

# Satzung der Gemeinde Karlshagen über den Bebauungsplan Nr.19 "Wohngebiet Waldblick auf dem Gelände der alten Schule" an der Straße des Friedens

Aufgrund § 13a i.V.m. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I Nr.52 vom Oktober 2004, S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBO M-V) vom 18.04.2006 (GVBl. M-V S. 102) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Karlshagen vom 24.04.2008 folgende Satzung der Gemeinde Karlshagen über den Bebauungsplan Nr.19 „Wohngebiet Waldblick auf dem Gelände der alten Schule“ an der Straße des Friedens, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

## Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Karlshagen vom 20.04.2006. Die ursprüngliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den öffentlichen Tafeln vom 24.04.2006 bis zum 01.02.2007 erfolgt.

Karlshagen, den 05.05.08  
Die Bürgermeisterin *Saiffert*

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle gemäß § 17 Abs.1 LPVG in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.04.1998 am 05.02.2007 beteiligt worden.

Karlshagen, den 05.05.08  
Die Bürgermeisterin *Saiffert*

3. Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 03.04.2008 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Karlshagen, den 05.05.08  
Die Bürgermeisterin *Saiffert*

4. Die Gemeindevertretung hat am 13.12.2007 den Entwurf des Bebauungsplans Nr.19 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Karlshagen, den 05.05.08  
Die Bürgermeisterin *Saiffert*

5. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr.19, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 04.02.2008 bis zum 03.06.2008 während folgender Zeiten:

Montags : 8.30 bis 12.00 Uhr und 13.30 bis 15.00 Uhr  
Dienstags : 8.30 bis 12.00 Uhr und 13.30 bis 16.00 Uhr  
Mittwochs : 8.30 bis 12.00 Uhr und 13.30 bis 15.00 Uhr  
Donnerstags : 8.30 bis 12.00 Uhr und 13.30 bis 18.00 Uhr  
Freitags : 8.30 bis 12.00 Uhr

nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auslegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Veröffentlichung im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Uesedom-Nord „Der Uesedomer Norden“ am 23. Januar 2008 öffentlich bekanntgemacht worden.

Karlshagen, den 05.05.08  
Die Bürgermeisterin *Saiffert*

6. Der katastrmäßige Bestand am 05.01.2008 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die schichtverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:25000 vorliegt, von der die Flurkarte abgeleitet werden.

Ostvorpommern, den 05.05.2008  
Der Leiter des Katasteramtes oder Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 24.04.2008 geprüft. Das Ergebnis ist folgendes:

Karlshagen, den 05.05.08  
Die Bürgermeisterin *Saiffert*

8. Der Bebauungsplan Nr.19, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 24.04.2008 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr.19 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 24.04.2008 gebilligt.

Karlshagen, den 05.05.08  
Die Bürgermeisterin *Saiffert*

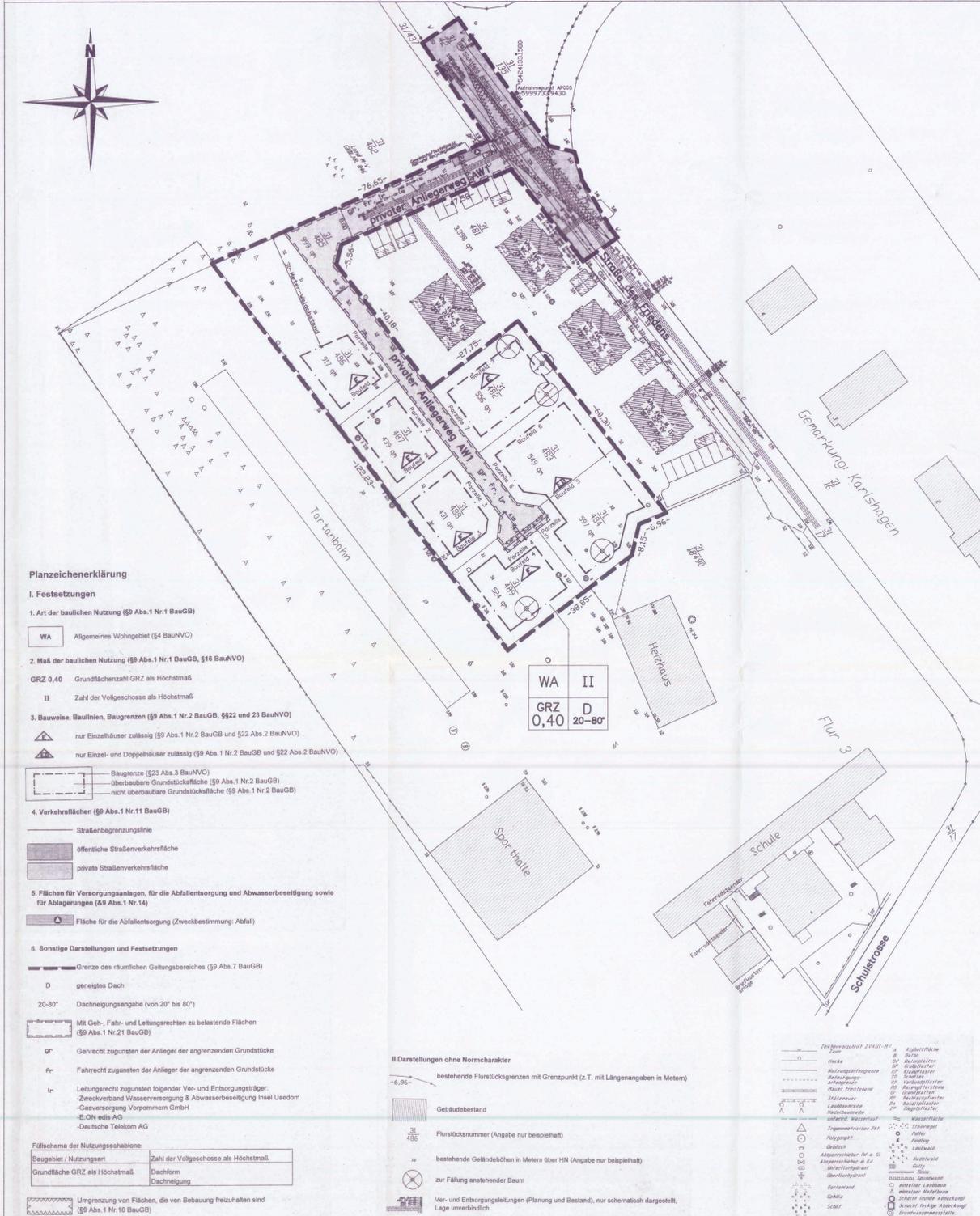
9. Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit aufgesetzt.

Karlshagen, den 05.05.08  
Die Bürgermeisterin *Saiffert*

10. Der Beschluss des Bebauungsplans 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 am 06.05.2008 durch Veröffentlichung im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Uesedom-Nord „Der Uesedomer Norden“ ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Inhalt des Beschlusses von Entscheidungssprachen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Juni 2004 (GVBl. M-V S.205), geändert durch Artikel 2 § 1 des Gesetzes vom 14. März 2005 (GVBl. M-V S.91), hingewiesen worden. Die Satzung tritt mit Ablauf des 14.05.2008 in Kraft.

Karlshagen, den 16.05.08  
Die Bürgermeisterin *Saiffert*

## Planzeichnung (Teil A) Maßstab 1:500



## Text (Teil B)

**Gesetzliche Grundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I Nr.52 vom Oktober 2004, S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
- Baumzuvorverordnung - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzuvorverordnung 1990 - PlanV 90 - vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBO M-V) vom 18.04.2006 (GVBl. M-V S. 102)

**1. Planungsrechtliche Festsetzungen**

**1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)**

**1.1.1 Baugebiete (§1 Abs.3 BauNVO)**  
Allgemeines Wohngebiet gemäß §4 BauNVO

Zulässigkeit von Ausnahmen (§1 Abs.6 BauNVO):  
Soweit die allgemeine Zweckbestimmung im Baugebiet gewahrt bleibt, werden folgende Ausnahmen zugelassen:  
Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§4 Abs.3 Nr.1 BauNVO)

**1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21 a BauNVO)**

**1.2.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 BauNVO und § 19 BauNVO)**

- Es ist eine Grundflächenzahl GRZ von maximal 0,40 einzuhalten.
- Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist jeweils die Fläche des Baugrundstückes maßgebend, die im Bauland und hinter der Straßenbegrenzungslinie liegt. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.
- Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche nach §19 Abs.4 Satz 3 wird nicht zugelassen.

**1.2.2 Höhen der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 BauNVO)**  
Die Gebäude dürfen eine Höhe von 9,0 m, jeweils gemessen zwischen Erdgeschossfußbodenniveau und Oberkante des Gebäudes, nicht überschreiten. Betriebsbedingte Aufbauten, wie Schornsteine, Antennen etc. werden auf die zulässige Gebäudehöhe nicht angerechnet.

**1.3 Beschränkung der Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§9 Abs.1 Nr.6 BauGB)**  
Die Anzahl der Wohnungen ist wie folgt beschränkt:  
im Baufeld 1 maximal 1 Wohneinheiten je Wohngebäude  
im Baufeld 2 maximal 1 Wohneinheit je Wohngebäude  
im Baufeld 3 maximal 1 Wohneinheit je Wohngebäude  
im Baufeld 4 maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude  
im Baufeld 5 maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude  
im Baufeld 6 maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude  
im Baufeld 7 maximal 4 Wohneinheiten je Wohngebäude

**1.4 Höhenlage der baulichen Anlagen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB und §9 Abs.2 BauGB)**  
Die Erdgeschossfußbodenniveaus (EFN) darf nur zwischen folgenden Grenzen liegen: +2,90 m über HN < EFN < +3,6 Meter über HN.

**1.5 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§9 Abs.1 Nr.4 BauGB und §§ 12 und 23 BauNVO)**  
Garagen, überdachte Stellplätze (Carpors) und Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind unter Beachtung der landesrechtlichen Vorschriften innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Sie müssen jedoch mindestens in einem Abstand von 3 m zur Straßenbegrenzungslinie des privaten Anliegerweges AW1 errichtet werden.

**1.6 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen (§9 Abs.1 Nr.21 BauGB)**  
Auf den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen dürfen keine baulichen Anlagen errichtet werden. Ausgenommen vom Bebauungsverbot ist der Bau von Verkehrsmitteln, Grundstücksanbauten, Stellplätzen, Gehwegen etc. Soweit in der Planzeichnung nicht bereits festgesetzt, dürfen auf den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen keine Gehölzpflanzungen vorgenommen werden.

**1.7 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§9 Abs.1 Nr.10 BauGB)**  
Die Sichtfelder sind von allen sich behindernden baulichen Anlagen und Nutzungen freizuhalten. Bepflanzungen und Einfriedigungen sind bis maximal 0,8 m über Fahrbahnkante zulässig.

**1.8 Flächen für Hochwasserschutz (§9 Abs.1 Nr.16, Abs.3 und Abs.6 BauGB)**  
Gemäß „Generellplan Küsten- und Hochwasserschutz in Mecklenburg-Vorpommern“ befindet sich das Plangebiet im Einflussbereich des Bemessungshochwassers (BHW 2,90 Meter über HN).

- Alle baulichen Anlagen sind so zu errichten, dass ihre Standsicherheit ist auch bei Eintritt des Bemessungshochwassers gewährleistet ist.
- Gebäude für den ständigen Aufenthalt von Menschen sind mindestens mit einem hochwasserresistenten Aufenthaltsraum auszustatten.
- Kellerräume sind hochwasserresistent auszuführen.

