

GEMEINDE OSTSEEBAD KARLSHAGEN

LANDKREIS OSTVORPOMMERN
MECKLENBURG – VORPOMMERN

B E G R Ü N D U N G

zum

BEBAUUNGSPLAN NR. 20

für das

„Wohngebiet südlich der Hafenstraße“

SATZUNGSFASSUNG VON 11-2008

INHALTSVERZEICHNIS

TEIL 1

	Seite
1.0 EINLEITUNG	4 - 8
1.1 Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	4
1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes	4 - 6
1.3 Flächennutzungsplan und Übergeordnete Planungen	6 - 7
1.4 Rechtsgrundlagen	7 - 8
2.0 PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN	8 - 28
2.1 Planrechtliche Festsetzungen	8 - 22
2.1.1 Art der baulichen Nutzung	8 - 10
2.1.2 Maß der baulichen Nutzung	10 - 11
2.1.2.1 Grundflächenzahl	10
2.1.2.2 Zahl der Vollgeschosse und Höhe der baulichen Anlagen	11
2.1.3 Bauweise	11 - 12
2.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen	12
2.1.5 Flächen für private Stellplätze, Carports und Garagen	12 - 13
2.1.6 Nebenanlagen	13 - 14
2.1.7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	14
2.1.8 Verkehrsflächen	14 - 15
2.1.9 Von der Bebauung freizuhalten- de Flächen	15
2.1.10 Grünflächen	15 - 16
2.1.11 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	16 - 18
2.1.12 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	18
2.1.13 Höhenlage baulicher Anlagen und bauliche Nutzung von Grundstücken für überein- anderliegende Geschosse und Ebenen sowie sonstiger Teile baulicher Anlagen i. V. m. dem Hochwasserschutz	18 - 22

	Seite
2.2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	22 - 25
2.2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	23 - 25
2.2.1.1 Fassade	23
2.2.1.2 Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung	23 - 24
2.2.1.3 Werbeanlagen und Warenautomaten	24 - 25
2.2.1.4 Satellitenanlagen	25
2.2.2 Einfriedungen	25
2.2.3 Hausmüllbehälter, Heizgas- und Heizölbehälter	25
2.2.4 Ordnungswidrigkeiten	26
2.3 Maßnahmen auf der Grundlage des § 13 Abs. 4 Satz 2 1. ÄndG LNatG M-V i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB	26
2.4 Hinweise	26 - 28
2.4.1 Hinweise der Denkmalpflege	26 - 27
2.4.2 Hinweise zum Immissionsschutz	27 - 28
3.0 ERSCHLIESSUNG	28 - 33
3.1 Verkehr	28 - 29
3.2 Ver- und Entsorgung	29 - 33
4.0 FLÄCHENBILANZ	33
5.0 Eingriffs-Ausgleichsbilanz	34 - 36
5.1 Kompensationserfordernis der Verkehrsflächen	34
5.2 Kompensationserfordernis der Grundstücke	34
5.3 Kompensationsmaßnahmen	35 - 36
6.0 MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DER PLANUNG	36 - 37
7.0 HINWEISE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	37 - 40
7.1 Landesbehörden	37 - 38
7.2 Landkreis Ostvorpommern	39 - 40
8.0 Auseinandersetzung der Gemeinde mit den im Verfahren von Bürgern eingebrachten Stellungnahmen	41 - 50

TEIL 2

U M W E L T B E R I C H T mit Darstellung der Auswirkungen der Planungen

1.0 EINLEITUNG

1.1 Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Die Familie Czeskleba ist Eigentümer der Flurstücke 329 und 330 und beabsichtigt auf dem Wege einer Bauleitplanung die Baurechtschaffung zur Errichtung von Wohnhäusern zu erlangen.

Im Vorfeld des Aufstellungsbeschlusses hat die Familie Czeskleba mit den Eigentümern der nördlich angrenzenden Flurstücke 323 bis 328 Verbindung aufgenommen, um eine Gesamtüberplanung der Flurstücke 323 bis 330 im Rahmen der im Flächennutzungsplan getroffenen Festlegung als Wohnbaufläche 7 anzustreben. Sowohl inhaltlich als auch in Bezug auf eine finanzielle Beteiligung konnte nur mit dem unmittelbaren Nachbarn (Flurstück 328) Einvernehmen zu einer Überplanung erzielt werden.

Daher wurde die Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Teilflächen der Flurstücke 328 bis 330 beantragt.

Die Gemeindevertretung Karlshagen hat dem Antrag unter Abwägung der Belange des Allgemeinwohls und einer geordneten städtebaulichen Entwicklung mit dem Aufstellungsbeschluss vom 06.09.2007 das Bebauungsplanverfahren Nr. 20 für das „Wohngebiet südlich der Hafestraße“ eingeleitet.

Gemäß Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I Nr. 64 S. 3316) legt § 244 (Überleitungsvorschriften zum Europarechtsanpassungsgesetz Bau) fest, dass Bauleitpläne, die nach dem 20.07.2004 förmlich eingeleitet worden sind, nach den Vorschriften des geltenden Baugesetzbuches zu Ende zu führen sind.

Da das Bebauungsplanverfahren Nr. 20 durch den Aufstellungsbeschluss vom 06.09.2007 nach dem 20.07.2004 eingeleitet wurde, wurde der Bauleitplan gemäß § 2 ff. des geltenden Baugesetzbuches fortgeführt.

Für die Belange des Umweltschutzes wurde daher eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet sind.

Für die im Zusammenhang mit der Planung und Realisierung entstehenden Kosten hat sich die Gemeinde vor Satzungsbeschluss durch Abschluss eines Städtebaulichen Vertrages mit den Grundstückseigentümern freigestellt.

1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Geltungsbereich

Gemarkung	Karlshagen
Flur	2
Flurstücke	328 teilw., 329 teilw., 330 teilw. sowie 42 teilweise und 157/1 teilweise (Sichtdreiecke an der Hafestraße)

Das Plangebiet liegt südlich der Landesstraße M-V 264 unmittelbar an der Hafestraße.

Es wird im Nordwesten durch die Hafestraße, im Norden durch vorhandene Wohn- und Ferienhausbebauung und im Osten und Süden durch Wiesen begrenzt.

Größe des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rd. 4.143 m².

Die Flächen der Sichtdreiecke an der Hafestraße sind nicht enthalten, da diese ausschließlich einbezogen wurden, um die verkehrliche Erschließung klarzustellen.

Der Bebauungsplan wurde auf der Grundlage des Lage - und Höhenplanes des Vermessungsbüros Matthias-Anders. Böhne aus Zinnowitz von 04-2007/07-2008 erstellt.

Eigentumsverhältnisse

Das Flurstück 328 steht im Eigentum von Herrn Otto Schindler, Lärchenweg 21, Herrn Peter Bley, Bahnhofstraße 10 und Herrn Hermann Bonda, Obertor 18, alle aus 37339 Worbis.

Die Flurstücke 329 und 330 sind Eigentum von Frau Doreen und Herrn Olaf Czeskleba, Wiesengrund 2 in 17440 Hohendorf.

Das Flurstück 157/1 - Hafestraße ist Eigentum der Gemeinde Karlshagen.

Baugrund

Baugrunduntersuchungen wurden bislang nicht durchgeführt. Aufgrund der Höhenlage des Grundstückes und der erforderlichen Aufschüttung, der Hochwasserbetreffenheit und der angrenzenden tiefgründigen Moorstandorte wird die Durchführung von Sondierungen dringend empfohlen.

Im Rahmen der Erschließung und Gründung ist von überdurchschnittlichen Gründungsanforderungen auszugehen.

Zustand der Plangebietsfläche

Die Plangebietsfläche stellt sich zum überwiegenden Teil als ebene, weitläufige Fläche dar. Von der Hafestraße aus hat man einen sehr schönen weiten Blick über das Plangebiet und die angrenzende flache Landschaft mit Grünlandnutzung und eingestreuten Baumgruppen, Heckenstrukturen, Einzelbäumen und Schilfflächen. Im Hintergrund kann man Windkraftanlagen und Hochspannungsmasten erkennen und östlich angrenzend befindet sich die lockere Wohnbebauung von Karlshagen. In westlicher Richtung sieht man hinter den Baumgruppen die Bebauung des Hafens.

Der Geltungsbereich weist ein geringes Arteninventar und nur zwei voneinander abgrenzbarer Biotope auf. Es handelt sich hauptsächlich um Intensivgrünland auf moorigen Standorten sowie eine Uferstaudenflur entlang des Grabens auf der Süd-Westseite. Einzelbäume sind nicht vorhanden, jedoch befindet sich ein fast abgestorbener Holunder und eine Weide an der nordwestlichsten Ecke außerhalb des Geltungsbereiches. Während der Holunder gefällt werden sollte, sollte die Weide erhalten bleiben. Darauf ist bei Bau- und Erschließungsmaßnahmen zu achten.

Bei dem Intensivgrünland auf Moorstandorten handelt es sich um Dauergrünland, das sich vornehmlich aus Gräsern und einigen krautigen Pflanzen zusammensetzt. Es wird regelmäßig gemäht.

Das Gelände liegt sehr tief, nur bei bis zu 0.80 m über HN an der höchsten Stelle (an der Hafenstraße) und fällt bis fast auf Meeresspiegelniveau in südlicher Richtung. Gerade im südöstlichen Bereich finden sich daher vernässte Bereiche mit Binsen, stehendes Wasser in Mulden und in den südlichsten Arealen insgesamt ein sehr starker vernässter morastiger Boden.

1.3 Flächennutzungsplan und Übergeordnete Planungen

Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Karlshagen verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung der 2. Änderung, in dem der Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes Nr. 20 als Wohnbauentwicklungsfläche 7 (W 7) gemäß § 1 (1) 1. BauNVO ausgewiesen ist.

Somit stehen die Ausweisungen des Bebauungsplanes Nr. 20 als Allgemeines Wohngebiet im Einklang mit den gemeindlichen Entwicklungszielen.

Übergeordnete Planungen

Folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung gemäß Landesplanungsgesetz, Landesverordnung über das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg - Vorpommern (LEP-LVO MV) vom 24.06.2005 (GS MV Nr. 230, S. 308 ff.) sowie dem Regionalen Raumordnungsprogramm Vorpommern von 1998 bestehen für den Planbereich:

- Die Gemeinde Ostseebad Karlshagen liegt im Nahbereich des Unterzentrums Zinnowitz und nimmt selbst keine zentralörtliche Funktion wahr.
Die Gemeinde hat die Möglichkeit, im Rahmen ihrer Eigenentwicklung bedarfsorientiert Bauflächen auszuweisen.
„Wohnbauflächenausweisungen sind im Rahmen der Eigenentwicklung bedarfsorientiert vorzunehmen und haben sich im Einklang mit der Größe, Funktion und Ausstattung der Gemeinde zu befinden.“ (5.1(4) und (5) RROP VP)
„Mit dem Wohnungsneubau ist eine ausgewogene Versorgung mit Wohnraum sicherzustellen und möglichst ein breit gefächertes Wohnungsangebot anzustreben.“ (5.3(1) RROP VP)
- Die Gemeinde Ostseebad Karlshagen liegt in einem Raum mit besonderer natürlicher Eignung für Fremdenverkehr und Erholung und in einem Tourismusschwerpunktraum.

„In Tourismusschwerpunkträumen soll der Tourismus in besonderem Maße als Wirtschaftszweig gesichert und entwickelt werden. Seine Belange haben hier Vorrang gegenüber den Belangen anderer Wirtschaftszweige. Alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sollen so abgestimmt werden, dass die den Fremdenverkehr störenden Faktoren ausgeschlossen bzw. gemindert werden.“ (Pkt. 7.2.1. (2) RROP VP)

- Das Plangebiet befindet sich im Vorsorgeraum für Naturschutz und Landschaftspflege.

„Räume mit besonderen Funktionen im Naturschutz und in der Landschaftspflege sind als Vorsorgeräume Naturschutz und Landschaftspflege zu sichern und zu schützen. Alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind so abzuwägen und abzustimmen, dass diese Räume in ihrer hervorgehobenen Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege und die landschaftsbezogene Erholung möglichst nicht beeinträchtigt werden.“ (Pkt. 4.3 (2) RROP VP)

Entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung nach § 1, Abs. 6, Nr. 7 und § 1a BauGB vorgenommen und als TEIL II der Begründung beigelegt.

Im Rahmen der Bebauungsplanung erfolgt eine Bestandsaufnahme, eine Bilanzierung des Eingriffs und die Festsetzung der Maßnahmen zur Kompensation für den Verlust an Natur.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 20 gehört nicht zum Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom und Peenestrom“.

- Das Plangebiet liegt in einem Vorsorgegebiet zur Trinkwassersicherung
- Das Plangebiet befindet sich außerhalb von
 - Vorsorgegebieten oder Vorranggebieten zur Rohstoffsicherung und
 - Eignungsräumen für Windenergieanlagen

1.4 Rechtsgrundlagen

Die nachfolgenden Gesetzlichkeiten bilden die Grundlage zur Erstellung des Bebauungsplanes:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I Nr. 64, S. 3316)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) vom 25. März 2002 (BGBl. I, S. 1193), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359, 1381)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132)
- Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90 vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, 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.)
- Landesverordnung über das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg - Vorpommern (LEP-LVO MV) vom 24.06.2005 (GS MV Nr. 230, S. 308 ff.)
- Regionales Raumordnungsprogramm Vorpommern vom 29.09.1998 (GVOBl. M-V vom 21.10.1998, S. 833)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18.04.2006 (Gesetz- und Verordnungsblatt M-V 2006, Nr. 5 S. 102 ff.)
- Gesetz zur Umsetzung der UVP- Änderungsrichtlinie, der IVU- Richtlinie und weiterer EG- Richtlinien zum Umweltschutz vom 27.07.2001 (BGBl. I, Nr. 40, S. 1950)
- Erstes Gesetz zur Änderung des Landesnaturschutzgesetzes (1. ÄndG LNatG M-V) vom 14.05.2002 (GVOBl. M-V Nr. 6-2002)

2.0 PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

Anmerkung:

Der Text in Kursivschrift gibt die Festsetzungen des Text (Teil B) und der Nutzungsschablonen wieder.

2.1 Planrechtliche Festsetzungen

2.1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 15 BauNVO)

Festgesetzt wird das Allgemeine Wohngebiet gemäß § 4 (1) und 4 (2) BauNVO.

Ausnahmen im Sinne von § 4 (3) BauNVO zur Errichtung von

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

sind nicht zulässig.

Zur Erläuterung der Festsetzung wird ausgeführt, dass in § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) folgendes festgelegt ist:

§ 4 (1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

§ 4 (2) Zulässig sind

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

Ausnahmen im Sinne von § 4 (3) BauNVO sollen, wie in der Festsetzung aufgeführt, nicht zugelassen werden.

Für die gemäß § 4 (3) BauNVO ausgeschlossenen Nutzungen stehen in der Gemeinde andere Flächen zur Verfügung, die bei entsprechendem Bedarf für diese Einrichtungen genutzt werden sollen.

Durch den Ausschluss der Ausnahmen werden Nutzungskonflikte innerhalb des Wohngebietes sowie störende Einflüsse auf die umgebenden Gebiete unterbunden.

Der städtebauliche Grundgedanke zur Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes begründet sich insbesondere darin, dass Reine Wohngebiete allgemein zulässig ausschließlich dem Wohnen dienen. Im B-Plangebiet Nr. 20 sollen jedoch auch Ferienwohnungen zugelassen werden.

Gemeinde und Grundstückseigentümer möchten mit Erstellung der Satzung an einem innerörtlichen Standort Flächen zur Deckung des gemeindlichen Wohnbedarfs bereitstellen.

Entsprechend der bereits konkreten Vorstellungen der jeweiligen Eigentümer (Flurstück 328 und Flurstücke 329 mit 330) soll das Plangebiet in zwei Baufelder aufgeteilt werden.

Im Baufeld 1 (Flurstück 328) möchte der Grundstückseigentümer zwei Parzellen bilden und jeweils ein Einzel- oder Doppelhaus errichten.

Der Eigentümer der Flurstücke 329 und 330 möchte eine Teilfläche des Flurstückes 329 in einer Größenordnung von rd. 1.100 m² in zwei Parzellen aufteilen und für eine Bebauung mit jeweils einem Einzelhaus zur Verfügung stellen.

Die verbleibenden Flächen der Flurstücke 329 und 330 in einer Größe von rd. 1.600 m² sollen der Eigennutzung des Grundstückseigentümers vorbehalten bleiben. Dieser beabsichtigt für seine Familie maximal zwei Einzelhäuser zu errichten.

Mit den geplanten Neubauten in maximal zweigeschossiger Bauweise wird die städtebauliche Situation an der Hafenstraße aufgenommen und weiter aufgewertet und dem Bedarf an individuellerer Bebauung zur Dauer- und Ferienwohnnutzung entsprochen.

Auf den derzeit noch unbebauten Grundstücksflächen können entsprechend der vorgeschlagenen Aufteilung (Parzellen 1 bis 5) maximal 6 Wohnhäuser, davon zwei Häuser maximal als Doppelhäuser errichtet werden.

Je Wohnhaus werden eine Dauerwohnung als Unter- bzw. Obergrenze festgesetzt, um den Gebietscharakter eines Wohngebietes dauerhaft zu gewährleisten und Kapazitätsobergrenzen abzustecken. Den individuellen Planungen der künftigen Hauseigentümer und der Unterstützung der Finanzierung der Baumaßnahmen soll entsprochen werden, indem zusätzlich die Integration einer Einliegerwohnung oder einer Ferienwohnung ermöglicht werden soll.

Bei der Festlegung der planerischen Zielvorstellungen wurde die Umgebungsbebauung, der Anspruch an komfortable Wohnverhältnisse und die Umsetzung der städtebaulich gewünschten Bebauungsdichte berücksichtigt.

Mit den weitergehenden Untersetzungen zum Maß der baulichen Nutzung soll sichergestellt werden, dass diese Obergrenzen der Kapazitätsentwicklung nicht überschritten werden, sich in Übereinstimmung mit den gesamtgemeindlichen Zielen des Flächennutzungsplanes befinden und raumverträglich für das Plangebiet und das Umfeld geregelt werden.

Die weitergehenden Festsetzungen berücksichtigen insbesondere auch die zu erwartenden Belastungen für die Infrastruktur bezüglich der Medien, des Verkehrs und der erforderlichen Stellplatzausweisungen auf den Grundstücken.

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21 a BauNVO)

2.1.2.1 Grundflächenzahl

(§ 16 (2) BauNVO und § 19 (4) BauNVO)

In den Nutzungsschablonen wurde unter Berücksichtigung der geplanten Parzellengrößen die Obergrenze für die *Grundflächenzahl* einheitlich mit 0,4 festgelegt.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl erfolgte unter Berücksichtigung der geplanten Grundstückszuschnitte und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Sie soll in Verbindung mit den Festsetzungen zur Bauweise, Geschossigkeit und den gestalterischen Vorschriften eine den Bedürfnissen der Bauwilligen entsprechende Bebauung sicherstellen.

Bei der Festlegung bzw. Ermittlung des tatsächlichen Versiegelungsgrades ist ein weiterer Wert zu ermitteln. Entsprechende Regelungen trifft der § 19 (4) der BauNVO, der folgendes festschreibt:

„Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

- 1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,*
- 2. Nebenanlagen im Sinne des § 14,*
- 3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,*

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

Im Ergebnis der Prüfung der Regelung, bezogen auf das konkrete Bauvorhaben, wurde festgelegt, dass der § 19 (4) BauNVO Anwendung finden soll, um unter Berücksichtigung der geplanten Größe der Baugrundstücke eine optimale Inanspruchnahme des Baulandes zu ermöglichen.

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

In den Nutzungsschablonen wurden gemäß § 16 (2) 4. BauNVO die Geschossigkeiten i. V. m. der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen wie folgt als Höchstgrenze festgesetzt:

zulässige Geschossigkeit	zwei Vollgeschosse	//
Höhe der baulichen Anlagen	Firsthöhe	FH über HN 10,00 m

Entsprechend der beabsichtigten Wohnnutzung und der Kubatur der Umgebungsbebauung wurde eine maximale Zweigeschossigkeit vorgegeben.

Die Besonderheit des Grundstückes besteht darin, dass das derzeitige Höhenniveau zwischen 0 und 1,00 m über HN liegt. Gemäß der Stellungnahmen des StAUN vom 21.11.2007 und 14.03.2008 werden zur Gewährleistung des Hochwasserschutzes Maßnahmen empfohlen. Im Entwurf der Satzung von 04 – 2008 war daher eine Mindesthöhe für die Oberkante des Fertigfußbodens von 2,00 m über HN festgelegt. Dies hätte jedoch bedeutet, dass das gesamte Plangebiet aufgefüllt werden muss, was zu einem erheblichen Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild geführt hätte.

Daher wurden erneut Überlegungen angestellt, wie sowohl den Belangen des Hochwasserschutzes als auch der Bewahrung des Orts- und Landschaftsbildes Rechnung getragen werden kann. Im Ergebnis wurde die Mindesthöhe der Oberkante des Fertigfußbodens auf 1,00 m über HN festgelegt. Im Text (Teil B) wurden unter I. Punkt 9 entsprechende Festlegungen zum Hochwasserschutz getragen, die im Punkt 2.1.13 der Begründung erläutert sind.

In Konsequenz der Reduzierung der Mindesthöhe der Oberkante des Fertigfußbodens wurde die maximale Firsthöhe von bisher 11,00 m über HN auf 10,00 über HN reduziert.

Die Festsetzung der maximalen Geschossigkeiten in Korrespondenz mit den Obergrenzen der Firsthöhen mit einem einheitlichen Bezugspunkt (HN) wurden entsprechend der Zweckbestimmung der Flächen und zur Sicherstellung einer harmonischen Höhenentwicklung im Plangebiet getroffen.

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

Entsprechend Eintrag in den Nutzungsschablonen wird für das gesamte Plangebiet die *offene Bauweise* gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt.