**2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 86 Abs. 1 LBO M-V vom 18.04.2006 (GVBl. M-V S. 102))**

**2.1 Fassadengestaltung (§86 Abs.1 Nr.1 LBO M-V)**  
Grelle Farben, die ein starkes Glanzverhalten zeigen sowie großflächige Fassadenverkleidungen aus Metall und Kunststoff sind unzulässig.

**2.2 Dachgestaltung (§86 Abs.1 Nr.1 LBO M-V)**  
Die im Plan eingeschriebene Dachform und Dachneigung gilt nicht für Nebenanlagen in Form von Gebäuden, Garagen und überdachten Stellplätzen. Dächer von Nebenanlagen können abweichend vom Einschnitt im Plan auch mit anderen Dachformen und Dachneigungen errichtet werden.

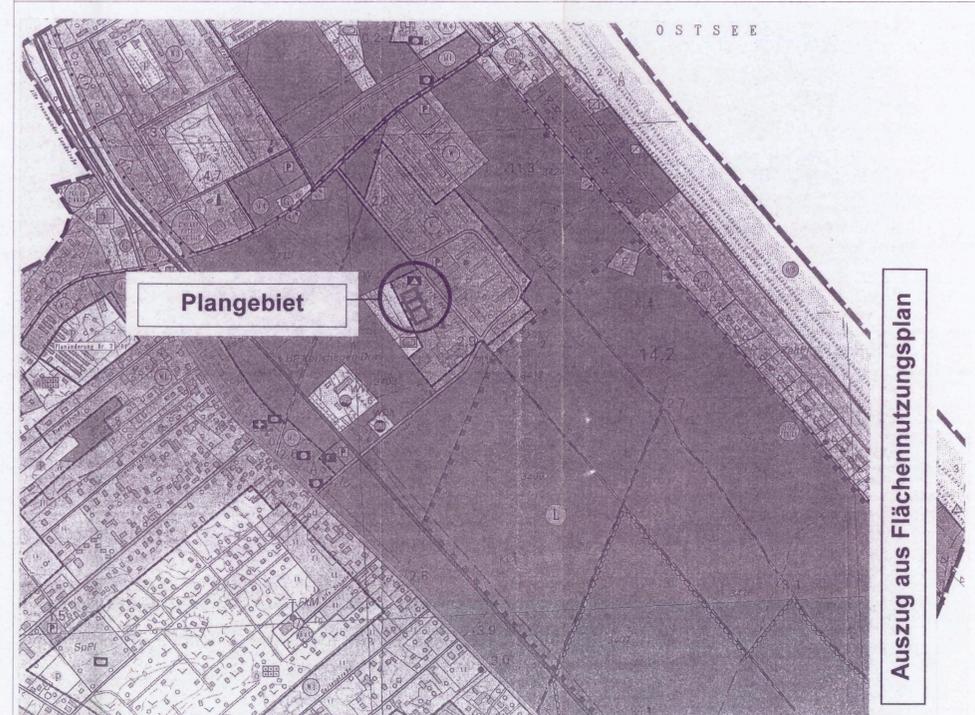
- Als Dachdeckungen für die Hauptgebäude sind nur Dachsteine oder Dachziegel in schiefer brauner, grauer bis anthrazitfarbener und grüner Ausführung oder, sofern dies mit den Vorschriften der Landesbauordnung vereinbar ist, Rohr (Rert) zulässig. Die Festsetzungen zu Art und Farbe der Dachdeckung gelten nicht für Nebenanlagen in Form von Gebäuden, Garagen und überdachten Stellplätzen.

**2.3 Niederspannungsleitungen (§86 Abs.1 Nr.4 LBO M-V)**  
Niederspannungsleitungen als Freileitungen sind unzulässig.

**2.4 Einfriedigungen (§86 Abs.1 Nr.4 LBO M-V)**  
Grundstückseinfriedigungen entlang der Straßenverkehrsflächen sind generell nur als Hecken oder als blickdurchlässige Zäune mit einer maximalen Höhe von 1,25m über Gelände zulässig.

**2.5 Ordnungswidrigkeiten (§84 Abs.1 Nr.1 LBO M-V)**  
Ordnungswidrig nach §84 Abs.1 Nr.1 handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen der nach §86 LBO M-V erlassenen Satzung zuwiderhandelt.

## Übersichtsplan



## Hinweise

**Allgemeine Hinweise**

- Die Planunterlagen im Maßstab 1:500 wurde durch das Ingenieurbüro Dipl.-Ing. Detlef Bremer in Koserow auf der Grundlage des Vermessungsplanes (Projektnummer 1092/05) des Vermessungsamtes Anders in Zinnowitz vom 01.06.2006 erstellt.
- Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um einen Bebauungsplan der Mischzonenart gemäß §1a BauGB. Das Büro für Landschafts- und Freizeitanalyse Dipl.-Ing. G. Höber aus Weichenhagen hat eine Prüfung der Umweltbelange im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Die Vorprüfung kommt zum Ergebnis, dass durch die Planung bis zu 5 Baumfällungen keine Umweltbelange berührt werden. Damit kann von einer frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, von einer Umweltbezogene Information (Scoping, Umweltprüfung, Umweltbericht) gemäß §3 Abs.2 BauGB sowie von einer Überwachung von erheblichen Umweltauswirkungen, abgesehen werden. Durch die Planung werden keinerlei Vorhaben vorbereitet, die eine Umweltverträglichkeitsuntersuchung erfordern. Es werden keine NATURA-2000-Gebiete (FFH oder Vogelschutzgebiete) nach §1 Abs. 65 Nr. 7b BauGB oder nach IBA-SchG berührt. Lediglich durch die beabsichtigte Fällung von 5 Bäumen werden Umweltbelange im Sinne der geltenden Gehölzschutzverordnung des Landkreises Ostvorpommern berührt. Die Prüfung nach dem Vereinfachten Verfahren vom 14.08.2007 ist als Anlage zur Begründung des Bebauungsplans beigelegt.
- Die vorhandenen unterirdischen Versorgungsleitungen in der Planzeichnung sind nur schematisch dargestellt und dienen nur der groben Orientierung. Für die Richtigkeit wird keine Gewähr übernommen.

**Hinweise zu Belangen des Naturschutzes**  
Verbotsergebnisse gemäß § 20 f Abs. 1 und 2 BnatSchG:  
• Verbot u. a. des Verletzens oder der Tötung wildlebender Tiere besonders geschützter Arten sowie das Verbot des Beschädigens und Zerstörens von deren Nest-, Brut-, Wohn- und Laichstätten.  
• Verbot u. a. des Ausgrabens, Beschädigens oder Vernichtens wildlebender Pflanzen besonders geschützter Arten.

**Hinweise zu Belangen der Bodenkundliche Pflege**  
Wenn während der Erdarbeiten Bodenkunde (Umschichten, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Holz, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skeletreste, 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, GVBl. M-V Nr.1 1998, S. 121f.) 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.

**Hinweise zu Altlasten**  
Sollten sich im Falle von Baumaßnahmen Hinweise auf Altlastverdacht oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen ergeben, sind die weiteren Schritte mit dem Umweltnetz des Landkreises Ostvorpommern abzustimmen.

**Hinweise zu Belangen der Abfall- und Kreislaufwirtschaft**  
Die Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Entsorgung von Abfällen im Landkreis Ostvorpommern vom 06.11.2000 (Abfallwirtschaftsordnung - AwO), veröffentlicht im Amt. Mitteilungsblatt des Landkreises Ostvorpommern, Peene-Echo Nr. 12, vom 05.12.2000, S. 4 ff., ist einzuhalten.

**Hinweise zu Belangen der Abfall- und Kreislaufwirtschaft**  
Die Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Entsorgung von Abfällen im Landkreis Ostvorpommern vom 06.11.2000 (Abfallwirtschaftsordnung - AwO), veröffentlicht im Amt. Mitteilungsblatt des Landkreises Ostvorpommern, Peene-Echo Nr. 12, vom 05.12.2000, S. 4 ff., ist einzuhalten.

**Projekt:** Satzung der Gemeinde Karlshagen, über den Bebauungsplan Nr.19 "Wohngebiet Waldblick auf dem Gelände der alten Schule" an der Straße des Friedens

**Gemeinde Karlshagen**

**Satzungsfassung**

Planungsphase: Projektnummer: Bezeichnung: Bearbeiter:  
1:500  
Datum: gefertigt: 05.10.2007 Zeichner:  
geändert: 17.03.2008 Text  
Satzung: 17.03.2008 (Teil B)

Ingenieurbüro Dipl.-Ing. D. Bremer  
Büro für Landschafts- und Freizeitanalyse  
Hauptstraße 66, 17309 Koserow  
Tel. (03 83 75) 25 10 Fax. (03 83 75) 25 800  
V-0488-03 / B-0488-03

# **Gemeinde Karlshagen**

## **Bebauungsplan Nr. 19**

**"Wohngebiet Waldblick auf dem  
Gelände der alten Schule"  
an der Straße des Friedens**

**-Begründung-**

17.03.2008

# Gemeinde Karlshagen

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 19 „Wohngebiet Waldblick auf dem Gelände der alten Schule“ an der Straße des Friedens

### Inhalt

	Seite
1. Allgemeines	2
2. Angaben zur Gemeinde	2
3. Angaben zum Plangebiet	3
Abgrenzung	3
Beschreibung	4
4. Vorbereitende Bauleitplanung und übergeordnete Planungen	4
Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern	4
Flächennutzungsplan	4
5. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes	5
6. Planinhalt und Festsetzungen	5
Planungsrechtliche Festsetzungen	5
Art der baulichen Nutzung	5
Maß der baulichen Nutzung	6
Bauweise	7
Höhenlage der baulichen Anlagen	7
Beschränkung der Anzahl der Wohnungen	7
Verkehrsflächen	7
Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	8
Von Bebauung freizuhaltende Flächen	8
Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	8
Hochwasserschutz	8
Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	9
7. Erschließung	10
Verkehrerschließung	10
Ver- und Entsorgung	10
Niederschlagswasser	11
8. Auswirkungen des Bebauungsplanes und Berücksichtigung von Natur und Landschaft	12
9. Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen	13
10. Flächenstatistik	17
11. Rechtsgrundlagen	17
12. Angaben zum bisherigen Verfahren	17
13. Anlagen zum Bebauungsplan	18

## **1. Allgemeines**

Der Vorhabenträger, die Grundstücksgesellschaft Zielow GmbH, vertreten durch Herrn J. Triller, hat von der Gemeinde Karlshagen im Jahr 2006 das Areal der alten Schule in der Straße des Friedens (Gemarkung Karlshagen, Flur 3, Flurstück 31/18) gekauft. Die erworbene Teilfläche hat eine Größe von 8.413 m<sup>2</sup>. Zum damaligen Zeitpunkt war das Grundstück mit dem zum Abriss vorgesehenen alten Schulgebäude bebaut. Gemäß Kaufvertrag hat sich der Vorhabenträger gegenüber der Gemeinde Karlshagen verpflichtet, die Fläche für mehrere Ein- und Mehrfamilienhäuser zu parzellieren. Der Abbruch des Gebäudebestandes sowie die Bildung von 8 Parzellen zuzüglich eines Wegegrundstückes zur Erschließung der rückwärtigen Grundstücke sind bereits vollzogen. Die direkt an die „Straße des Friedens“ anschließende Parzelle ist bereits mit 4 Mehrfamilienhäusern bebaut. Für die verbleibenden 7 Parzellen soll mit dem vorliegenden Bebauungsplan Baurecht geschaffen werden.

Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung einer zuvor stark versiegelten Fläche und der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Aus diesem Grund kann dieser gemäß §13a im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Dies setzt jedoch voraus, dass durch den Bebauungsplan kein Vorhaben begründet wird, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt. Des Weiteren dürfen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bestehen. Das Büro für Landschafts- und Freiraumplanung Dipl.-Ing. G. Hübner aus Weitenhagen hat eine Vorprüfung der Umweltbelange im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Die Vorprüfung kommt zum Ergebnis, dass durch die Planungsziele bis auf einige Baumfällungen praktisch keine Umweltbelange berührt werden. Durch die Planung werden keinerlei Vorhaben vorbereitet, die eine Umweltverträglichkeitsuntersuchung erfordern. Es werden keine NATURA-2000-Gebiete (FFH oder Vogelschutzgebiete) nach §1 Abs. 65 Nr. 7b BauGB oder nach BNatSchG berührt. Gemäß §13a Abs.2 gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach §13 Abs.2 und Abs.3 Satz 1. Somit kann von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §3 Abs.1 und §4 Abs.1 (frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden) sowie von der Umweltprüfung nach §2 Abs.4 und dem Umweltbericht nach §2a abgesehen werden. Auch bedarf es keiner zusammenfassenden Erklärung nach §10 Abs.4 BauGB.

## **2. Angaben zur Gemeinde**

Die Gemeinde Karlshagen gehört zum Landkreis Ostvorpommern und wird vom Amt Usedom-Nord mit Sitz in Zinnowitz verwaltet. Zum Amtsbereich gehören neben Karlshagen die Gemeinden Zinnowitz, Peenemünde, Trassenheide und Mölschow.

Karlshagen liegt im Nordwesten der Ostseeinsel Usedom. Im Norden grenzt das Gemeindegebiet an die Gemarkung Peenemünde und im Süden an die Gemarkungen Trassenheide und Mölschow. Im Osten wird das Gemeindegebiet durch die Ostsee und im Westen durch die Peene begrenzt.

---

Begründung zum Bebauungsplan Nr.19 der Gemeinde Karlshagen „Wohngebiet Waldblick auf dem Gelände der alten Schule“ an der Straße des Friedens

Die Gemeindefläche umfasst ca. 500 Hektar. Karlshagen hat derzeit etwa 3.150 Einwohner.

Das Gemeindegebiet liegt zwischen 0 und 15 m über dem Meeresspiegel, wobei die größten Höhenunterschiede im Bereich der Altdünen vorzufinden sind.

Überörtlich ist die Gemeinde über die ortsdurchquerende Landesstraße 264 an die Bundesstraße B111 angebunden.

Karlshagen verfügt über einen Haltepunkte der Usedomer Bäderbahn GmbH mit Anbindungen in Richtung Peenemünde und Wolgast über Zinnowitz.

Die Siedlungsstrukturen in der Gemeinde sind sehr unterschiedlich. Während zwischen der Bahnstrecke und dem Strandbereich mehrgeschossige Bauwerke dominieren, überwiegen südwestlich der Bahnstrecke eingeschossige Gebäude.

Das Landschaftsbild wird im Wesentlichen geprägt vom Kiefernwald in Richtung Ostsee und von weitläufigen Wiesen im Hinterland. Im Nordosten bildet die Ostsee mit ihrem Strand eine natürliche Gemeindegrenze.

Die Gemeinde liegt im Vorsorgeraum für Naturschutz und Landschaftspflege sowie im Raum mit besonderer natürlicher Eignung für Fremdenverkehr und Erholung. Außerdem befindet sich der Ort im Vorranggebiet für die Trinkwassersicherung und teilweise in den Trinkwasserschutzzonen II und III.

### **3. Angaben zum Plangebiet**

#### **Abgrenzung**

Das Plangebiet befindet sich im Osten des Gemeindegebietes und verläuft vom Areal der Heinrich-Heine-Schule parallel zur Straße des Friedens in nordwestliche Richtung auf einer Länge von etwa 120 m bis zum angrenzenden Wald. Der Räumliche Geltungsbereich schließt die Straße des Friedens auf einer Länge von ungefähr 70 m ein.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- Im Nordosten durch Wohnbauflächen (überwiegend 3-geschossige Bebauung)
- Im Südosten durch Wohnbauflächen (Gelände der Heinrich-Heine-Schule und Wirtschaftshof des Eigenbetriebes Tourismus und Wirtschaft)
- Im Südwesten durch eine öffentliche Grünfläche (Schulsportplatz) sowie Wald
- Im Nordwesten durch Waldflächen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Flurstücke in der Gemeinde Karlshagen, Gemarkung Karlshagen, Flur 3: 31/482, 31/483, 31/484, 31/485 (Wegegrundstück), 31/486, 31/487, 31/488, 31/489 sowie im Bereich der öffentlichen Straße Teile von 31/17, 31/42 und 31/490.

## **Beschreibung**

Der Geltungsbereich hat insgesamt eine Fläche von 0,575 Hektar. Davon entfallen 736 m<sup>2</sup> auf die öffentliche Straßenverkehrsfläche „Straße des Friedens“. Das Wegegrundstück ist 999 m<sup>2</sup> groß. Als Bauland verbleiben damit 4.031 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche.

Nach erfolgtem Abbruch der alten Schule existieren im gesamten Plangebiet keine Gebäude. Als bauliche Anlagen ist nur die nachrichtlich übernommene, voll ausgebaute Straße des Friedens vorhanden. Die Fahrbahn der Straße des Friedens hat einen Oberbelag aus Beton. Der begleitenden Gehwege ist mit Gehwegplatten belegt. Zwischen Fahrbahn und Gehweg ist Verkehrsgrün (Rasen) angelegt.

Nennenswerte Höhenunterschiede sind im Plangebiet nicht vorzufinden. Innerhalb des Geltungsbereiches fällt das Gelände auf einer Länge von etwa 120 m in Ost-West-Richtung maximal um 0,3 m. Im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen sind die Höhendifferenzen noch geringer.

Von fünf zur Fällung vorgesehenen Bäumen abgesehen ist das Plangebiet spärlich bewachsen.

## **4. Vorbereitende Bauleitplanung und übergeordnete Planungen**

### **Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern**

Laut Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (Entwurf 2007) liegt Karlshagen im Nahbereich des Grundzentrums Zinnowitz und ist seinerseits als Touristischer Siedlungsschwerpunkt ausgewiesen. Hier müssen in der Urlaubssaison zusätzlich zu den Einwohnern auch Gäste versorgt werden, deren Anzahl die Einwohnerzahl um ein Vielfaches übersteigt. Als touristische Siedlungsschwerpunkte werden jene Gemeinden eingestuft, die selbst keine zentralörtliche Funktion wahrnehmen und mehr als 100.000 Übernachtungen im Jahr registrieren. Das Ostseebad Karlshagen nimmt mit seiner technischen, sozialen und kulturellen Infrastruktur saisonal begrenzte Versorgungsaufgaben wahr.

### **Flächennutzungsplan**

Die Gemeinde Karlshagen verfügt seit etwa 7 Jahren über einen wirksamen Flächennutzungsplan, der seitdem partiell mehrfach geändert wurde.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im aktuellen Flächennutzungsplan zum überwiegenden Teil als Wohnbaulandfläche ausgewiesen. Ein kleiner Teilbereich fällt in die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz (Nutzung als Schulsportplatz). Die Gebietsfestsetzung als Allgemeines Wohngebiet entspricht im Wesentlichen den Vorgaben und Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Somit ist der vorliegende Bebauungsplan grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Abweichungen gegenüber dem wirksamen Flächennutzungsplan werden im Wege einer Berichtigung angepasst.

## **5. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes**

Den im Flächennutzungsplan prognostizierten Bedarf an Wohnbaufläche leitet die Gemeinde hauptsächlich aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, dem inneren Bedarf (Umzugsbedarf, Nachholebedarf, Ersatzbedarf und Entwicklungsbedarf), den Bedarf durch die Einstufung als Tourismusschwerpunktraum, den Bedarf aus der Entwicklung als Tourismusschwerpunktraum und dem außerordentlichen Bedarf ab. Bei der Bedarfsermittlung kommt dem inneren Bedarf (Verringerung der Belegungsdichte und Verbesserung der Wohnverhältnisse) eine besondere Bedeutung zu.

Seit 1990 hatte Karlshagen einen starken Abwanderungstrend zu verzeichnen, Grund dafür war hauptsächlich die Auflösung der Armeestandorte in Karlshagen und Peenemünde, aber auch die in zunehmenden Maße komplizierter werdende Arbeitsmarktsituation. Erst in den letzten Jahren trat eine leichte Entspannung im Bevölkerungsrückgang ein. Den Rückgang des Abwanderungstrends in strukturstärkere Regionen führt die Gemeinde u.a. auch darauf zurück, dass der Bevölkerung Möglichkeiten des individuellen Wohnens zur Verfügung gestellt wurden. Da im Ort nur noch in geringem Umfang Baulücken zur Verfügung stehen und eine Verdichtung der Geschosswohnungsbaugebiete nicht vorgesehen ist, sind im Flächennutzungsplan Wohnbauflächen neu ausgewiesen worden. Langfristig hat die Gemeinde sich zum Ziel gesetzt, den Einwohnerbestand von 1996 (ca. 3.200 Einwohner) zu sichern.

Geplant ist ein Allgemeines Wohngebiet mit maximal 16 Wohneinheiten, die sich auf 7 Gebäude verteilen. Jedes der 7 Gebäude steht auf einem eigenen Grundstück. Der überwiegende Teil der 16 Wohneinheiten soll Dauerwohnzwecken dienen, für den verbleibenden Teil ist Ferienwohnnutzung vorgesehen.

Durch den Anteil an neuen Ferienwohnungen werden weitere Urlauber in den Ort gezogen. Mit dem Abbruch der alten Schule und der Bebauung mit Ein- und Mehrfamilienhäusern in ansprechender Architektur wird das Ortsbild erheblich aufgewertet.

Der Bebauungsplan hat den Zweck, für seinen Geltungsbereich die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung zu schaffen, um auf dieser Grundlage insbesondere die Überbauung der betreffenden Grundstücke sowie die Gestaltung der baulichen Anlagen zu regeln. Er bildet die Grundlage für den Vollzug weiterer Maßnahmen wie z.B. die Erschließung und die Überbauung des Gebietes.

## **6. Planinhalt und Festsetzungen**

### **Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **Art der baulichen Nutzung**

In grundsätzlicher Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan ist im Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet gemäß §4 Abs.1 BauNVO festgesetzt worden.

Das Allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen (§4 (1) BauNVO)

---

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 19 der Gemeinde Karlshagen „Wohngebiet Waldblick auf dem Gelände der alten Schule“ an der Straße des Friedens

Allgemein zulässig sind (§4 (2) BauNVO):

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise werden nur zugelassen (§4 (3) BauNVO):

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Folgende Ausnahmen werden somit nicht zugelassen:

2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltungen
4. Gartenbaubetriebe
5. Tankstellen

### **Maß der baulichen Nutzung**

Hinsichtlich des Maßes der Nutzung sieht der Flächennutzungsplan keine weitergehenden Festsetzungen vor. Im Plangebiet sind daher die Obergrenzen des § 17 der BauNVO und die Einfügung der Bauvorhaben in die Landschaft und Umgebungsbebauung maßgebend.

Die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt durch die Grundflächenzahl GRZ und die Anzahl der Vollgeschosse. Die maximale Gebäudehöhe in Verbindung mit der Dachform und der Dachneigung begrenzen den äußeren Rahmen der Gebäude bezüglich der Höhenentwicklung.

Es ist eine Grundflächenzahl GRZ von maximal 0,40 einzuhalten. Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist jeweils die Fläche des Baugrundstückes maßgebend, die im Bauland und hinter der Straßenbegrenzungslinie liegt. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche nach §19 Abs.4 Satz 3 wird nicht zugelassen.