Für die in Baufeld 1 geplanten Wohnhäuser wurde die zusätzliche Regelung getroffen, dass *Einzel- und Doppelhäuser* zugelassen werden. Im Baufeld 2 werden *nur Einzelhäuser* zugelassen.

In der offenen Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Größe der Grenzabstände richtet sich nach den Vorschriften der LBauO M-V.

Die Festsetzung der offenen Bauweise in Verbindung mit der Begrenzung auf die Zulässigkeit von Einzel- bzw. Doppelhäusern sowie die Festsetzung einer maximalen Anzahl von Wohnungen je Wohngebäude soll sicherstellen, dass das Entwicklungspotential an Wohn- und Beherbergungskapazitäten gesteuert werden kann und eine nicht gewünschte zu enge Bebauung unterbunden wird.

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

Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

Carports, Garagen und Nebenanlagen sind jedoch nicht in den Bereichen zwischen der Hafestraße und den vorderen Baugrenzen bzw. der gedachten Verlängerung der vorderen Baugrenzen zulässig.

Die Wohngebäude sind parallel bzw. rechtwinklig zu den Baugrenzen zu errichten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgelegt.

Wo dies zur Rechtseindeutigkeit erforderlich ist, erfolgte eine Vermaßung der Baugrenzen.

Baugrenzen dürfen nicht überschritten werden, jedoch ist ein Zurücktreten hinter die Baugrenzen erlaubt.

Ausnahmen zur Überschreitung von Baugrenzen wurden zugelassen, um bei der Projektplanung ausreichend Spielraum für die individuelle Grundstücksaufteilung einzuräumen.

Eine Abweichung für den Bereich der Vorgärten zur Hafestraße wurde festgesetzt, um das Erscheinungsbild des Wohngebietes zu den Verkehrsflächen durch Carports, Garagen und Nebenanlagen nicht zu beeinträchtigen.

2.1.5 Flächen für private Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB)

Im gesamten Bebauungsplangebiet sind Tiefgaragen und Gemeinschaftsgaragen unzulässig.

Gemäß Festsetzung und Begründung im Punkt 2.1.4 „Überbaubare Grundstücksflächen“ dürfen Carports, Garagen und Nebenanlagen auch außerhalb der Baugrenzen, jedoch nicht in den Bereichen zwischen der Hafestraße und den vorderen Baugrenzen bzw. der gedachten Verlängerung der vorderen Baugrenzen errichtet werden.

Im übrigen sind Stellplätze, Carports und Garagen gemäß § 23 (5) BauNVO und zweitem Teil der LBauO M-V auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
Zitat § 23 (5) BauNVO:

„Wenn im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist, können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 zugelassen werden. Das Gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.“

Festlegungen nach Landesrecht werden in der LBauO M-V getroffen.

Gemeinschaftsgaragen und Tiefgaragen werden nicht zugelassen, da diese eine städtebaulich unerwünschte Entwicklung im Plangebiet befördern würden. Der notwendige Eigenbedarf an oberirdischen Stellplätzen, Carports und Garagen kann auf den jeweiligen Grundstücken abgegolten werden. Der Ausschluss von Tiefgaragen ist zudem aus Gründen des Hochwasserschutzes und wegen der Gründungsverhältnisse erfolgt. (siehe hierzu Punkt 2.1.13 der Begründung)

2.1.6 Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB)

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

Die der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO werden zugelassen.

Untergeordnete bauliche Anlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der im Baugebiet liegenden Grundstücke oder dem Baugebiet selbst dienen, werden als Nebenanlagen bezeichnet.

Private Nebenanlagen dienen der Ergänzung der Hauptnutzung, der Ver- und Entsorgung und der Freizeitgestaltung der Bewohner.

Hierzu zählen u. a. Nebenanlagen für:

- Lagerung von Haus- und Gartengeräten
- Terrassen und Freisitze
- Einfriedungen
- Pergolen
- Plätze für Abfallbehälter
- Wäschetrockenplätze
- Kinderspielflächen

Diese Anlagen sollen auf den Grundstücken zugelassen werden. Ein Ausschluss wird nur für die Kleintierhaltung festgesetzt, da diese Nutzung der Eigenart des Gebietes und dem Erfordernis des Nachbarschaftsschutzes widerspricht.

Bei Kleintierhaltung wäre von Belästigungen und Störungen auszugehen, die den Einwohnern nicht zuzumuten sind.

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

Gemäß Festsetzung im Punkt „2.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen“ dürfen Nebenanlagen auch außerhalb der Baugrenzen vorgesehen werden.

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

Je Wohngebäude ist mindestens eine Dauerwohnung vorzusehen.

Je Wohngebäude werden maximal eine Dauerwohnung und wahlweise eine Einliegerwohnung oder eine Wohnung für Beherbergung zugelassen.

Die Festsetzung der maximalen Anzahl der Dauerwohnungen und der Obergrenzen für die Einlieger- bzw. Ferienwohnungen je Wohnhaus soll gewährleisten, dass das Entwicklungspotential an Dauerwohn- und Ferienwohneinheiten gesteuert werden kann und der Gebietscharakter eines Wohngebietes langfristig gesichert wird.

Die Planrechtlichen Festsetzungen ermöglichen die Realisierung folgender maximaler Kapazitäten:

Baufeld 1	zwei Parzellen (1 und 2) jeweils mit Einzel- oder Doppelhäusern = max. 4 Dauerwohnungen und bis zu 4 Einlieger- oder Ferienwohnungen
Baufeld 2	drei Parzellen (3 bis 5) mit bis zu 4 Einzelhäusern Auf Parzelle 5 ist die Errichtung von zwei Häusern zur familiären Nutzung durch den Grundstückseigentümer geplant. = max. 4 Dauerwohnungen und bis zu 4 Einlieger- oder Ferienwohnungen
Gesamt	= max. 8 Dauerwohnungen und bis zu 8 Einlieger- oder Ferienwohnungen

2.1.8 Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

Die in den Bereichen der beiden Zufahrten einbezogenen Teilflächen der Hafestraße werden als öffentliche Verkehrsflächen dargestellt.

Die innere Erschließung soll über zwei private Anliegerwege erfolgen, die gemäß Einzeichnung im Plan als Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (G/F/L) dargestellt werden, um den Trägern der Ver- und Entsorgung und den Anliegern zweifelsfrei die Einräumung der Leitungs- und Überwegerechte zu sichern.

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

Nähere Erläuterungen zur inneren und äußeren Erschließung werden in Punkt „3.1 Verkehr“ gegeben.

2.1.9 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 (1) 10 BauGB)

1. aus verkehrlicher Sicht

Die Hafestraße wurde im Bereich der Ein- bzw. Ausfahrten des Plangebietes in den Geltungsbereich einbezogen.

Für beide Straßenanbindungen sind in der Planzeichnung die an den Ausfahrten entstehenden Sichtdreiecke mit den Sichtfeldern eingezeichnet, um darzustellen wie die Verkehrssicherheit bei den Ausfahrten aus dem Plangebiet gegeben ist.

Um die dauerhafte Freihaltung der Sichtbeziehungen zu gewährleisten wurde folgendes im Text (Teil B) verankert:

Die Flächen innerhalb der Sichtdreiecke an der Hafestraße sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Einfriedungen, Hecken und Büsche dürfen eine Höhe von 0,7 m nicht überschreiten.

2. Sicherheitsabstand zur Gasleitung

Innerhalb des Sicherheitsabstandes von 10 m von der südlich des Plangebietes verlaufenden Hochdruckgasleitung dürfen keine baulichen Anlagen errichtet werden.

Gemäß Rücksprache mit dem Versorgungsunternehmen Gasversorgung Vorpommern GmbH ist aufgrund des technischen Standards der Leitung ein Mindestabstand von 10 m zwischen der Gasleitung und der beabsichtigten Bebauung einzuhalten. Die Baugrenze wurde entsprechend zurückgezogen und der innerhalb des Plangebietes gelegene freizuhaltende Bereich entsprechend mit dem Planzeichen 15.8 gekennzeichnet.

2.1.10 Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

An öffentlichen Grünflächen ist im Plangebiet lediglich das Straßenbegleitgrün zwischen den privaten Grundstücksflächen und der Hafestraße ausgewiesen.

Die straßenbegleitende Grünfläche ist als Rasen- und Wiesenfläche aus heimischen Gräsern und Kräutern anzulegen. Als Saatgut ist die Regelsaatgutmischung (RSM) 7.1.2 – Landschaftsrasen, Standard mit Kräutern zu verwenden.

Gemäß § 8 LBauO M-V wäre die Erstellung einer Kinderspiel- und Freizeitfläche erforderlich.

Im Plangebiet soll jedoch auf die Anlage eines Spielplatzes verzichtet werden, da die großzügigen Grundstückszuschneide die Ausweisung eines öffentlichen Spielplatzes nicht erfordern und in unmittelbarer nordwestlicher Nachbarschaft an der Hafestraße ein öffentlicher Sportplatz vorhanden ist und ein Jugendclub betrieben wird, der Flächen für Ballspiele und Räumlichkeiten mit diversen Spielangeboten ausweist.

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

Mit den nachfolgenden Maßnahmen und Auflagen gilt es, die durch das geplante Bauvorhaben zu erwartenden Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu minimieren bzw. auszugleichen. Grünordnerisches Ziel sollte sein, die geplanten baulichen Anlagen sensibel in den vorhandenen Naturraum einzubinden und naturnahe Strukturen zu schaffen, die ökologisch und naturschutzfachlich bedeutsam sind und auch besondere gestalterische Akzente setzen.

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

1.
Mindestens 60 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen u. a. in Form von Ziergärten mit Rasen-, Strauch- und Staudenflächen anzulegen und von jeglicher Art der Versiegelung freizuhalten.

Begründung:

Der Wohn- und Erholungswert der geplanten Wohnanlage mit integrierbaren Ferienwohnungen wird maßgeblich durch das Verhältnis zwischen versiegelter Fläche und Vegetationsfläche sowie dem Charakter der begrünten Flächen (Ziergarten mit reichblühenden Stauden, Sträucher, Baumpflanzungen und Rasen) bestimmt. Einer individuellen Gestaltung der Freianlagen wird durch Verzicht von Vorgaben zur Artenauswahl und Bepflanzungen entsprochen.

2.
An den in der Planzeichnung durch Kürzel für Bäume festgesetzten Standorten sind Bäume nachfolgender Arten mit der Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, DB, Stammumfang 16 – 18 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig und mit gleicher Pflanzqualität zu ersetzen. Die Qualitäten der zu pflanzenden Gehölze müssen den "Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen", herausgegeben von BDB, entsprechen. Die Standorte der Bäume können ggf. durch Grundstückszufahrten und zu gestalterischen Zwecken verschoben werden.

Festsetzung der zu pflanzenden Baumarten:

Kürzel	Botanischer Name	Deutscher Name
UH `D`	Ulmus Hybride `Dodoens`	Ulme - Hybride
Sa	Salix alba	Silber- Weide

3.

An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten sind Bäume nachfolgender Arten mit der Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, DB, Stammumfang 16 – 18 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig und mit gleicher Pflanzqualität zu ersetzen. Die Qualitäten der zu pflanzenden Gehölze müssen den "Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen", herausgegeben von BDB, entsprechen. Die Standorte der Bäume können zu gestalterischen Zwecken verschoben werden.

Artenauswahl der zu pflanzenden Baumarten:

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gewöhnliche Esche
<i>Populus tremula</i>	Zitter- Pappel
<i>Prunus avium</i>	Vogel- Kirsche
<i>Prunus padus</i>	Trauben- Kirsche
<i>Salix alba</i>	Silber- Weide
<i>Salix caprea</i>	Sal- Weide
<i>Ulmus carpiniifolia</i>	Feld- Ulme

Begründung:

Durch die geplanten Baumpflanzungen, deren Standort und Artenauswahl textlich und zeichnerisch im B- Plan festgesetzt werden, wird ein transparenter, optisch und ökologisch durchlässiger Übergang der geplanten Wohnbebauung zur freien Landschaft geschaffen und eine Gliederung und Strukturierung innerhalb des Wohngebietes bewirkt. Dabei wird das typische Artenpotential des landschaftlichen Freiraumes aufgegriffen und eine entsprechende Artenauswahl zur Bepflanzung in den Planbereich aufgenommen. Als besonders prägnante Einzelbäume wurden eine Silber-Weide im Randbereich zum Intensivgrünland gewählt, die hinsichtlich ihres Habitus besonders wirkungsvoll sind.

4.

Im Kronenbereich der zu pflanzenden Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mind. 9 m² je Baum anzulegen und diese von jeglichen Verdichtungen und Versiegelungen freizuhalten.

Begründung:

Unversiegelte und unverdichtete Bodenbereiche im unmittelbaren Wurzelbereich der geplanten Bäume sind grundlegende Voraussetzungen für ein optimales Wachstum der Bäume. Mit dieser Festsetzung wird eine langfristige Entwicklung und Erhaltung der Baumpflanzungen innerhalb des Wohngebietes gewährleistet.

2.1.12 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) 21 BauGB)

G/F/L

Auf den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung und der Anlieger zu belastenden Flächen dürfen keine baulichen Anlagen errichtet und keine Gehölzanpflanzungen vorgenommen werden.

Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (G/F/L) bezeichnet die geplanten privaten Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes.

Die beiden Stichwege von der Hafestraße sollen zur Erschließung der rückwärtigen Grundstücke in den Baufeldern 1 und 2 dienen.

Die Festlegung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes soll den Trägern der Ver- und Entsorgung zur Leitungsverlegung und Wartung zur Verfügung stehen und den Anliegern die Überfahrt rechtlich sichern.

2.1.13 Höhenlage baulicher Anlagen und bauliche Nutzung von Grundstücken für übereinanderliegende Geschosse und Ebenen sowie sonstiger Teile baulicher Anlagen in Verbindung mit dem Hochwasserschutz (§ 9 (3) BauGB)

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Belange des Hochwasserschutzes in die Planung einzustellen. Im Zusammenhang mit dem Hochwasserschutz sind insbesondere die „*allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung*“ entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Um der Gemeinde die Voraussetzung für eine Beurteilung der Gefahrensituation zu schaffen, wurde das StAUN Ueckermünde vorgezogen beteiligt und teilte mit Schreiben vom 21.11.2007 und 14.03.2008 folgendes zum Hochwasserschutz mit:

„Dem B-Plan kann aus Sicht des Küsten- und Hochwasserschutzes nur zugestimmt werden, wenn nachfolgend aufgeführte Punkte im B-Plan textlich festgesetzt werden:

1. *Bei allen baulichen Anlagen ist die Standsicherheit gegenüber einem Wasserstand von 2,90 m ü HN (BHW Außenküste) und ggf. Seegangsbelastungen zu gewährleisten.*

2. Zur Minimierung der Gefährdung und Verringerung des Schadenspotentials infolge Überflutung im Sturmflutfall ist die geplante Bebauung mittels geeigneter baulicher Maßnahmen so herzustellen (z.B. Geländeaufhöhung, flächige Aufschüttung, Verzicht auf Unterkellerung, Festlegung der Erdgeschossfußbodenhöhe), dass zumindest ein Niveau von 2,0 m über HN (entspricht ca. HW100) erreicht wird.

Begründung:

Es muss gemäß dem „Generalplan Küsten- und Hochwasserschutz Mecklenburg-Vorpommern“ 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 werden. Die angegebenen Wasserstände stellen einen Ruhewasserstand dar und berücksichtigen nicht den mit Hochwasser zumeist einhergehenden Seegang bzw. Wellenauflauf.

Infolge eines fehlenden Schutzsystems zwischen dem nördlichem Ende des Deiches Karlshagen (Ortslage Peenemünde) und den Dünen an der Außenküste sowie des Höhenanschlusses am südlichen Ende des Deiches Karlshagen (Zecherin) besteht für die im Zusammenhang bebauten Gebiete des Nordteils der Insel Usedom kein dem BHW gerecht werdendes Küsten- bzw. Hochwasserschutzsystem. Mit der Komplettierung des Schutzsystems für den Nordteil der Insel Usedom ist kurzfristig nicht zu rechnen.

Lt. Studie der ARCADIS CONSULT GmbH Rostock von 2005, die ihre Grundlage in einem digitalen Geländemodell hat, ist infolge der Lücken innerhalb des Küstenschutzsystems für den Inselnorden Usedom (z. B. zwischen Deich Peenemünde und Außendüne Peenemünde) eine Beeinflussung des B-Planbereiches durch einströmendes Wasser (BHW Außenküste) bei extremen Sturmflutereignissen nicht mehr gänzlich auszuschließen.

Laut zeichnerischer Darstellung (M 1:500) sollen die geplanten baulichen Anlagen im B-Plangebiet auf einem Gelände mit Höhen < 0,50 m ü HN errichtet werden. Eine Beeinflussung des B-Plangebietes durch einströmendes Wasser bei extremen Sturmflutereignissen ist infolge der natürlichen Höhenlage daher nicht auszuschließen, weshalb für das Baugelände keine Eignung im Sinne des § 13 Abs. 1 LBauO M-V vorliegt. Sofern die zuständige Behörde nicht schon aus diesem Grund die Festsetzung des B-Plans versagt, sind verbindlich geeignete Maßnahmen vorzusehen (Festsetzung im B-Plan), um das v. g. Gefährdungspotential für Leib und Leben nach menschlichem Ermessen auszuschließen bzw. für Sachwerte zu minimieren.“

Das Gemeindegebiet Karlshagen wird auf der Ostseeseite durch die Hochwasserschutzdünen und im Bereich des Peenestroms durch Deichanlagen geschützt, so dass in unmittelbarem Umfeld zum Plangebiet Schutzmaßnahmen gegeben sind. Im Rahmen der Maßnahme des Landes M-V „Sturmflutschutz Karlshagen 2001“ wurden in großem Umfang Ertüchtigungen der Deichanlagen, eine Schutzwand im Hafen Karlshagen sowie Geländeerhöhungen der Straßen und Verschlusseinrichtungen umgesetzt.

Die Lücke im Schutzsystem liegt mehrere Kilometer vom Plangebiet entfernt im Gemeindegebiet Peenemünde, wo der Anschluss zwischen den Hochwasserschutzdünen der Außenküste und dem Deich am Peenestrom fehlt.

Aus der Stellungnahme des StAUN Ueckermünde ist ersichtlich, dass die Ergebnisse der ARCADIS-Studie keine eindeutigen Aussagen zur Gefährdung des Plangebietes treffen konnte, da es heißt: *„eine Beeinflussung des B-Planbereiches durch einströmendes Wasser (BHW Außenküste) bei extremen Sturmflutereignissen ist nicht mehr gänzlich auszuschließen.“*

Die letzten Extremereignisse sind 1872, 1904 und 1913 verzeichnet, so dass die letzte große Sturmflut fast 100 Jahre zurückliegt.

Die Verweilzeit der Extremwasserstände kann aufgrund von statistischen Erhebungen des *„Generalplanes Küsten- und Hochwasserschutz M-V“* bei mehreren Stunden bis maximal 3 Tagen liegen.

Der größte Teil der Flächen nördlich der Landesstraße 264 liegt oberhalb von 3 m über HN und damit in einem nicht überflutungsgefährdeten Bereich (siehe auch Karte 4 zum Generalplan Küsten- und Hochwasserschutz), in den sich die Menschen im Falle eines Hochwassers zurückziehen können. Die Entfernung zwischen dem Plangebiet und o. g. Flächen beträgt nur wenige hundert Meter.

Die Hochwasserereignisse treten nicht plötzlich ein, sondern kündigen sich durch die entsprechenden Witterungsverhältnisse an.

Deshalb bleibt den Betroffenen bis zum Eintreten eines extremen Hochwassers ausreichend Zeit, sich in Sicherheit zu bringen.

Zudem sind die Gebäude im Plangebiet mit ausgebauten Obergeschossen vorgesehen, die für den Aufenthalt von Menschen im Notfall in ausreichendem Umfang zur Verfügung stehen.

Die vorhandenen Geländehöhen im Bereich der Baufelder liegen bei nur 0,8 m über HN.

Die Einhaltung der empfohlenen Höhe von 2,00 m über HN hätte eine durchgängige Aufschüttung des Geländes zur Folge, was zu Konflikten an den Grenzen zur Hafenstraße, die zwischen 0,6 m und 0,7 m über HN liegt, hinsichtlich der Erschließung bzw. zu den Nachbargrundstücken z. B. im Hinblick auf das Abfließen des Regenwassers führen würde.

Eine teilweise Auffüllung, ausschließlich für die Gebäude, wäre nicht möglich, da dann der behindertengerechte Zugang zu den Gebäuden nicht mehr realisierbar wäre.

Zudem wäre eine auf erhöhter Fläche geplante Bebauung dem Landschaftsbild nicht zuträglich und würde für das Ortsbild eine Beeinträchtigung darstellen, da die umliegende Bebauung entsprechend der natürlichen Geländehöhen erfolgte und die geplante Bebauung die Firsthöhen der vorhandenen Nachbarbebauung nicht wesentlich überschreiten soll.

Nicht unerwähnt soll der für die Bauherrn erforderliche kostenmäßige Aufwand durch eine zusätzliche Geländeerhöhung bleiben.

Aus o. g. Gründen soll die Mindesthöhe für die Oberkante des Fertigfußbodens daher auf 1,00 m über HN festgelegt werden.

Anmerkung:

Aus den angegebenen BHW - Werten von 2,40 m über HN für den Peenestrom und 2,90 m über HN für die Außenküste ist ersichtlich, dass auch bei Realisierung einer Oberkante des Fertigfußbodens von 2,00 m über HN bei einem Extremereignis eine Überflutung des Erdgeschosses erfolgen würde.

Die Reduzierung der Mindesthöhe der Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss stellt daher keine Erhöhung des Risikos dar.