Die Anzahl der Vollgeschosse ist als Höchstgrenze festgesetzt worden. Da §20 Abs.1 der BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.April 1993 (BGBl. I S. 466), zur Begriffsbestimmung des Vollgeschosses auf Landesrecht verweist, gelten gemäß §87 (2) LBauO M-V Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben, als Vollgeschosse. Zugelassen werden im Allgemeinen Wohngebiet WA maximal zwei Vollgeschosse.

Am Gebäudebestand im unmittelbaren Umfeld, zwischen Plangebiet und Straße des Friedens, orientierend ist die Gebäudehöhen festgesetzt worden. Die Gebäude dürfen eine Höhe von 9,0 m, jeweils gemessen zwischen Erdgeschossfertigfußboden und Oberkante des Gebäudes, nicht überschreiten. Betriebsbedingte Aufbauten, wie Schornsteine, Antennen etc. werden auf die zulässige Gebäudehöhe nicht angerechnet.

## **Bauweise**

Im Baugebiet sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig. Das bedeutet, dass die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden müssen. Einzelhäuser stehen frei auf einem Grundstück und weisen vor ihren Außenwänden zu den Nachbargrenzen Abstandsflächen auf. Die Größen der Grenzabstände bzw. Abstandsflächen regeln sich nach der LBauO M-V. Von der festgelegten Bauweise lassen sich aber keine Festlegungen zur Baumasse ableiten. Ebenso wenig sagt die Bauweise etwas über die zulässige Anzahl von Wohneinheiten aus. Einzelhäuser müssen nicht, wie der Begriff vermuten lassen könnte, zwangsläufig nur eine Wohneinheit aufweisen, sondern können mehrere Nutzungseinheiten beherbergen.

## **Höhenlage der baulichen Anlagen**

Die höhenmäßige Einordnung der Gebäude in das Gelände erfolgt in Bezug auf HN-Höhen. Die Erdgeschossfertigfußbodenhöhen (EFH) dürfen nur zwischen folgenden Grenzen liegen: +2,90m über HN < EFH < +3,60m über HN. Die untere Grenze entspricht dem Bemessungshochwasserstand bei Sturmflutereignissen in der Ostsee gemäß „Generalplan Küsten- und Hochwasserschutz Mecklenburg-Vorpommern“. Die obere Grenze wurde in Anpassung an die benachbarte Bebauung (zwischen Plangebiet und Straße des Friedens) gewählt, um die Sockelhöhe und damit die endgültige Gebäudehöhe in Bezug auf das vorhandene Gelände zu begrenzen

## **Beschränkung der Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden**

Um eine Überschreitung der beabsichtigten Kapazität von insgesamt 16 Wohneinheiten zu unterbinden, ist die Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude festgelegt worden. Die Aufteilung auf die einzelnen Gebäude erfolgte entsprechend des Verkaufstandes.

## **Verkehrsflächen**

Die in den Geltungsbereich einbezogene öffentliche Verkehrsfläche „Straße des Friedens“ wurde nachrichtlich in den Plan übernommen. Vom Öffentlichkeitsbereich führt der private Anliegerweg AW1 in das Plangebiet hinein. Am Straßenkörper der öffentlichen Straße werden im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung keine Veränderungen notwendig, lediglich die Auffahrt auf den privaten Anliegerweg AW1 ist herzustellen. Der Weg soll Gemeinschaftseigentum der Anlieger werden und somit in privatem Besitz bleiben. Im Allgemeinen wird nicht zwischen öffentlichen und privaten Verkehrsflächen unterschieden, da Verkehrsflächen normalerweise zur Aufnahme des Verkehrs der Öffentlichkeit bestimmt sind. Da der Weg aber einerseits keinen öffentlichen Charakter haben soll, sondern vielmehr nur einem bestimmten Personenkreis zur Verfügung steht, und andererseits die verkehrstechnische Erschließung für maximal 16 Wohneinheiten sichergestellt sein muss, wurde der Anliegerweg als private Verkehrsfläche festgesetzt. Die alleinige Festsetzung als mit Fahrrechten zu belastende Fläche wäre zur Sicherung der verkehrstechnischen Erschließung unzureichend. Zur Gewährleistung der ver- und entsorgungstechnischen Erschließung ist der private Anliegerweg überlagert mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen.

## **Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen**

Unter Beachtung landesrechtlicher Vorschriften können Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen in Form von Gebäuden innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Um den Straßenraum durch bauliche Anlagen nicht zu sehr einzuengen, müssen die genannten Anlagen jedoch mindestens einen Abstand von 3 m zur Straßenbegrenzungslinie des privaten Anliegerweges haben.

## **Von Bebauung freizuhaltende Flächen**

Im Einmündungsbereich des privaten Anliegerweges AW1 auf die Straße des Friedens ist zur Gewährleistung der Anfahrtsicht eine Fläche festgesetzt worden, die von jeglicher sichtbehindernden Bebauung und Bepflanzung freizuhalten ist. Als Anfahrtsicht wird die Sicht bezeichnet, die ein Kraftfahrer haben muss, der mit einem Abstand von 3m zum Fahrbahnrand der übergeordneten Straße wartet, um mit einer zumutbaren Behinderung bevorrechtigter Kraftfahrzeuge aus dem Stand in die übergeordnete Straße einfahren zu können. Bei einer Geschwindigkeit von 30 km/h in der bevorrechtigten öffentlichen Straße ist dies laut Richtlinien für die Anlage von Erschließungsstraße (RAS-Knotenpunkte) gewährleistet, wenn Sichtfelder freigehalten werden, deren Schenkellänge in der übergeordneten Straße 30 m beträgt.

Laut Richtlinien für die Anlage von Straßen (RAS-Knotenpunkte) sind Bäume zwar innerhalb der Sichtfelder zulässig, sie dürfen aber die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge nicht verdecken. Sofern Anpflanzungen im Bankettstreifen (Verkehrsgrün) der Straße des Friedens beabsichtigt sind, dürfen diese eine Höhe von 0,8 m nicht überschreiten.

## **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Generell ist die Versorgung des Plangebietes mit allen notwendigen Medien wie Wasser, Elektroenergie, Erdgas und die Entsorgung des Abwassers und Mülls abgesichert. Sämtliche Zuleitungen und Zuwegungen führen aber über den Anliegerweg AW1 als Privatgrundstück. Aus diesem Grund wird die private Verkehrsfläche überlagernd als eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche festgesetzt. Diese Festsetzung schafft die Rechtsgrundlage dafür, dass die belasteten Flächen trotz des privaten Eigentums an Grund und Boden durch die Begünstigten in Anspruch genommen werden dürfen (Befahren, Begehen, Verlegung von Leitungen und deren Unterhaltung u. dgl.).

## **Hochwasserschutz**

Der „Generalplan Küsten- und Hochwasserschutz in Mecklenburg-Vorpommern“ weist für den Bereich der Ostsee ein Bemessungshochwasser (BHW) von 2,90m über HN aus. Deshalb wurde festgelegt, dass die Erdgeschossfertigfußbodenhöhen (EFH) nur oberhalb des Bemessungshochwassers liegen dürfen. Das Höhenniveau der überbaubaren Grundstücksflächen (OK Gelände zwischen 3,0 und 3,20 m über HN) liegt nur geringfügig oberhalb des Bemessungshochwassers und damit in seinem Einflussbereich. Daher wurde weiterhin festgesetzt, dass alle baulichen Anlagen so zu errichten, dass ihre Standsicherheit auch bei Eintritt des Bemessungshochwassers gewährleistet ist. Jedes für den ständigen Aufenthalt von Menschen bestimmte Gebäude muss mit mindestens einem hochwassersicheren Aufenthaltsraum ausgestattet werden. Sofern Kellerräume vorgesehen sind, sind diese hochwassersicher auszuführen.

---

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 19 der Gemeinde Karlshagen „Wohngebiet Waldblick auf dem Gelände der alten Schule“ an der Straße des Friedens

## Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Neben den planungsrechtlichen Festsetzungen sind die im Bebauungsplan im Textteil getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen für die positive Gestaltung des Ortsbildes erforderlich. Bei der Festlegung von Gestaltungsvorschriften lässt sich die Gemeinde Karlshagen aber auch von dem Grundsatz leiten, ausreichend Spielraum für eine individuelle Objektplanung zu bieten.

Im Ort sind als Fassadenoberflächen häufig weiße oder abgetönte Putze anzutreffen. Diese für den Ort charakteristische Fassadengestaltung strebt die Gemeinde auch im Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes an. Grelle Farben, die im starken Gegensatz zu ihrer Umgebung stehen und von denen eine verunstaltende Wirkung ausgeht hingegen sollen vermieden werden. Großflächige Fassadenoberflächen aus Metall und Kunststoff sind untypisch, wirken störend und werden deshalb nicht zugelassen.

Die Dachlandschaft im Gemeindegebiet ist sehr vielfältig, es kommen nahezu alle Dachformen vor (Satteldächer, Pultdächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer, Mansarddächer u.a.). Angesichts dieser großen Formenvielfalt wurden im Baugebiet geneigte Dächer mit Dachneigungen zwischen 20° und 80° festgesetzt. Dies bedeutet, dass unter Beachtung der festgelegten Dachneigung alle erdenklichen Dachformen zur Anwendung kommen können. Entsprechend der umgebenden Bebauung sind als Dacheindeckungen für die Hauptgebäude nur Dachsteine und Dachziegel in roter bis rotbrauner, grauer bis anthrazitfarbener und grüner Ausführung oder, sofern dies mit den Vorschriften der Landesbauordnung vereinbar ist, Rohr (Reet) zulässig. Mit dieser Einschränkung sind zugleich verunstaltende und für den Ort untypische Dachfarben ausgeschlossen. Die im Plan eingeschriebene Dachform und Dachneigung sowie die Festsetzungen zur Dacheindeckung (Art und Farbe) sollen nicht für Nebenanlagen in Form von Gebäuden, Garagen und überdachten Stellplätzen gelten, da diese sich i.d.R. dem Betrachter entziehen.

Niederspannungsleitungen als Freileitungen wirken verunstaltend und sind daher unzulässig.

Um eine räumlich zu strenge Einfassung des Straßenraumes und der relativ kleinen Baugrundstücke zu vermeiden, sind die neu zu errichtenden Grundstückseinfriedungen entlang der Straßenverkehrsflächen nur als lebende Hecken oder als transparente Zäune mit einer maximalen Höhe von 1,25 m über Gelände gestattet.

Ordnungswidrig nach §84 Abs.1 Nr.1 handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen der nach §86 LBauO M-V erlassenen Satzung zuwiderhandelt.

## **7. Erschließung**

### **Verkehrerserschließung**

Die Verkehrerserschließung des Plangebietes erfolgt über die das Plangebiet einbezogene öffentliche Verkehrsfläche „Straße des Friedens“ und den privaten Anliegerweg AW1. Am Straßenkörper der öffentlichen Straße werden im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung keine Veränderungen notwendig, lediglich die Auffahrt auf den privaten Anliegerweg AW1 mit entsprechender Ausrundung ist herzustellen. Der Weg soll Gemeinschaftseigentum der Anlieger werden und somit in privatem Besitz bleiben.

Der Anliegerweg ist als Stichstraße mit einer Wendeanlage am Ende konzipiert. Durchgangsverkehr ist nicht möglich.