Der in der Stellungnahme vom 06.08.2008 geäußerte Hinweis, dass es „durch die Reduzierung der Mindesthöhe Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss zu einer Erhöhung der Gefährdung für Leib und Leben infolge der Überflutung im Sturmfall kommt“, wurde durch eine ergänzende Stellungnahme des StAUN vom 18.11..2008 wie folgt relativiert:

„Allerdings muss ich darauf hinweisen, dass durch die Reduzierung der Mindesthöhe Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss die Überflutungsgefährdung im Sturmflutfall erhöht wird, da zur Zeit für das Gebiet kein dem BHW- entsprechender Küsten- und Hochwasserschutz sichergestellt ist.“

Um jedoch die Vorsorge zu vervollständigen bzw. ein Restrisiko weiter zu minimieren, wird zusätzlich festgelegt, dass im Obergeschoss der Wohngebäude jeweils Aufenthaltsräume für Menschen vorzusehen sind.

Das Bemessungshochwasser wurde mit 2,90 m über HN angegeben.

Die Forderung des StAUN bei allen baulichen Anlagen die Standsicherheit gegenüber einem Wasserstand von 2,90 m über HN (BHW Außenküste) und ggf. Seegangbelastungen zu gewährleisten, hat daher Berücksichtigung zu finden. Außerdem soll auf Unterkellerungen verzichtet werden.

Zum Ausschluss von Umweltschäden durch wassergefährdende Stoffe u. ä. sind Regelungen zu treffen, dass diese Anlagen oberhalb des BHW anzuordnen sind.

Bei der Regelung von Festsetzungen zum Hochwasserschutz im Plangebiet sieht die Gemeinde aufgrund der vorliegenden Informationen und der Abwägung der Gefahrensituation die nachfolgenden Maßnahmen als erforderlich und angemessen an, um das Gefährdungspotential für Leib und Leben nach menschlichem Ermessen auszuschließen bzw. für Sachwerte zu minimieren.

Im Text (Teil B) werden unter I. im Punkt 9 „Höhenlage baulicher Anlagen und bauliche Nutzung von Grundstücken für übereinanderliegende Geschosse und Ebenen sowie sonstiger Teile baulicher Anlagen (§ 9 (3) BauGB) i. V. m. Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 9 (5) BauGB)“ nachfolgende Festlegungen getroffen:

„Aus Gründen des Hochwasserschutzes sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

- Bei allen baulichen Anlagen ist die Standsicherheit gegenüber einem Wasserstand von 2,90 m über HN (BHW Außenküste) und ggf. Seegangbelastungen zu gewährleisten.
- Unterkellerungen sind im gesamten Plangebiet unzulässig.
- Bei einer etwaigen Lagerung wassergefährdender Stoffe und der Errichtung elektrotechnischer Anlagen ist eine Sicherheit gegenüber dem BHW zu gewährleisten.
- Die in den Nutzungsschablonen festgesetzte Mindesthöhe für die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss von 1,00 m über HN ist einzuhalten.“
- Im Obergeschoss der Wohngebäude sind jeweils Aufenthaltsräume für Menschen vorzusehen.“

2.

Zur Untersetzung der Mindesthöhe für die Oberkante des Fertigfußbodens (OK FF) im Erdgeschoss wurde die Höhenangabe zusätzlich in den Nutzungsschablonen dargestellt.

3.

Um den Festsetzungen zusätzlichen Nachdruck zu verleihen, werden die Baufelder mit dem Planzeichen 15.11 der PlanZV gemäß § 9 (5) 1 BauGB für „Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind“ versehen.

2.2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

In den Text (Teil B) wurde unter II. ein Gestaltungskatalog festgelegt, mit dem die Gemeinde Mindestanforderungen stellen möchte, die zur Erreichung einer gewünschten städtebaulichen Qualität beitragen und nicht gewünschte Gestaltungselemente ausschließen.

Auf Ausführungsdetails, die zu einer Einschränkung des individuellen Gestaltungswillens führen könnten, wurde verzichtet.

Der vorgegebene Gestaltungsrahmen soll im Zusammenspiel mit den Planrechtlichen Festsetzungen eine positive Weiterentwicklung des Ortsbildes gewährleisten sowie den Bauherrn und Architekten ausreichend Spielraum für eine individuelle Objektplanung bieten.

Eine architektonische Vorprägung des Plangebietes ist durch die beidseitig der Hafenstraße vorhandene Wohn- und Ferienhausbebauung gegeben, die zum größten Teil aus Einzel- und Doppelhäusern in eingeschossiger Bebauung mit ausgebauten Dachgeschoss besteht, deren grundlegende Gestaltungselemente im Plangebiet fortgeführt werden sollen.

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

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

2.2.1.1 Fassade

Für die Fassadenoberflächen sind nur zulässig:

- glatter Putz oder feiner Strukturputz
- Fachwerk
- Klinker
- Giebelverbretterungen im Dachgeschoss und
- Glaskonstruktionen

Für Carports und Nebenanlagen sind auch Holzfassaden zulässig.

Doppelgaragen und benachbarte Grenzgaragen sind jeweils in identischer Fassadenoberflächenart vorzusehen.

Die Zulässigkeit von Putz- und Klinkerflächen soll dazu beitragen, dass keine Uniformität entsteht und vielfältige Gestaltungselemente eingesetzt werden können.

Giebelverbretterungen stellen ein für die Insel Usedom häufig verwendetes und traditionelles Fassadengestaltungselement dar.

Die Ermöglichung von Glaskonstruktionen wurde aufgenommen, da ohne diese gesonderte Festsetzung großflächige Glasflächen z. B. in den Anbauten oder bei Wintergärten nicht zulässig wären.

Die Reglementierung für Doppel- und Grenzgaragen wurde als notwendig erachtet, um nicht zu viel gestalterische „Unruhe“ in das Plangebiet zu bringen und um Nachbarschaftskonflikten vorzubeugen.

2.2.1.2 Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung

Gemäß Eintrag in den Nutzungsschablonen werden *Satteldächer mit einer Neigung bis 49°* festgesetzt.

Für Garagen und Nebenanlagen wird eine Dachneigung bereits ab 5° zugelassen.

Doppelgaragen und benachbarte Grenzgaragen sind jeweils in identischer Dachform und Dachneigung auszuführen.

Die Festsetzungen zu Dachform und Dachneigung gelten nicht für Carports und Wintergärten.

Mit den Festlegungen zur Dachneigung wird den Bauherrn ausreichend Spielraum für den möglichen Ausbau des Dachgeschosses im Rahmen der Vorschriften zur Zweigeschossigkeit und der maximalen Firsthöhe eröffnet.

Die Festlegung von für das Gemeindegebiet typischen Satteldächern i. V. m. den Festsetzungen zur Obergrenze der Dachneigung gewährleistet im Verbund mit den Vorschriften zu Geschossigkeit und Höhe der baulichen Anlagen eine harmonische Entwicklung der Dachlandschaft im Plangebiet.

Geringere Dachneigungen für Garagen, Carports, Nebenanlagen und Wintergärten wurden entsprechend der spezifischen Nutzung zugelassen.

Für die Dacheindeckung sind nur zulässig:

- naturrote Tonziegel oder rote bis rotbraune und anthrazitfarbene Betonpfannen
- Glaskonstruktionen
- Hartdachschildeln
- Zinkblech
- Gründächer

Für untergeordnete Dachflächen, Carports und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch andere handelsübliche Materialien zulässig.

Doppelgaragen und benachbarte Grenzgaragen sind jeweils in identischer Dacheindeckung auszuführen.

Für die Dacheindeckung wurden gemeindetypische Materialien und Farben gewählt, um eine störende Materialvielfalt auszuschließen, die zu einem unruhigen Gesamteindruck des Gebietes führen könnte.

Aus gleichem Grunde erfolgte die Festsetzung identischer Dacheindeckung für Doppelgaragen.

Die Verwendung zusätzlicher Materialien für untergeordnete Dachflächen, Nebenanlagen und Carports soll entsprechend des Nutzungszwecks und zur Eröffnung individueller Gestaltungsmöglichkeiten erlaubt werden.

2.2.1.3 Werbeanlagen und Warenautomaten

Zulässig sind nur nicht selbstleuchtende Hinweisschilder bis maximal 0,50 m² je Wohnhaus. Sie dürfen ausschließlich an der Stätte der Leistung flach auf der Außenwand der Gebäude im Erdgeschoss angebracht werden oder als freistehendes Schild in die Einfriedung integriert werden.

Warenautomaten sind unzulässig.

Da für die Wohnhäuser die Zulässigkeit von Ferienwohnnutzung geregelt wurde, werden Festsetzungen für das Anbringen von Hinweisschildern erforderlich.

Die örtliche Anordnung der Schilder wurde eingegrenzt, um Werbeanlagen auf Dächern und in den Freianlagen zu unterbinden.

Die Definition „nicht selbstleuchtend“ i. V. m. der Obergrenze für die Größe der Schilder wird für die angestrebte Nutzung als angemessen angesehen und verhindert Überfrachtungen durch gebietsuntypische Gestaltungselemente.

2.2.1.4 Satellitenanlagen

Satellitenanlagen sind nur auf den der Hafenstraße abgewandten Gebäudeseiten vorzusehen und dürfen die Firsthöhen der Gebäude nicht überschreiten.

Satellitenanlagen sollen grundsätzlich zugelassen werden, da sie einen Bestandteil der Informationsfreiheit darstellen.

Die örtliche und höhenmäßige Begrenzung für das Anbringen von Satellitenanlagen soll dazu beitragen, Störungen des gestalterischen Gesamteindrucks der Wohnanlage zu vermeiden.

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

Für die Einfriedung der Grundstücke sind nur blickdurchlässige Holzzäune, Metallgitterzäune und lebende Hecken zulässig.

Die Einfriedungen dürfen für Grundstückszufahrten und -zugänge unterbrochen werden.

Der Katalog der zulässigen Einfriedungen fördert die Vielfalt einer natur- und landschaftsbezogenen Gestaltung und schließt gleichzeitig nicht gewünschte Gestaltungselemente aus.

2.2.3 Hausmüllbehälter, Heizgas- und Heizölbehälter (§ 86 (1) 5. LBauO M-V)

Die Stellflächen für Hausmüllbehälter, Heizgas- und Heizölbehälter sind innerhalb der Grundstücksgrenzen so anzuordnen und durch Einhausungen aus Holz, Rankgerüste, Pflanzungen u. ä. so abzuschirmen, dass sie von den Verkehrsflächen nicht einsehbar sind.

Diese Festsetzung wird für unverzichtbar erachtet, um eine Störung des Straßenraums und damit eine Beeinträchtigung des Gesamteindrucks des Gebietes durch die Ver- bzw. Entsorgungseinrichtungen auszuschließen.

2.2.4 Ordnungswidrigkeiten (§ 84 LBauO M-V)

Ordnungswidrig handelt, wer den Gestaltungsvorschriften gemäß Text (Teil B) II. Punkt 1. - 3. (Punkte 2.2.1 - 2.2.3 der Begründung) vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt.

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

Die Festsetzung stellt die rechtliche Grundlage zur Ahndung von Ordnungswidrigkeiten dar.

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

1.

Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen ist zu sammeln und für die Bewässerung der Vegetationsflächen zu nutzen.

Begründung:

Aufgrund der derzeitigen Bodenstrukturierung (Niedermoorboden) ist eine Versickerung des Regenwassers auf den Grundstücken nicht möglich. Es sollte jedoch zumindest für die Bewässerung der Vegetationsflächen das anfallende Niederschlagswasser nutzbar gemacht werden und somit indirekt dem Naturhaushalt erhalten bleiben.