Der Auswahl des Straßen- bzw. Wegetypes wurde die Tabelle 17 „Entwurfselemente in Wohngebieten in Orts- oder Stadtrandlage“ der Empfehlung für die Anlage von Erschließungsstraßen EAE 85/95 zu Grunde gelegt. Da der Anliegerweg nicht mehr als 30 Wohnungen erschließt wurde als Straßen-/Wegetyp ein Anliegerweg AW1 im Mischungsprinzip gewählt. Auf Grund der geringen Nutzungsintensität ist es im vorliegenden Fall (16 WE < 30 WE) nicht notwendig, für jeden Nutzungsanspruch gesonderte Flächen bereitzustellen. Die Nutzungsverträglichkeit von Aufenthalt und Fußgängerverkehr mit Kraftfahrzeugverkehr ist in der Regel sichergestellt, wenn die Verkehrsstärke  $\leq 200$  Kfz/h und die Geschwindigkeit  $V \leq 20$  km/h beträgt. Ein solcher Anliegerweg ist für die Begegnungsfälle Lkw/Pkw bzw. Lfw/Lfw auszulegen (Lkw-Lastkraftwagen, Pkw-Personenkraftwagen, Lfw-Lieferwagen). Mit einer vorhandenen Breite von 5,3m bis 6,0m wird die erforderliche Mindestbreite von 4,75m deutlich überschritten.

Am Ende der Stichstraße ist gemäß EAE 85/95 eine Wendehammer (Wendeanlagentyp 2) vorgesehen, der auf Grund seiner Abmessungen für das Wenden von Personenkraftwagen und Lastkraftwagen bis 8 m Länge (2-achsige Müllfahrzeuge, Feuerwehr und Lkw bis 16t) geeignet ist.

Zur Gewährleistung der ver- und entsorgungstechnischen Erschließung ist der private Anliegerweg überlagert mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen.

### **Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung des Plangebietes mit allen erforderlichen Medien soll über die vorhandenen Rohr- und Leitungsnetze in der Straße des Friedens abgesichert werden. Es liegen alle erforderlichen Medien an.

Im Rahmen der Beteiligung der Versorgungsträger als Träger öffentlicher Belange werden detaillierte Angaben zu den Rohr- bzw. Leitungsnetzen der Versorgungsträger erbeten.

Nach den für Brandschutz geltenden Rechtsvorschriften der einzelnen Bundesländer ist der Brandschutz eine Aufgabe der Städte und Gemeinden. Zum Brandschutz wird Löschwasser benötigt. Laut Technischen Regeln – Arbeitsblatt 405 vom Juli 1978 liegt der Richtwert für den Löschwasserbedarf unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung bei kleiner Gefahr der Brandausbreitung bei 48 m<sup>3</sup>/h für eine Löschzeit von 2 Stunden.

Begründung zum Bebauungsplan Nr.19 der Gemeinde Karlshagen „Wohngebiet Waldblick auf dem Gelände der alten Schule“ an der Straße des Friedens

Unerschöpfliche Entnahmemöglichkeiten (Teiche, Wasserläufe und andere offene Gewässer) stehen im Umkreis von 300 m nicht zur Verfügung. Die Löschwasserversorgung kann über mehrere Hydranten im unmittelbaren Umfeld realisiert werden. In nur 35 m Entfernung vom Einmündungsbereich der Privatstraße AW1 auf die Straße des Friedens befindet sich ein Hydrant H200. Dieser Hydrant wurde auf Initiative des Vorhabenträgers am 17.10.2007 einer Überprüfung durch den Zweckverband Abwasserversorgung & Abwasserbeseitigung Insel Usedom unterzogen. Dabei wurde ein maximaler Auslauf von 100 m<sup>3</sup>/h bei einem Druck von 1 bar gemessen (siehe beiliegende Meßprotokoll vom 17.10.2007). Der erforderliche Löschwasserbedarf wird somit um mehr als das Doppelte überschritten. Um jedoch die Distanz zwischen diesem Hydranten und dem am weitesten entfernten Baufeld zu reduzieren, sollte für die Erstbekämpfung von Bränden im neu zu verlegenden Wasserleitungsnetz im Bereich des privaten Anliegerweges AW1 ein für die Feuerwehr geeigneter Hydrant in Abstimmung mit dem Zweckverband installiert werden.

Darüber hinaus wird der Vorhabenträger auf seine Kosten vor dem Spielplatz auf der gegenüberliegenden Seite des Plangebietes eine trinkwassernetzunabhängige Löschwasserentnahmestelle (Flachspiegelbrunnen) herstellen lassen. Der exakte Standort und die Kapazität des Flachspiegelbrunnens werden mit der Freiwilligen Feuerwehr abgestimmt.

Der Anliegerweg AW1 ist entsprechend den Achslasten der Löschfahrzeuge zu befestigen. Im weiteren Verfahren werden mit der Freiwilligen Feuerwehr die Anordnung von Stellplätzen für Lösch- und Rettungsfahrzeuge, die Verlegungsmöglichkeiten von Schlauchleitungen sowie günstige Standorte für den Einsatz einer Drehleiter abgestimmt.

Die Müllentsorgung (Hausmüll) des Plangebietes erfolgt wie auch für den ganzen Ort über die Umschlagstation Neppermin und die Deponie Rosenow. Die Gemeinde ist an das duale System angeschlossen. Die Straße des Friedens wird vom zuständigen Entsorgungsunternehmen angefahren. Da ein Wenden ohne Rückwärtsfahren im Plangebiet nicht möglich ist, ist in Abstimmung der ALBA Mecklenburg-Vorpommern GmbH unmittelbar im Einfahrtsbereich auf den privaten Anliegerweg AW1 ein Gemeinschaftsstellplatz für Müll- und Recyclingbehälter festgesetzt worden. Somit kann die Entsorgung direkt von der Straße des Friedens aus erfolgen.

### **Niederschlagswasser**

Die Ableitung von Niederschlagswasser hat generell getrennt vom Abwasser am Ort des Anfalls schadlos gegenüber Dritten zu erfolgen. Alle auf den privaten Grundstücken anfallenden Niederschlagsmengen sollen auch auf diesen Grundstücken versickert werden. Alle im öffentlich Verkehrsraum und den öffentlich gewidmeten Grünflächen anfallenden Niederschlagsmengen sind auf dem Bankettstreifen zu versickern. Es sollten zeitlich phasenverschiebende Versickerungseinrichtungen (Auffangbecken, Sickerrigolen, Sickerdräne etc.) benutzt werden. Die überschüssigen Niederschlagsmengen können in Sickermulden, die mit Pflanzungen kombiniert werden können, versickert werden. Laut Flächennutzungsplan sind im Gemeindegebiet Sandböden vorherrschend. Nach der Hydrologischen Karte des Geologischen Landesamtes im Maßstab 1 : 50 000 liegt der Grundwasserflurabstand über 2 m. Diese sehr allgemein gefassten Aussagen lassen zwar keinen sicheren Rückschluss auf die Versickerungsfähigkeit der Böden im Plangebiet zu, dennoch kann davon ausgegangen werden, dass eine Versickerung des Niederschlagswassers über den Oberbodenhorizont als Pufferelement gewährleistet

---

Begründung zum Bebauungsplan Nr.19 der Gemeinde Karlshagen „Wohngebiet Waldblick auf dem Gelände der alten Schule“ an der Straße des Friedens

werden kann. Gesicherte Aussagen zum Schichtenaufbau der im Plangebiet anstehenden Böden, zu deren Versickerungsfähigkeit und zum Grundwasseranschnitt kann nur ein Baugrundgutachten liefern, welches zweckmäßigerweise im Zusammenhang mit der Tragwerksplanung der Gebäude erarbeitet wird.

## **8. Auswirkungen des Bebauungsplanes und Berücksichtigung von Natur und Landschaft**

Da der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung einer zuvor stark versiegelten Fläche und der Innenentwicklung dient, kann dieser gemäß §13a im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Dies setzt jedoch voraus, dass durch den Bebauungsplan kein Vorhaben begründet wird, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt. Des Weiteren dürfen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bestehen. Das Büro für Landschafts- und Freiraumplanung Dipl.-Ing. G. Hübner aus Weitenhagen hat eine Vorprüfung der Umweltbelange im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Die Vorprüfung kommt zum Ergebnis, dass durch die Planungsziele bis auf einige Baumfällungen praktisch keine Umweltbelange berührt werden. Durch die Planung werden keinerlei Vorhaben vorbereitet, die eine Umweltverträglichkeitsuntersuchung erfordern. Es werden keine NATURA-2000-Gebiete (FFH oder Vogelschutzgebiete) nach §1 Abs. 65 Nr. 7b BauGB oder nach BNatSchG berührt. Gemäß §13a Abs.2 gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach §13 Abs.2 und Abs.3 Satz 1. Somit kann von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §3 Abs.1 und §4 Abs.1 (frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden) sowie von der Umweltprüfung nach §2 Abs.4 und dem Umweltbericht nach §2a abgesehen werden. Auch bedarf es keiner zusammenfassenden Erklärung nach §10 Abs.4 BauGB.

Durch die Aufstellung und Verwirklichung des Bebauungsplanes ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf die Lebensumstände der bisher in der Umgebung des Baugebietes wohnenden und arbeitenden Menschen.

Das Umfeld des Plangebietes ist vorrangig durch die vorhandene Bebauung geprägt, die überwiegend Wohnzwecken dient. Mit der geplanten Bebauung werden die bestehenden Nutzungsarten wie auch die demografische Entwicklung des Gebietes nicht signifikant beeinträchtigt.

Auf Grund der den Lärm betreffenden gleichartigen Schutzansprüche im Plangebiet selbst als auch in der Nachbarschaft sind Immissionskonflikte nicht zu erwarten.

Das Vorhaben wird keine schädlichen Auswirkungen hinsichtlich der Verwendung, Lagerung, Transport, Behandlung oder Herstellung von Stoffen und Materialien auf die menschliche Gesundheit oder die Umwelt erzeugen.

Die Planung führt zu keiner negativen Beeinflussung von Kultur- oder Sachgütern. Durch das Vorhaben werden weder das natürliche Erholungspotential des Ortes, noch bauliche

und kulturelle Anlagen mit besonderer Bedeutung für den Tourismus negativ beeinträchtigt.

Die Planung wirkt sich nicht signifikant auf das lokale Kleinklima aus, so dass keine großräumigen Veränderungen eintreten werden. Im relevanten Umkreis ist eine Luftverschmutzung bis auf eine vorübergehende geringfügige Schadstoffemission während der Bauphase auszuschließen.

Die Tier- und Pflanzenwelt wird nur geringfügig am Eingriffsort selbst beeinflusst. In der Nähe befindliche Biotope bzw. der angrenzende Wald werden nicht gestört.

Gegenüber dem ursprünglichen Zustand führt die Planung im Betrachtungsraum nur unerheblich zu einer Reduzierung versickerungsfähiger Flächen. Auf Grund des Ableitens von Regenwasser in seitlich angrenzende Flächen ist in den Bereichen der Zuwegungen ein geringfügig verzögerter Abfluss die Folge. Grundwasser sowie Grundwasserleiter werden von der Baumaßnahme nicht tangiert.

Die Maßnahme führt zu Ab- und Auftragungen von Oberboden. Der gesamte zu bewegende Mutterboden ist möglichst innerhalb des Plangebietes zwischenzulagern und wieder einzubauen.

Durch die geplanten Hoch- und Tiefbaumaßnahmen kommt es nur zu geringen Veränderungen des vorhandenen Geländeneiveaus. Veränderungen der gewachsenen Bodenstruktur bei den verbleibenden nicht zu überbauenden Flächen treten nur in geringem Umfang auf.