2.

Straßenverkehrsflächen und Gehwege sind mit Pflastersteinen auszuführen. Für Stellplätze und Grundstückszufahrten sind Pflastersteine und andere luft- und wasserdurchlässige Belagsarten (Rasengittersteine, Pflasterrasen, "Ökopflaster") zu verwenden.

Begründung:

Die vorgegebenen Befestigungsarten für Stellplätze, Carports und Zufahrten sollen das Maß der Bodenversiegelung reduzieren und die Speicher- und Filterfunktionen der Böden sicherstellen.

2.4 Hinweise

2.4.1 Hinweise der Denkmalpflege

Baudenkmalpflege

Durch das Vorhaben werden keine Bau- und Kunstdenkmale berührt.

Bodendenkmale

Gemäß Stellungnahme der unteren Denkmalschutzbehörde vom 09.10.2007 sind Bodendenkmale im Plangebiet derzeit nicht bekannt.

Da jedoch jeder Zeit Funde im Satzungsgebiet möglich sind, wurden folgende Hinweise auf der Planzeichnung vermerkt:

1. Der Beginn der Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen.
2. Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Leitungen, Kanäle, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Urnenscherben, Münzen u. ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 und 2 DSchG M-V vom 06.01.1998 (GVOBl. M-V Nr. 1, 1998 S. 12 ff., zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.10.2005, GVOBl. M-V S. 535) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind gemäß § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten.
Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

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

2.4.2 Hinweise zum Immissionsschutz

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

Bei der Auswahl des Planungsstandortes und der vorgesehenen Nutzungsart wurde dieser Grundsatz berücksichtigt.

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

nachts (22.00 Uhr - 6.00 Uhr) 45 dB(A) und
tags (6.00 Uhr - 22.00 Uhr) 55 dB(A)

Das Plangebiet wird von drei Seiten von Wiesenflächen und auf der Nordseite durch die Hafenstraße und anschließende Wohn- und Ferienhausbebauung umgeben.

Eine Beeinträchtigung durch Lärm von der vorhandenen Umgebungsbebauung ausgehend auf das geplante Allgemeine Wohngebiet und umgekehrt ist somit nicht zu befürchten, da die benachbarten Nutzungsarten identische Schutzbedürftigkeiten besitzen.

Im Flächennutzungsplan sind die im Südwesten, Süden und Südosten an das Plangebiet grenzenden Flächen als Flächen für die Landwirtschaft und die nördlich und nordöstlich angrenzenden Flurstücke als Wohnbauflächen ausgewiesen.

Von Grenzwertüberschreitungen durch den vorhandenen bzw. perspektivischen Straßenverkehr ist gleichfalls nicht auszugehen. Aufgrund der angedachten Kapazitäten von maximal 16 Einheiten wird es zu keiner erheblichen Mehrbelastung des gemeindlichen Verkehrs kommen, zumal die Hafenstraße lediglich als Wohnanliegerstraße fungiert und eine Vorbelastung durch die vorhandene Wohn- und Feriennutzung gegeben ist.

3.0 ERSCHLIESSUNG

3.1 Verkehr

Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung ist über die Hafenstraße gegeben, die als Wohnanliegerstraße fungiert.

Die Hafenstraße ist in einer Ausbaubreite von 4 m mit Großpflaster befestigt.

Ein 1,50 m breiter straßenbegleitender Gehweg aus Verbundpflaster endet auf Höhe der nordöstlichen Plangebietsgrenze.

Innere Erschließung

Über die Hafenstraße sollen die direkt in erster Reihe geplanten Wohnhäuser angebunden werden.

Für die Zweitreihenbebauung wurden zwei Stichwege konzipiert, die eine Länge von rd. 25 m bzw. 28 m aufweisen werden.

Die Wege sollen nicht in die Baulast der Gemeinde übernommen werden und nicht öffentlich gewidmet werden. Diese privaten Verkehrsflächen wurden in der Planzeichnung als Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (G/F/L) bezeichnet.

Die Festlegung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes soll den Trägern der Ver- und Entsorgung zur Leitungsverlegung und Wartung zur Verfügung stehen und den Anliegern die Überfahrt rechtlich sichern.

Flächen für den ruhenden Verkehr sind auf den jeweiligen Parzellen im erforderlichen Umfang vorzusehen. Die planrechtlichen Festsetzungen gemäß Punkt 2.1.5 zur Anlage von Stellplätzen, Carports und Garagen sind zu beachten.

Der Erschließungsträger hat sich verpflichtet, im Bereich des Plangebietes unmittelbar straßenbegleitend zur Hafensstraße einen Gehweg in einer Ausbaubreite von 1,50 m mit Rundbord anzulegen und nach Fertigstellung kostenfrei an die Gemeinde Karlshagen zu übergeben.

Die entsprechend der Teilungsvermessung auf den privaten Grundstücken befindlichen Teilflächen des künftigen Gehweges werden von der Gemeinde gekauft. Entsprechende Festlegungen wurden im Städtebaulichen Vertrag getroffen.

3.2 Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung/ Abwasserbeseitigung

Gemäß Stellungnahme des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Insel Usedom vom 16.07.2007 kann die Trinkwasserversorgung mit der in der Hafensstraße vorhandenen Leitung PE- HD 90 und die Entsorgung mit der in der Hafensstraße verlaufenden Leitung Steinzeug DN 200 abgesichert werden.

Der Leitungsverlauf kann in der Verfahrenakte eingesehen werden.

Hinweise des Zweckverbandes für die innere Erschließung:

„Wir weisen darauf hin, dass die Kosten zur inneren Erschließung laut Satzungsbeschluss des Zweckverbandes (45/99) sowie die Anbindung an das öffentliche Trinkwassernetz nicht durch den Zweckverband, sondern durch den Auftragnehmer bzw. Investor zu tragen sind.

Folgende Punkte bitten wir hierbei zu beachten:

- 1. Die Ableitung des Regenwassers hat getrennt vom Abwasser zu erfolgen.*
- 2. Die Satzungen des Zweckverbandes sind in allen Belangen zu beachten und einzuhalten.*
- 3. Die Ausführungsplanung der Leitungsverlegungen im Bebauungsgebiet bedarf der Zustimmung des Zweckverbandes.*
- 4. Die Einbindepunkte für Trink- und Abwasser werden vom Zweckverband festgelegt.*
- 5. Die Unterlagen der Ausführungsplanung sind dem Zweckverband rechtzeitig zur Einsichtnahme zur Verfügung zu stellen.*
- 6. Bei der Vergabe der Bauleistungen durch den Auftraggeber sind nur Firmen zu berücksichtigen, die für die auszuführenden Arbeiten qualifiziert und durch die entsprechenden Fachverbände zugelassen sind.*
- 7. Druckprobenprotokolle, Materialzertifikate, vollständige Dokumentation der Trinkwasserleitungen sind dem Zweckverband nach Fertigstellung auszuhändigen.*
- 8. Die Endabnahme der Anlage wird durch die zuständigen Meister des Zweckverbandes durchgeführt.*
- 9. Vor Baubeginn ist mit dem Erschließungsträger und dem Zweckverband ein Erschließungsvertrag zu vereinbaren.“*

Hinweise des Gesundheitsamtes:
(Stellungnahme vom 27.06.2008)

„1. Trinkwasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich des Plangebietes befindet sich außerhalb des Trinkwasserschutzgebietes der Wasserfassung des Wasserwerkes Karlshagen aber im Vorsorgegebiet zur Trinkwassersicherung.

Hier bleibt zu erwähnen, dass das Wasserwerk Karlshagen nur noch zu einem geringen Teil der Wasserversorgung dient und perspektivisch auch kein weiterer Ausbau der Förderleistung geplant ist.

Für das Planvorhaben ergeben sich keine Konsequenzen.

2. Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung des Ortes Karlshagen erfolgt überwiegend vom Wasserwerk Lodmannshagen. Der Betreiber des Wasserwerkes ist die Energiewerke Nord GmbH in Lubmin.“

Löschwasserbereitstellung

Zur Gewährleistung der Löschwasserversorgung sind die notwendigen Parameter von 48 m³/h, bei einer Löschzeit von 2 Stunden also 96 m³, sicherzustellen.

Gemäß eines Abstimmungstermines mit der örtlichen Feuerwehr am 07.12.2007 kann die Löschwasserversorgung mit den im Umfeld vorhandenen Hydranten nicht vollständig abgesichert werden.

Es ist daher erforderlich, eine weitere Löschwasserentnahmestelle nachzuweisen. Die örtliche Feuerwehr empfiehlt die Anlage eines Löschwasserbrunnens auf dem gemeindliche Grundstück des Jugendclubs. Der Brunnen sollte unmittelbar an der Hafestraße installiert werden und über die notwendige Aufstellfläche verfügen.

Mit diesem Brunnen kann die für die Bebauungsplangebiete Nr. 20 und Nr. 22 sowie die auf dem Flurstück 42/1 (gegenüber Bebauungsplangebiet Nr. 20) geplante Bebauung löschwasserseitig abgesichert werden.

Dies wurde im Städtebaulichen Vertrag durch eine Splittung der Kosten für die Brunnenenerstellung berücksichtigt.

Die Kosten werden entsprechend der jeweiligen Größe der privaten Grundstücksflächen der Plangebiete geteilt.

Der Erschließungsträger des Bebauungsplangebietes Nr. 20 verpflichtet sich, die anteiligen Kosten von 29,15 % bis zum 30.06.2009 auf ein Konto der Gemeinde zu überweisen.

Im weiteren Verfahren sind zwischen Grundstückseigentümer, Gemeinde und Freiwilliger Feuerwehr die notwendigen Detailabstimmungen durchzuführen.

Hinweise der unteren Bauaufsichtsbehörde:
(Stellungnahme vom 17.06.2008)

„Auf die Ausführung dieser Entnahmestelle entsprechend den Festlegungen der DIN 14220 : 2003-07, insbesondere des gesamten Abschnittes 7, wird ausdrücklich hingewiesen.“

Die Leistung des Brunnen darf dabei die Ergiebigkeit von 800 l/min (d.h. 48 m³/h sind die Mindestfördermenge) nicht unterschritten werden und der Standort ist so zu wählen, dass die reale Entfernung zwischen Brunnen und am weitesten entfernten Objekteingang höchstens 300 m (keine Luftlinie) beträgt.

In die Planung des Brunnen ist die örtlich zuständige Freiwillige Feuerwehr, was den Standort, die Aufstellfläche an der Entnahmestelle und auch die Entnahmestelle selbst betrifft, einzubeziehen."

Regenentwässerung

Die Ableitung des Regenwassers erfolgt getrennt vom Abwasser.

Das Niederschlagswasser der Dachflächen ist auf den Grundstücken zu sammeln und zur Bewässerung der Grünflächen zu nutzen. Das überschüssige Wasser ist abzuleiten.

Aufgrund der Höhenlage des Geländes zwischen 0 und 1 m über HN und der voraussichtlichen Baugrundverhältnisse ist eine Versickerung nicht möglich. Die Hafestraße verfügt über keine Regenwasserleitung, in die eine Einleitung möglich wäre.

Deshalb wurde im Vorfeld am 06.12.2007 mit dem Wasser- und Bodenverband die Einleitung in den Graben 50/2/1003 südwestlich des Plangebietes abgestimmt.

Im Rahmen der Erschließungsplanung sind die notwendigen Genehmigungen einzuholen und die Einleitbedingungen mit den zuständigen Behörden abzustimmen.

Hinweis der unteren Wasserbehörde:

(Stellungnahme vom 21.05.2008)

„Die Einleitung von Niederschlagswasser in den Graben 50/2/1003 bedarf gemäß § 8 Landeswassergesetz M-V der wasserrechtlichen Genehmigung durch die untere Wasserbehörde des Amtes für Hoch- und Tiefbau/Umwelt des Landkreises Ostvorpommern. (Ansprechpartner Herr Hauff, Tel.: 03971/261133) (H).“

Elektroenergieversorgung

Gemäß Stellungnahme der EON e.dis AG vom 05.07.2007 befinden sich im Plangebiet Leitungen des Energieversorgungsunternehmens.

Aus den übergebenen Bestandsunterlagen ist ersichtlich, dass an der Hafestraße 0,4 KV und 20 kV- Kabel im öffentlichen Bereich liegen. Für das vorhandene Fernmeldekabel der EON e.dis AG ist nicht zweifelsfrei erkennbar, ob dieses ebenfalls im öffentlich Bereich liegt oder das Flurstück 328 berührt wird. Daher ist rechtzeitig vor Baubeginn durch Einsummen der Leitung durch den Versorgungsträger unter Beisein des Vermessers der Trassenverlauf festzuhalten.

Die Leitungsverläufe sind in der Verfahrensakte einzusehen.

„Eine Versorgung mit Elektroenergie ist möglich. Diese ist für jedes Gebäude mindestens 4 Wochen vor Stromliefertermin durch eine zugelassene Elektroinstallationsfirma gesondert zu beantragen.

Da das Verteilernetz laufend erweitert bzw. geändert wird, ist eine erneute Einweisung erforderlich, wenn die Bauarbeiten nach dem 30.06.2008 begonnen werden.

Vor Beginn der Arbeiten bittet die e.dis unbedingt informiert zu werden.“

Gasversorgung

- o Verbundnetz Gas AG

Entsprechend der Stellungnahme vom 11.07.2007 befinden sich im Geltungsbereich weder vorhandene Anlagen, noch bestehen Planungen von Seiten der Verbundnetz Gas AG.

Auflage der Verbundnetz Gas AG:

Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Planungsgrenzen überschreiten, so ist die Verbundnetz Gas AG erneut zu beteiligen.

- o Gasversorgung Vorpommern GmbH

Mit Stellungnahme vom 16.08.2007 teilte das Versorgungsunternehmen mit, dass im Baubereich Hoch- und Niederdruckleitungen in der Rechtsträgerschaft der Gasversorgung Vorpommern GmbH vorhanden sind.

Eine Versorgung mit Erdgas ist von der vorhandenen Niederdruckleitung PE d 125 in der Hafestraße möglich. Gemäß des übergebenen Bestandsplanes liegt die Leitung unmittelbar im Straßenkörper der Hafestraße.

Südlich des Plangebietes verläuft in einem Mindestabstand von 5 m zum Geltungsbereich die nachrichtlich dargestellte Hochdruckleitung ST DN 150.

Gemäß Rücksprache mit dem Versorger ist ein Sicherheitsabstand von mindestens 10 m zwischen Gasleitung und geplanter Bebauung einzuhalten.

Dementsprechend wurde der im Geltungsbereich der Satzung befindliche Teil der Sicherheitsabstandsfläche mit dem Planzeichen 15.8 als „Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist“, gekennzeichnet und im Text (Teil B) unter I. 6 erläutert.

Telekom

Gemäß Stellungnahme der Deutschen Telekom vom 12.07.2007 liegen im Plangebiet Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG, T-Com.

Nach Einsicht in die übergebenen Bestandsunterlagen wurde festgestellt, dass die Leitungen des Versorgungsträgers über das öffentliche Flurstück der Hafestraße im Bereich des Straßenbegleitgrüns verlaufen.

„Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Plangebietes durch die Deutsche Telekom AG ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich bei der Deutschen Telekom, T-Com, TI NL NO, Rs. PTI 21, Postfach 229, 14526 Stahnsdorf angezeigt werden.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) jederzeit der ungehinderte Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die bauausführende Firma 2 Wochen vor Baubeginn über die vorhandenen Telekommunikationslinien bei der Deutschen Telekom AG, T-Com, TI NL NO, Rs PTI 21, Postfach 229, 14526 Stahnsdorf informieren.

Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom AG ist zu beachten.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier u.a. Abschnitt 3 zu beachten. Eine Überbauung unserer Telekommunikationslinien stimmen wir nicht zu, weil dadurch der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung verhindert wird und ein erhebliches Schadensrisiko für die Telekommunikationslinie besteht.“

Abfallbeseitigung

Die Abfuhr des Hausmülls erfolgt durch ein vom Landkreis Ostvorpommern beauftragtes Entsorgungsunternehmen.

Die Hausmüllbehälter sind gemäß gestalterischer Festsetzung auf den Grundstücken anzuordnen und durch Mauern, Holz- und Rankgerüste oder Pflanzungen so abzuschirmen, dass sie von den Verkehrsflächen aus nicht einzusehen sind. (siehe auch Punkt 2.2.4 der Begründung)

Ein Befahren des Plangebietes mit Müllfahrzeugen ist nicht erforderlich. Für die rückwärtig an den Stichwegen geplanten Parzellen sind an den Abholtagen die Hausmüllbehälter an der Hafestraße abzustellen.

4.0 FLÄCHENBILANZ

Gesamtfläche des Plangebietes

4.143 m²

ohne die Flächen in den Sichtdreiecken

Grundstücksflächen	3.933 m ²
davon	
Baufeld 1	1.201 m ²
Baufeld 2	2.732 m ²

Flächen mit Geh-, Fahr- und
Leitungsrecht

210 m²

5.0 Eingriffs – Ausgleichsbilanz

Durch das geplante Bauvorhaben sind Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu erwarten. Dieses betrifft neben einem vollständigen Biotopverlust und Versiegelungen in einer Größenordnung von ca. 2 500 m² Beeinträchtigungen und Strukturveränderungen von Niedermoorböden.

Der Verursacher des Eingriffs ist gemäß §15 LNatG M-V verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer angemessenen Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen).

Die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung erfolgt in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde des LK OVP nach dem vereinfachten Verfahren der Biotopwertansprache. Die Methodik orientiert sich an den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V.

Die detaillierte Beschreibung der Methodik und die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung sind dem Grünordnungsplan zu entnehmen.

5.1 Kompensationserfordernis der Verkehrsflächen

Das Kompensationserfordernis der Verkehrsflächen ergibt sich aus dem Biotopverlust durch die Anlage von zwei privaten Anliegerwegen unter Berücksichtigung des Versiegelungsgrades teilversiegelter Flächen.

In der Gesamtheit ergibt sich ein Kompensationserfordernis von **189 KFÄ** (Kompensationsflächenäquivalenten).

5.2 Kompensationserfordernis der Grundstücke

In diese Eingriffsbilanzierung gehen der vollständige Verlust von Biotopen unter Berücksichtigung des Maßes der Versiegelung gemäß einer GRZ von 0,4 mit Zulassung einer Überschreitung der zulässigen Grundfläche von 50% durch Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten ein.

Eine Bilanzierung von Biotopverlusten durch Nutzungsänderungen infolge der Anlage von Nutz- und Ziergärten wurde für die Parzellen 1 bis 3 erforderlich, da auf diesen Grundstücken Niedermoorböden mit einer Mächtigkeit von mehr als 30 cm sondiert wurden und somit der Eingriff als nachhaltig eingeschätzt wurde.

In der Gesamtheit ergibt sich für die Biotopverluste auf den Grundstücksflächen der geplanten Wohnbebauungen ein Kompensationsflächenäquivalent von **3 231 KFÄ** (Kompensationsflächenäquivalenten).

5.3 Kompensationsmaßnahmen

Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des B- Planes

Die als Ausgleich für den Verlust von Biotopen vorgesehenen Maßnahmen im Geltungsbereich des Plangebietes sowie die Ermittlung des Kompensationsflächenäquivalentes dieser Maßnahmen werden in detaillierter Form im Grünordnungsplan beschrieben.

Als Ausgleichsmaßnahmen im Plangeltungsbereich werden 17 Einzelbaumpflanzungen vorgesehen, die eine Strukturierung des Plangebietes bewirken und besondere Akzente zum landschaftlichen Freiraum schaffen. Von einer vollständigen Umpflanzung des Plangebietes mit Gehölzen wird Abstand genommen, um einen transparenten Übergang zur freien Landschaft im Südosten zu gewährleisten.

In der Gesamtheit ergibt sich für die Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich des B-Planes ein Kompensationsflächenäquivalent von **319**. Dieses entspricht einer Kompensationsquote von ca. 9 %.

Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des B- Planes

Da innerhalb des Plangebietes das gesamte Erfordernis an Ausgleichsmaßnahmen nicht umgesetzt werden kann, sind Ersatzmaßnahmen außerhalb des Planbereiches erforderlich. Es verbleibt ein Kompensationsumfang von **3 102 KFÄ**.

Gemäß § 9 (1a) BauGB können Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB auch außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes festgesetzt werden. In Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde des LK OVP und dem Amt Usedom Nord kann das verbleibende Kompensationsdefizit von 3 102 KFÄ in einem privaten Ökokonto in Stolpe umgesetzt werden.

Bei dieser Maßnahme handelt es sich um die Anlage einer extensiv zu bewirtschaftenden Wiese auf einer ehemaligen Ackerfläche mit Aushagerung des Standortes und langfristig gesicherter Nutzung und Pflege. Die Maßnahme mit einer erforderlichen Flächengröße von 1 550 m² wird dem Flächenpool des Ökokontos auf der Flur 1, Gemarkung Gummlin, Flurstück 332 zugeordnet.

Die Ersatzmaßnahme erfüllt aus naturschutzfachlicher Sicht die Voraussetzungen als Kompensationsmaßnahme mit der Wertstufe 2,0. Der Leistungsfaktor der Maßnahme wird mit dem Faktor 1,0 festgelegt. Die Bilanzierung stellt sich wie folgt dar:

Maßnahme	Fläche in m ²	Kompensations- wertzahl	Leistungs- faktor	Kompensations- flächenäquivalent
I. Vegetationsmaßnahmen Anlage von naturnahen Wiesen und Weiden auf ehemaligen Acker- oder Wirtschaftsgrün- landflächen	1550	2	1	3100
Summe:				3100

Mit dieser Ersatzmaßnahme und den Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich des B- Planes ist der Eingriff bilanzseitig vollständig ausgeglichen.

Zur Sicherung der Umsetzung der Ersatzmaßnahme wurde eine Kompensationsvereinbarung zwischen den Vorhabenträgern, dem Amt Usedom Nord, der Grundstückseigentümerin des Ökokontos Stolpe, Frau Krause und der unteren Naturschutzbehörde des LK OVP abgeschlossen. Diese beinhaltet neben einer Maßnahmenbeschreibung die Festlegung der Kosten und Zahlungsmodalitäten.