## **9. Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen**

### **Allgemeine Hinweise**

1. Die Planunterlage im Maßstab 1:500 wurde durch das Ingenieurbüro Dipl.-Ing. Detlef Bremer in Koserow auf der Grundlage des Vermessungsplanes (Projektnummer 1092/05) des Vermessungsbüros Anders in Zinnowitz vom 01.06.2006 erstellt.
2. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß §13a BauGB. Das Büro für Landschafts- und Freiraumplanung Dipl.-Ing. G. Hübner aus Weitenhagen hat eine Prüfung der Umweltbelange im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Die Vorprüfung kommt zum Ergebnis, dass durch die Planung bis auf 5 Baumfällungen keine Umweltbelange berührt werden. Damit kann von einer frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, von einer umweltbezogenen Information (Scoping, Umweltprüfung, Umweltbereich) gemäß §3 Abs.2 BauGB sowie von einer Überwachung von erheblichen Umweltauswirkungen, abgesehen werden. Durch die Planung werden keinerlei Vorhaben vorbereitet, die eine Umweltverträglichkeitsuntersuchung erfordern. Es werden keine NATURA-2000-Gebiete (FFH oder Vogelschutzgebiete) nach §1 Abs. 65 Nr. 7b BauGB oder nach BNatSchG berührt. Lediglich durch die beabsichtigte Fällung von 5 Bäumen werden Umweltbelange im Sinne der geltenden Gehölzschutzverordnung des Landkreises Ostvorpommern berührt. Die Prüfung nach

dem Vereinfachten Verfahren vom 14.08.2007 ist als Anlage zur Begründung des Bebauungsplanes beigefügt.

3. Die vorhandenen unterirdischen Versorgungsleitungen in der Planzeichnung sind nur schematisch dargestellt und dienen nur der groben Orientierung. Für die Richtigkeit wird keine Gewähr übernommen.

### **Hinweise zum Immissionsschutz**

In unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich die Schule Karlshagen mit dem dazugehörigen Schulsportplatz und der Sporthalle. Im Schulgebäude sind die Grundschule Karlshagen (volle Halbtagsschule) und die Regionalschule „Heinrich Heine“ (Ganztagsschule) untergebracht. Der Schulbetrieb beginnt in beiden Schulen 7:00 Uhr und endet in der Grundschule um 13:00 Uhr, in der Regionalschule gegen 15:30 Uhr. Beide Schulen zusammen unterrichten etwa 300 Kinder in insgesamt 17 Klassen. Vormittags findet eine große Hofpause statt. Der Sportplatz wird vornehmlich zum Schulsport genutzt, eine gewerbliche Nutzung oder intensive zusätzliche Nutzung findet hier nicht statt. In bauplanungsrechtlicher Hinsicht zählen Schulen zu den Anlagen für kulturelle Zwecke. Schulen sind in Allgemeinen Wohngebieten gemäß §4 Abs.2 Nr.3 allgemein und ohne Einschränkung zulässig.

Darüber hinaus befindet sich der Wirtschaftshof des Eigenbetriebes Tourismus und Wirtschaft in Nähe. In der Regel beginnt hier werktätlich die Arbeit um 6:15 Uhr und endet gegen 15:45 Uhr. Saisonal bedingt kann die Betriebszeit davon abweichen (insbesondere in der Hauptsaison und im Winter bei Schneefall auch an den Wochenenden). Vorrangig zu Arbeitsbeginn und -ende kann es gelegentlich zu geräuschintensiveren Tätigkeiten kommen (z.B. allgemeine Arbeitsvor- und nachbereitung, Montage- und Pflegearbeiten an Arbeitsgeräten und Fahrzeugen, Garagentore betätigen u.ä.). Tagsüber sind die Gemeindearbeiter i.d.R. im Ort mit ihren Arbeiten beschäftigt, so dass der Betriebshof dann auch über längere Zeit geschlossen sein kann.

Bezüglich des Lärmschutzes gilt es einerseits zu betrachten, welchem Grad der Verlärmung das Plangebiet selbst ausgesetzt ist und andererseits, mit welcher Geräuschintensität das Plangebiet auf die angrenzenden Nutzungen einwirken wird.

Zum Schutz der Bevölkerung vor Lärm existieren verschiedene Grenz-, Richt- und Orientierungswerte. Gewerbelärm, Verkehrslärm und Freizeitlärm sind die wesentlichsten Lärmquellen, die zu betrachten sind. In der Bauleitplanung werden die Orientierungswerte der DIN 18005 zur Beurteilung der Lärmbelastung herangezogen. Wie der Oberbegriff „Orientierungswert“ bereits aussagt, dienen sie der Orientierung. Für Allgemeine Wohngebiete gelten gemäß Beiblatt 1 der DIN 18005 folgende Orientierungswerte: tags 55dB und nachts 45dB bzw. 40dB. Der zweite Nachtwert gilt dabei für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben.

Das Allgemeine Wohngebiet liegt innerhalb der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbaufläche W2, deren Gebietscharakteristik ebenfalls einem Allgemeinen Wohngebiet entspricht. Hier grenzen Nutzungen aneinander, die hinsichtlich des Lärmschutzes exakt die gleichen Schutzansprüche haben. Es ist davon auszugehen, dass von einem Allgemeinen Wohngebiet keine Emissionen ausgehen, in dessen Folge die Orientierungswerte in den benachbarten Wohngebieten überschritten werden. Negative

---

Begründung zum Bebauungsplan Nr.19 der Gemeinde Karlshagen „Wohngebiet Waldblick auf dem Gelände der alten Schule“ an der Straße des Friedens

Auswirkungen auf die benachbarte Schule durch das allgemeine Wohngebiet sind nicht zu befürchten. Eine Beeinträchtigung des geplanten Allgemeinen Wohngebietes nachtsüber, also zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr, ist durch die regulären Betriebszeiten der Schule und des Betriebshofs auszuschließen. Lediglich am Tage, und dann auch nur kurzzeitig kann es wie oben beschrieben auf dem Schulhof und dem Schulsportplatz zu freizeitähnlichem und auf dem Betriebshof zu gewerbeähnlichen Lärm kommen, der aber als zumutbar betrachtet wird. Straßenverkehrslärm wird auf Grund der schallabgeschirmten Lage „hinter“ der Bebauung in der „ersten Reihe“, der verhältnismäßig geringen Nutzungsintensität und der verminderten Geschwindigkeit als nicht immissionsrelevant eingeschätzt.

Auf Grund der gleichartigen Schutzansprüche im Umfeld des Plangebietes sind im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung keine immissionsbedingten Nutzungskonflikte zu erwarten. Sowohl den auf das Plangebiet einwirkenden als auch den von ihm selbst ausgehenden „Lärm“ betreffend wird eingeschätzt, das sowohl im geplanten Allgemeinen Wohngebiet als auch in seiner unmittelbaren Umgebung gesunde Wohn-, Lebens- und Arbeitsverhältnisse vorherrschen und somit dem obersten Ziel des Immissionsschutzes, die Menschen vor Gefahren, erheblichen Nachteilen und erheblichen Belastungen zu schützen, entsprochen wird. Die Durchführung aufwändiger schalltechnischer Untersuchungen im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr.19 wird als nicht notwendig erachtet.

#### **Hinweise zu Belangen des Naturschutzes**

Verbotstatbestände gemäß § 20 f Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG:

- Verbot u. a. des Verletzens oder der Tötung wildlebender Tiere besonders geschützter Arten sowie das Verbot des Beschädigens und Zerstörens von deren Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtstätten,
- Verbot u. a. des Ausgrabens, Beschädigens oder Vernichtens wildlebender Pflanzen besonders geschützter Arten.

#### **Hinweise zu Belangen der Bodendenkmalpflege**

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. 12ff.) 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.

#### **Hinweise zu Altlasten**

Sollten sich im Falle von Baumaßnahmen Hinweise auf Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenveränderungen ergeben, sind die weiteren Schritte mit dem Umweltamt des Landkreises Ostvorpommern abzustimmen.

### **Hinweise zu Belangen der Abfall- und Kreislaufwirtschaft**

Die Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Entsorgung von Abfällen im Landkreis Ostvorpommern vom 06.11.2000 (Abfallwirtschaftssatzung - AwS), veröffentlicht im Amtl. Mitteilungsblatt des Landkreises Ostvorpommern, Peene-Echo Nr. 12, vom 05.12.2000, S. 4 ff., ist einzuhalten.

### **Hinweise zu Belangen des Hochwasserschutzes**

Gemäß „Generalplan Küsten- und Hochwasserschutz in Mecklenburg-Vorpommern“ befindet sich das Plangebiet im Einflussbereich des Bemessungshochwassers (BHW 2,90 Meter über HN).

### **Hinweise zu Belangen des Katastrophenschutzes**

Der Munitionsbergungs- und Zerlegebetrieb Mellenthiner Heide hat am 19.03.2008 im Auftrag des Vorhabenträgers eine Oberflächensondierung auf Kampfmittel durchgeführt. Der Verdacht auf Kampfmittel hat sich nicht bestätigt. Die Sondierung erfolgte flächendeckend. Alle detektierten Störpunkte wurden freigelegt und geborgen. Die Fläche wurde durch den Munitionsbergungsdienst ohne Einschränkung zur weiteren Nutzung freigegeben (Protokoll vom Landesamt für Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern – Munitionsbergungsdienst – vom 19.03.2008).

Sollten wieder Erwarteten Kampfmittel entdeckt werden, sind die Arbeiten einzustellen, ist der Fundbereich ist zu räumen und abzusperren, örtliche Ordnungsbehörden oder Polizei zu benachrichtigen.

### **Hinweise zu Geologischen Belangen**

Für die geplanten Baumaßnahmen wird die Durchführung entsprechender Baugrunduntersuchungen empfohlen.

### **Hinweise zu Belangen des Straßenverkehrs**

Es ist darauf zu achten, dass durch Bebauung, Bepflanzung oder Werbeanlagen Sichtbehinderungen für Verkehrsteilnehmer nicht bestehen.

Die privaten Anliegerwege sind so anzulegen, dass diese für Lösch- und Rettungsfahrzeuge sowie Versorgungsfahrzeuge befahrbar sind.

## 10. Flächenstatistik

• Allgemeines Wohngebiet WA	ca. 0,401 ha
• Öffentliche Straßenverkehrsfläche (Straße des Friedens)	ca. 0,074 ha
• Private Straßenverkehrsfläche (privater Anliegerweg AW1)	ca. 0,100 ha
<hr/>	
Gesamtfläche des Plangebietes	ca. 0,575 ha

## 11. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I Nr.52 vom Oktober 2004, S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
- Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zul. geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90 - vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18.04.2006 (GVObI. M-V S. 102)

## 12. Angaben zum bisherigen Verfahren

1. Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan	30.11.2006
2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses durch Aushang an Bekanntmachungstafeln	12.01.2007 - 29.01.2007
3. Planungsanzeige	15.02.2007
4. Frühzeitige Bürgerbeteiligung	entfallen (§13a BauGB)
5. Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	13.12.2007
6. Bekanntmachung über die öffentliche Auslegung durch Veröffentlichung im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Der Usedomer Norden“	23.01.2008
7. Öffentliche Auslegung des Planentwurfes	01.02.2008 - 03.03.2008
8. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	17.01.2008
9. Abwägung der öffentlichen und privaten Belange	.....
10. Satzungsbeschluss	.....

### 13. Anlagen zum Bebauungsplan

1. Fotodokumentation vom 25.09.2007
2. Flurkartenauszug vom 10.05.2007
3. Auszug aus Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung der Hydranten  
Meßprotokoll zur Hydrantenüberprüfung vom 17.10.2007
4. Umwelt-Vorprüfung vom 14.08.2007  
Antrag Baumfällung vom 27.09.2007

Karlshagen, 05.05.08

Aufstellung:



*S. Seiffert*

Bürgermeisterin

Bearbeitung:

Ingenieurbüro Dipl.-Ing. Dettlef Bremer  
Hauptstr. 68  
17459 Koserow

Koserow, 17.03.2008

*D. Bremer*  
Dettlef Bremer

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 19 der Gemeinde Karlshagen „Wohngebiet Waldblick auf dem Gelände der alten Schule“ an der Straße des Friedens



# **Gemeinde Karlshagen**

## **Bebauungsplan Nr. 19 "Wohngebiet Waldblick auf dem Gelände der alten Schule" an der Straße des Friedens**

### **-Anlage 1-**

Fotodokumentation vom 25.09.2007

## Fotodokumentation

Bebauungsplan Nr.19 „Wohngebiet Waldblick auf dem Gelände der alten Schule“  
der Gemeinde Karlshagen

Bild 1



Bild 2



**Fotodokumentation**

Bebauungsplan Nr.19 „Wohngebiet Waldblick auf dem Gelände der alten Schule“  
der Gemeinde Karlshagen

Bild 3



Bild 4



## Fotodokumentation

Bebauungsplan Nr.19 „Wohngebiet Waldblick auf dem Gelände der alten Schule“  
der Gemeinde Karlshagen

Bild 5



Bild 6



## Fotodokumentation

Bebauungsplan Nr.19 „Wohngebiet Waldblick auf dem Gelände der alten Schule“  
der Gemeinde Karlshagen

Bild 7



Bild 8



# **Gemeinde Karlshagen**

## **Bebauungsplan Nr. 19 "Wohngebiet Waldblick auf dem Gelände der alten Schule" an der Straße des Friedens**

**-Anlage 2-**

Flurkartenauszug vom 10.05.2007



# Auszug aus dem Katasterkartenwerk

## Landkreis Ostvorpommern und Hansestadt Greifswald

Gemarkung: 133450 / Karlshagen  
Flur: 3

Kataster- und Vermessungsamt  
für den Landkreis Ostvorpommern  
und die Hansestadt Greifswald  
Am Gorzberg Haus 7  
17489 Greifswald

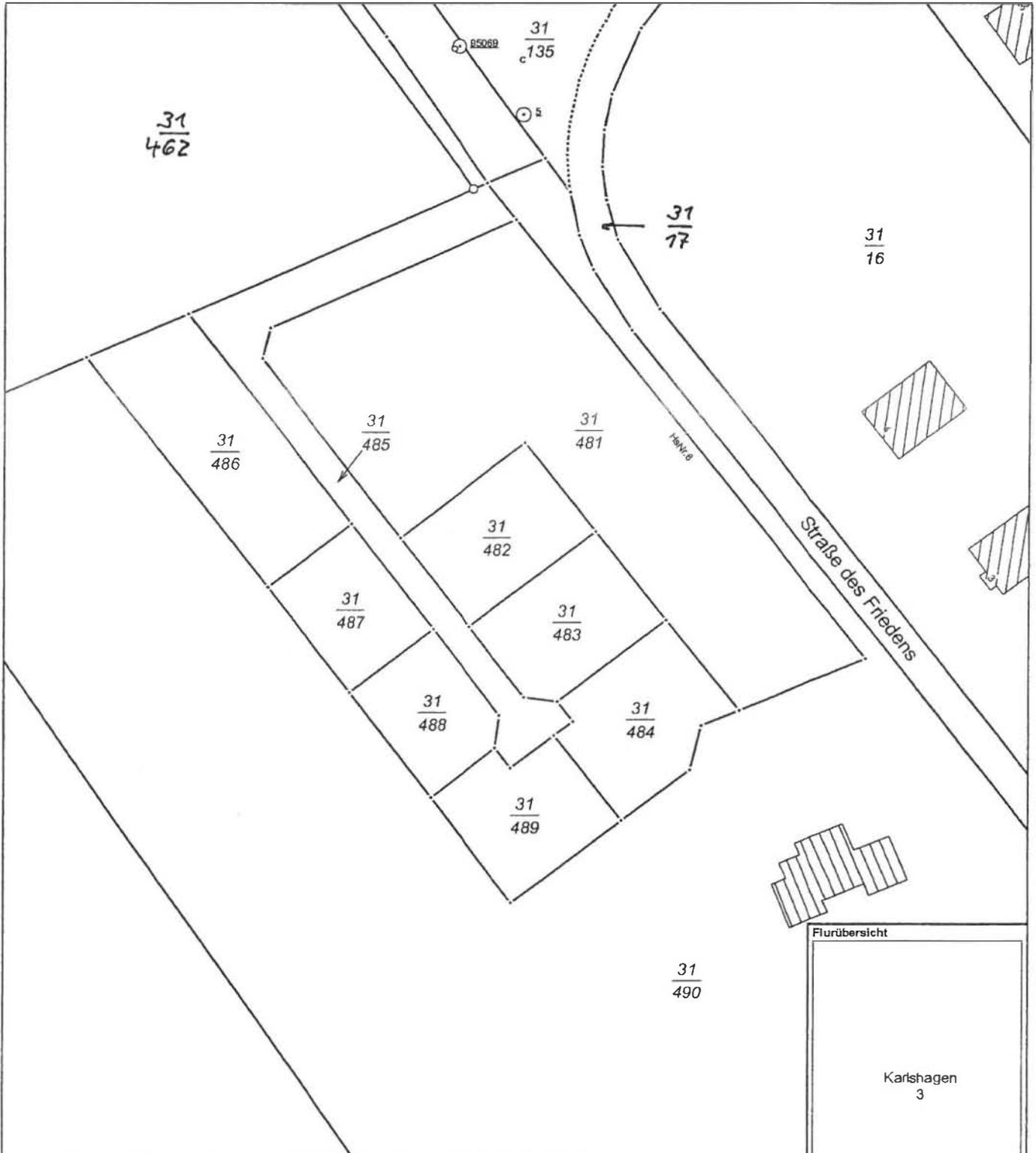
Originalmaßstab ca. 1:5000

Maßstab ca. 1:1000

*i. A. Herbst*



Greifswald, den 10.05.2007



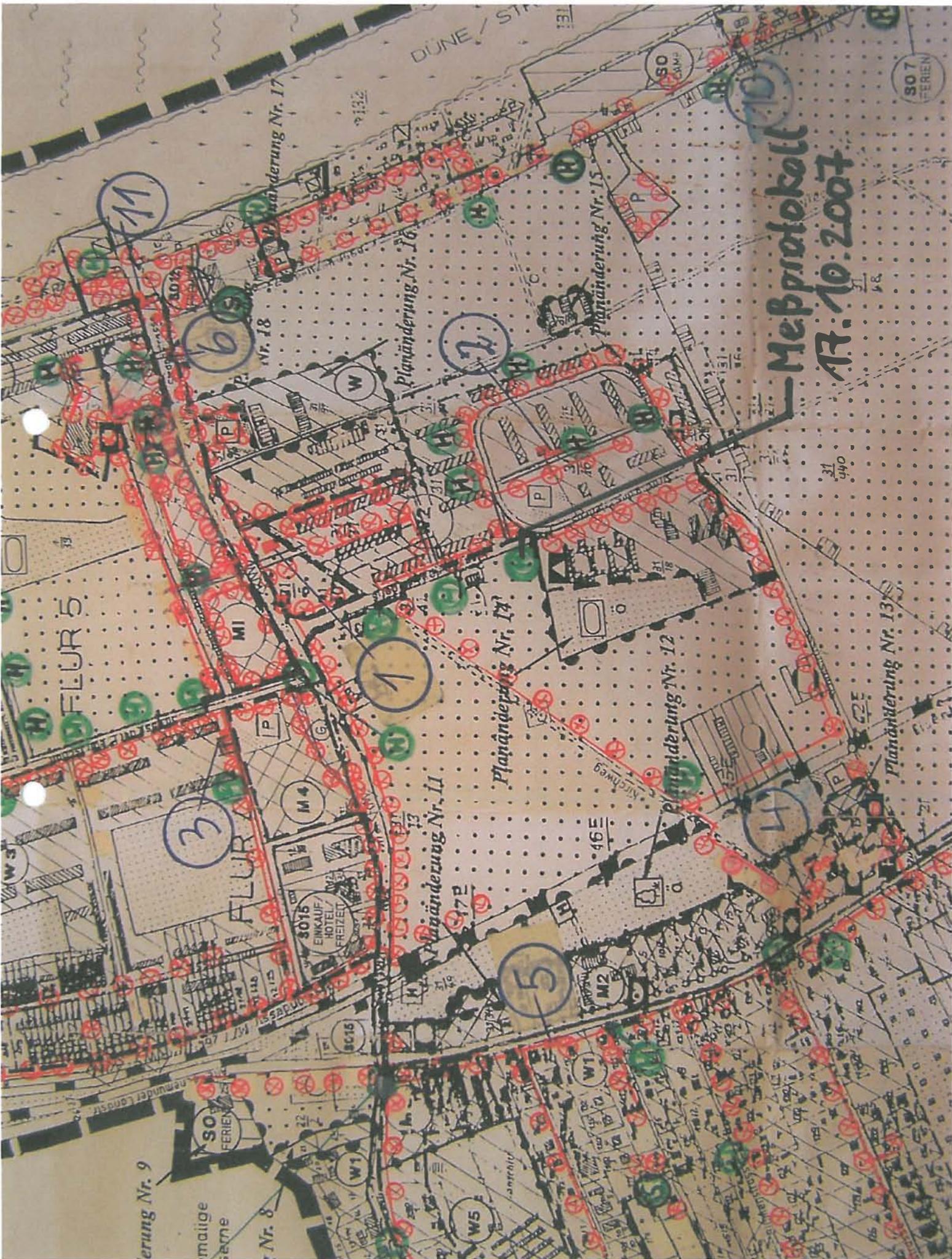
Vervielfältigungen nur für eigene, nicht gewerbliche Zwecke gestattet (§8 Vermessungs- und Katastergesetz Mecklenburg-Vorpommern vom 21.07.1992, GVOBl S. 390). Der Gebäudebestand wurde örtlich nicht geprüft. Die Darstellungen sind aus dem Originalmaßstab abgeleitet und weisen daher Ungenauigkeiten auf. Die Karte ist somit nur bedingt für technische Anforderungen geeignet.

# **Gemeinde Karlshagen**

## **Bebauungsplan Nr. 19 "Wohngebiet Waldblick auf dem Gelände der alten Schule" an der Straße des Friedens**

### **-Anlage 3-**

Auszug aus FNP mit Kennzeichnung der Hydranten  
Meßprotokoll zur Hydrantenüberprüfung vom 17.10.2007



Messprotokoll  
17.10.2007

Masstab: 1:5000

GEMARKUNG TRASSENEHEID  
FLUR 3

Kabelverteilerschrank Nr.

- u. Zählerschrank

Erdkabel

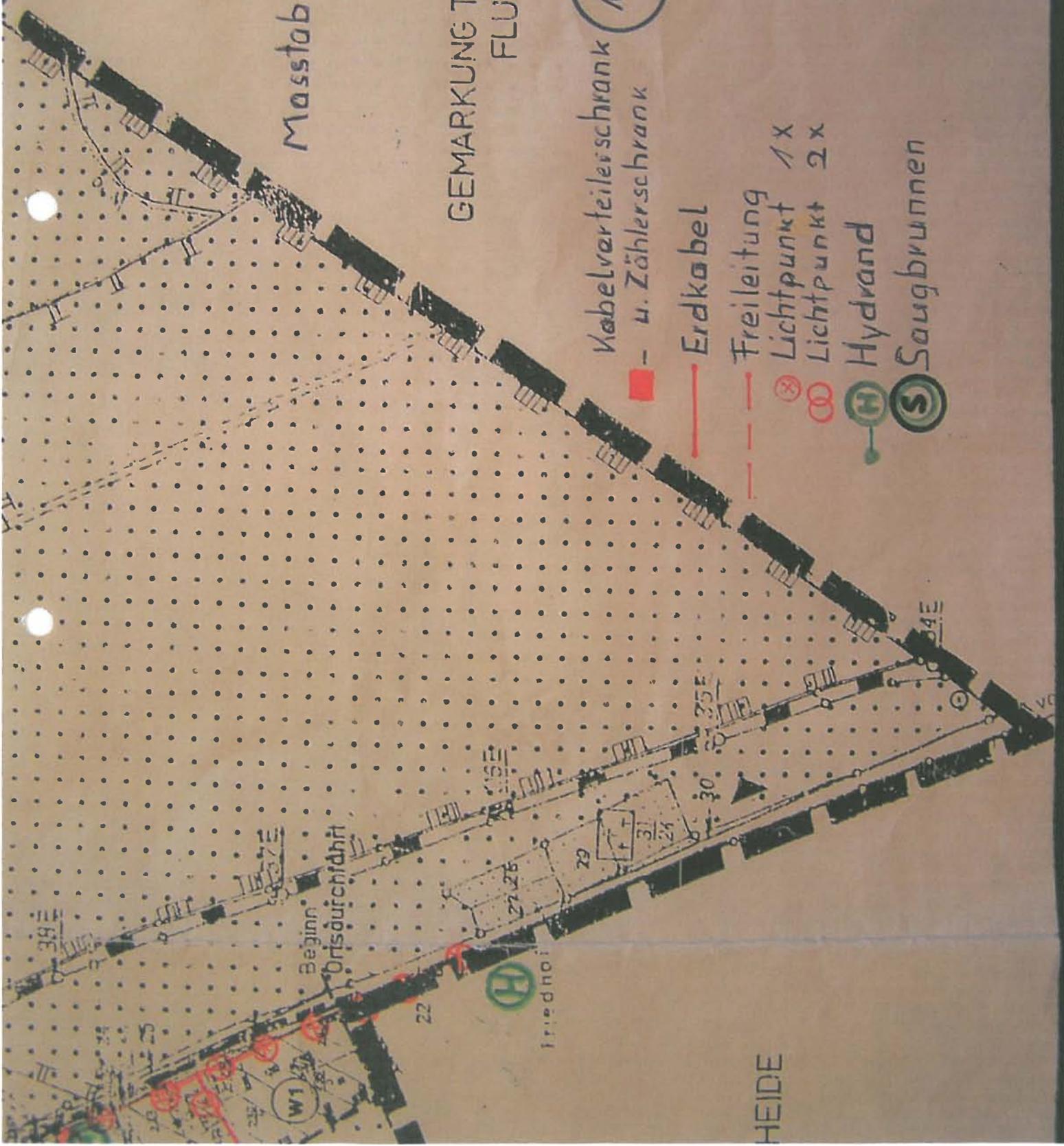
Freileitung

Lichtpunkt 1x

Lichtpunkt 2x

Hydrant

Saugbrunnen



HEIDE



Zum Achterwasser 6  
17459 Seebad Ückeritz

Hydrantenüberprüfung  
Meßprotokoll

Auftrag - Nr.: 502209  
Auftrag vom: \_\_\_\_\_

Gebührenpflichtig:  
 ja /  nein

Auftraggeber: Grundstücksgesellschaft  
( Anschrift ) Zielow Em. O. H. Sauer 27  
17207 Zielow

Tag der Messung: 17.10.07  
Uhrzeit von - bis: 8 - 8<sup>30</sup>

Ort der Messung:  
Gemeinde: Vorstshagen  
Straße & Nr.: Str. d. Friedens

Entnahmestelle:  
( Hydrant ) Hydrant

Angaben zur Entnahmestelle:  
Rohrmaterial: Stahl  
Dimension: Ø 150

Ruheindruck: 5,0 bar  
Druck bei freiem Auslauf: 1,0 bar  
Maximaler Auslauf: 100 m<sup>3</sup>/h  
l/s

Bemerkungen / Sonstiges ( z.B. Beschädigungen, Korrosion, Wassertrübungen )

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Hinweis : Die Hydranten dienen ausschließlich der Wartung und Pflege des Rohrnetzes, diese können im Brandfall nur zur Erstbrandbekämpfung und ohne Druckerhöhung benutzt werden.

Datum / Unterschrift  
( Vertreter Wasserversorgung )

Anfahrt 2 Voll.  
17.10.07  
17 2 Voll. 0,5 Stel  
3,0 Stel Markgraf  
U. v. 16  
Datum / Unterschrift  
( Mitarbeiter / Prüfer )

# **Gemeinde Karlshagen**

## **Bebauungsplan Nr. 19 "Wohngebiet Waldblick auf dem Gelände der alten Schule" an der Straße des Friedens**

### **-Anlage 4-**

Umwelt-Vorprüfung vom 14.08.2007

Antrag Baumfällung vom 27.09.2007

Vorhaben  
**Bebauungsplan Nr. 19 „Wohngebiet Waldblick auf dem Gelände der Alten Schule“ der  
 Gemeinde Karlshagen, Gemarkung Karlshagen, Flur 3,  
 Flurstücke 31/482; 31/483; 31/484; 31/485; 31/486; 31/487; 31/488; 31/489 und  
 Teilflächen von 31/42 und von 31/17**

Vorhabenträger  
**Triller-Bau, Straße der Freundschaft 30A, 17434 Wolgast**

## Umwelt-Vorprüfung

im Vereinfachten Verfahren nach §13 Abs. 3 BauGB

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19 umfasst eine Gesamtfläche von 5.715 m<sup>2</sup>. Das Plangebiet ist nach §34 BauGB als Innenbereich zu behandeln. Durch die Planungsziele sind bis auf einige Baumfällungen praktisch keine Umweltbelange berührt, damit kann von einer frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, von einer umweltbezogenen Information (Scooping, Umweltprüfung, Umweltbericht) analog §3 Abs. 2 BauGB sowie von einer Überwachung von erheblichen Umweltauswirkungen, abgesehen werden. Durch die Planung werden keinerlei Vorhaben vorbereitet, die einer Umweltverträglichkeitsuntersuchung unterliegen und es werden keine NATURA-2000-Gebiete (FFH oder Vogelschutzgebiete) nach §1 Abs. 65 Nr. 7b BauGB oder nach BNatSchG berührt. Der Altzustand des Geltungsbereiches wurde durch ein Schulgebäude zuzüglich befestigter Flächen gebildet.

Der geplante Zustand des Geltungsbereiches wird durch eine Parzellierung in 7 Einzelhaus-Parzellen sowie eine Erschließungsstraße charakterisiert. Die Fläche des Geltungsbereiches wurde vor Planungsbeginn bis auf die nachfolgend genannten Bäume komplett geräumt und stellt sich als vegetationslose Fläche dar. Auf der Fläche des Geltungsbereiches befinden sich insgesamt 10 Gehölze, welche nach Gehölzschutzverordnung des Landkreises Ostvorpommern vom 29.09.2007 teilweise als geschützte Bäume (§) einzustufen sind. Die Gemeinde Karlshagen verfügt über keine eigene Gehölzschutzverordnung.

Baumnr.	Bezeichnung lat./deutsch	Höhe[m]	Krone [m]	StammU [m]	Vitalität	Kommentare
1	Picea abies-Rot-Fichte (§)	7	4	0,88	3	geschäd.
2	Picea abies-Rot-Fichte (§)	9	6	1,0	2,5	geschäd.
3	Picea abies-Rot-Fichte (§)	9	4	0,75	2,7	geschäd.
4	Picea abies-Rot-Fichte (§)	9	4	0,75	4	tot
5	Picea abies-Rot-Fichte (§)	9	6	1,10	2	
6	Picea abies-Rot-Fichte (§)	12	8	1,10	1,5	
7	Salix alba TRISTIS-Trauerweide (§)	5	5	2x0,57	0	oB.
8	Salix cinerea-Aschweide	4	5	Stammbusch	0	oB.
9	Acer saccharinum-Silberahorn	5	4	0,38	0	oB.
10	Sorbus aucuparia-Eberesche	3	3	0,25	0	oB.

Die Gehölze Nr. 1, 2, 3 und 4 sind aufgrund deren schlechten Gesundheitszustandes nicht länger zu halten und sollten aus Verkehrssicherheitsgründen gefällt werden. Die Gehölze 5, 6, 7, 8, 9 und 10 könnten weiter erhalten werden. Die Gehölze Nr. 8, 9 und 10 gelten nach vorgenannter Gehölzschutzverordnung nicht als geschützt.

Weitenhagen 14.08.2007  
 Hübner-Landschaftsarchitekt

**Landkreis Ostvorpommern  
-Untere Naturschutzbehörde-  
Ellbogenstraße 3**

**D- 17389 Anklam**

Vorhaben: Bebauungsplan Nr. 19 „Wohngebiet Waldblick auf dem Gelände der Alten Schule“ der Gemeinde Karlshagen, Gemarkung Karlshagen, Flur 3, Flurstücke 31/482; 31/483; 31/484; 31/485; 31/486; 31/487; 31/488; 31/489 und Teilflächen von 31/42 und von 31/17

Vorhabenträger: Triller-Bau, Straße der Freundschaft 30A, 17434 Wolgast

Datum: 27.09.2007

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen der o.g. Baumaßnahme möchte ich hiermit um die Ausnahmegenehmigung zur Baumfällung für folgende zu fällende Bäume innerhalb des Plangebietes bitten.

Ich stelle im Auftrag des Auftraggebers: Herr Jens Triller  
Triller-Bau,  
Straße der Freundschaft 30A,  
17434 Wolgast

einen Antrag auf Ausnahmegenehmigung (Baumfällgenehmigung) nach geltender Verordnung zum Schutz von Bäumen und Hecken des Landkreises Ostvorpommern (Gehölzschutzverordnung) vom 30.09.1997 (veröffentlicht im Peene-Echo vom 05.11.1997) für die in folgender Tabelle genannten und in den Lageplänen dargestellten geschützten Gehölzen: Auf der Fläche des Geltungsbereiches befinden sich insgesamt noch 5 Gehölze, welche nach Gehölzschutzsatzung der Gemeinde Karlshagen teilweise als geschützte Bäume (§) einzustufen sind.

<u>Baumnr.</u>	<u>Bezeichnung lat./deutsch</u>	<u>Höhe[m]</u>	<u>Krone [m]</u>	<u>StammU [m]</u>	<u>Vitalität</u>	<u>Kommentare</u>
1	Picea abies-Rot-Fichte (§)	9	6	1,10	3,5	absterbend
2	Picea abies-Rot-Fichte (§)	12	8	1,10	1,5	
3	Salix alba TRISTIS-Trauerweide (§)	5	5	2x0,57	0	oB.
4	Acer saccharinum-Silberahorn	5	4	0,38	0	oB.
5	Sorbus aucuparia-Eberesche	3	3	0,25	0	oB.

Das Gehölze Nr. 1 ist aufgrund des schlechten Gesundheitszustandes nicht länger zu halten.  
Die Gehölze Nr. 4 und 5 gelten nach der Gehölzschutzsatzung nicht als geschützt.

Mit freundlichen Grüßen

Weitenhagen 27.09.2007  
Hübner-Landschaftsarchitekt

# BAUMBESTAND

- 1 = *Picea abies* - Rotfichte
- 2 = *Picea abies* - Rotfichte
- 3 = *Salix alba* Tristis - Trauer-Weide
- 4 = *Acer saccharinum* - Silber-Ahorn
- 5 = *Sorbus aucuparia* - Eberesche