6.0 MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DER PLANUNG

Bodenordnung

Die Grundstückseigentümer planen sowohl die Eigennutzung als auch den Verkauf von Teilflächen an Bauwillige.

Um für die künftigen Anlieger in zweiter Reihe und die Träger der Ver- und Entsorgung die notwendige Sicherheit der dauerhaften Gewährleistung der Erschließung darzustellen, ist die Bestellung der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte für die privaten Verkehrsflächen durch die jeweiligen Grundstückseigentümer erforderlich.

Planungs- und Erschließungskosten

Die Kosten für die Vermessung, Bauleitplanung, landschaftsplanerische Leistungen und die Erschließung sind von den Grundstückseigentümern zu übernehmen.

Kompensationsmaßnahmen

Die Grundstückseigentümer sind für die Durchführung der Kompensationsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes verantwortlich.

Da die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen nicht vollständig am Standort ausgeglichen werden können, ist vor Satzungsbeschluss eine Kompensationsvereinbarung zwischen den Grundstückseigentümern, Gemeinde, Umweltamt und dem von der Kompensation betroffenen Grundstückseigentümer abzuschließen und als Anlage zum Städtebaulichen Vertrag zu nehmen.

Planungsrecht

Wesentliche Verfahrensschritte bis zur Rechtskraft der Satzung:

Aufstellungsbeschluss	06.09.2007
Scoping- Termin	01-2008
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	04-2008
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	04-2008

Öffentliche Auslegung des Planentwurfes	05-06-2008
Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	05-06-2008
erneute eingeschränkte Beteiligung der Behörden	07-2008
Behandlung der Bedenken und Anregungen und Satzungsbeschluss	11-2008
Bekanntmachung der Satzung	12-2008

Die Satzung bedarf keiner Genehmigung, da der Bebauungsplan aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt wird.

7.0 HINWEISE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Die zur vorgezogenen Behördenbeteiligung nach § 4 (1) BauGB eingegangenen Hinweise werden wie folgt nachrichtlich vermerkt:

7.1 Landesbehörden

- **Staatliches Amt für Umwelt und Natur Ueckermünde, Abfallwirtschaft**
(Auszug aus der Stellungnahme vom 21.11.2007)

„Hinweise auf konkreten Altlastenverdacht im Bereich des B-Planes Nr. 20 der Gemeinde Ostseebad Karlshagen liegen dem StAUN Ueckermünde nicht vor. Die ehemalige Versuchsanstalt Peenemünde einschließlich der Siedlung Karlshagen ist jedoch als Rüstungsaltlastverdachtsstandort erfasst (IUQ Dr. Kregel GmbH: Gezielte Nachermittlung von Rüstungsaltlaststandorten in Mecklenburg-Vorpommern 1988. Band VII. Rostock, 20.12.1998).

Aufgrund der erfolgten Bombardierung Peenemündes und Karlshagens wird empfohlen, die baulichen Maßnahmen mit dem Landesamt für Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern abzustimmen.

Sollten sich im Falle von Baumaßnahmen Hinweise auf Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenveränderungen ergeben, sind die weiteren Schritte mit dem StAUN Ueckermünde (zuständige Behörde nach § 2 Nr. 1 der Abfall- und Bodenschutz - Zuständigkeitsverordnung M-V) sowie mit dem Umweltamt des Landkreises Ostvorpommern abzustimmen.“

- **Polizeiinspektion Anklam**
(Stellungnahme vom 21.05.2008)

„Aus verkehrspolizeilicher Sicht gibt es keine Einwände, wenn:

- *keine Sichtbehinderungen für Verkehrsteilnehmer durch (auch zu einem späteren Zeitpunkt geplante) Bebauung, Bepflanzung, parkende Fahrzeuge oder Werbeanlagen entstehen;*

- rechtzeitig vor Baubeginn durch die beauftragte Baufirma beim Straßenverkehrsamt Ostvorpommern in Anklam eine verkehrsrechtliche Anordnung gem. § 45 StVO beantragt wird;
- bei Veränderungen der Verkehrsführung oder beim Neu-, Um- und Ausbau von Straßen, Wegen, Plätzen und anderen Verkehrsflächen die entsprechenden Unterlagen (Lageplan mit Maßen, ggf. Markierungs- und Beschilderungsplan...) zum frühestmöglichen Zeitraum dem Straßenverkehrsamt Ostvorpommern zur gesonderten Stellungnahme vorgelegt werden."

- **Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Munitionsbergungsdienst**
(Stellungnahme vom 29.05.2008)

„Laut Sicherheits- und Ordnungsgesetz - SOG MV, §§ 68 ff, ist der Eigentümer einer Sache, die die öffentliche Ordnung und Sicherheit stört, für diese Sache verantwortlich. Ihm obliegt die Verkehrssicherungspflicht über sein Eigentum.

Die in der Anfrage benannte Fläche liegt in einem Gebiet/geht durch ein Gelände, worüber dem Munitionsbergungsdienst (MBD) keine Hinweise auf mögliche Kampfmittel vorliegen. Aus Sicht des Munitionsbergungsdienstes besteht derzeit kein Erkundungs- und Handlungsbedarf.

Nach bisherigen Erfahrungen ist es nicht auszuschließen, dass auch in für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Rechtshinweis:

Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist nach § 5 Kampfmittelverordnung verpflichtet dies unverzüglich den örtlichen Ordnungsbehörden anzuzeigen."

- **Amt für Landwirtschaft Ferdinandshof**
(Stellungnahme vom 20.05.2008)

„Vor Inanspruchnahme bzw. Beeinträchtigung landwirtschaftlich genutzter Flächen ist eine frühzeitige Information betroffener Landnutzer zu empfehlen, um Interessenkonflikte zu vermeiden bzw. auszuräumen."

7.2 Landkreis Ostvorpommern

- **Kataster- und Vermessungsamt**

(Stellungnahme vom 04.10.2007)

„Es befinden sich entlang der Hafenstraße die AP's Nr. 2 und 4, deren Erhalt gesichert werden muss, da die Aufnahmepunkte des Kataster- und Vermessungsamtes gesetzlich geschützt sind. Diese Festpunkte dürfen nur von den Vermessungsstellen im Sinne des Kataster- und Vermessungsgesetzes eingebracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden.

Der Träger bzw. der Ausführende der Maßnahme ist verpflichtet zu prüfen, ob eine solche Gefährdung besteht und er muss dieses ggf. rechtzeitig, jedoch mindestens zwei Monate vor Beginn der Maßnahmen vor Ort, dem Kataster- und Vermessungsamt mitteilen.“

Aus den Unterlagen ist ersichtlich, dass sich lediglich der Aufnahmepunkt 4 innerhalb des Plangebietes auf Flurstück 330 befindet. Er liegt außerhalb der Baugrenzen. Da für das Grundstück jedoch eine großflächige Auffüllung erforderlich ist, wird der Grundstückseigentümer auf die notwendige rechtzeitige Abstimmung mit dem Kataster- und Vermessungsamt zur Sicherung des Aufnahmepunktes hingewiesen.

Der Punkt Nr. 4 wird nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt.

- **Untere Abfallbehörde**

(Auszug aus der Stellungnahme vom 15.10.2006)

„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.

Diese Satzung ist über das Umweltamt des Landkreises Ostvorpommern zu beziehen. (A)

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

Die Zufahrten zu den Müllbehälterstandorten sind so anzulegen, dass ein Rückwärtsfahren mit Müllfahrzeugen nicht erforderlich ist (§ 16 Unfallverhütungsvorschrift VBG 126).

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind im Planungsbereich keine Altlastverdachtsflächen (Altablagerungen, Altstandorte) bekannt. (H)

Während der Baumassnahme auftretende Hinweise auf Altlastverdachtsflächen (vererdete Müllkörper, Verunreinigungen des Bodens, Oberflächen- und Grundwassers, u.a.) sind der unteren Abfallbehörde des Landkreises Ostvorpommern sofort anzuzeigen. Die Arbeiten sind gegebenenfalls zu unterbrechen. (A)“

- **Sachbereich Verkehrslenkung**

(Stellungnahme vom 04.10.2007)

„Keine Einwände bestehen, wenn

- bei der Ausfahrt vom B-Plan-Gebiet auf die Hafenstraße ausreichend Sicht vorhanden ist.
- durch (auch zu einem späteren Zeitpunkt geplante) Bebauung, Bepflanzung, parkende Fahrzeuge oder Werbeanlagen Sichtbehinderungen für Verkehrsteilnehmer nicht entstehen.
- die Straßen so angelegt werden, dass die Befahrbarkeit für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge sowie Rettungsfahrzeuge gewährleistet ist.
- dem Ordnungsamt des Landkreises Ostvorpommern ein Markierungs- und Beschilderungsplan zur gesonderten Stellungnahme vorgelegt wird.“

- **Gesundheitsamt**

(Auszug aus der Stellungnahme vom 27.06.2008)

„Trinkwasserversorgung

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

Die Ausführung von Anschlussarbeiten von neu zu verlegenden Trinkwasserleitungen ist nur zugelassenen Fachbetrieben zu übertragen.

Hierzu sind nur Geräte und Materialien zu verwenden, die den anerkannten Regeln der Technik entsprechen.

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

8.0 Auseinandersetzung der Gemeinde mit den im Verfahren von Bürgern eingebrachten Stellungnahmen

Von den Eigentümern von Ferienwohnungen in der Nachbarschaft des Bebauungsplangebietes Nr. 20, vorwiegend aus der Hafestraße 54 und 59, wurden im Rahmen der Auslegung des Planentwurfes von 04-2008 Hinweise und Bedenken zur Planung vorgebracht. Diese Stellungnahmen sind teilweise gleichlautend und beinhalten im Wesentlichen folgende Themenkomplexe, die im Rahmen einer zusammenfassenden Abwägung am 26.11.2008 von der Gemeindevertretung Karlshagen behandelt wurden:

1. Übereinstimmung der Planung mit den gesamtgemeindlichen Zielen
2. Landschaftsbild
3. Eingriffe in Natur und Landschaft/ Landschaftsschutzgebiet
4. Artenschutz
5. Bestandserfassung
6. Schutzgut Mensch

Zu den einzelnen Themen nahm die Gemeinde wie folgt Stellung:

1. Übereinstimmung der Planung mit den gesamtgemeindlichen Zielen

Die Gemeinde Karlshagen verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung der 2. Änderung, in dem der Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes Nr. 20 als Wohnbauentwicklungsfläche 7 (W 7) gemäß § 1 (1) 1. BauNVO ausgewiesen ist.

Somit stehen die Ausweisungen des Bebauungsplanes Nr. 20 als Allgemeines Wohngebiet im Einklang mit den gemeindlichen Entwicklungszielen.

Der ursprüngliche Flächennutzungsplan mit Ausweisung der Wohnbaufläche 7 ist seit dem 20.02.2002 wirksam.

Im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes wurden alle von den Planungen betroffenen Behörden gehört. Die Bürger hatten mehrmals während der öffentlichen Auslage der Planentwürfe Gelegenheit zur Abgabe von Stellungnahmen.

Von den Bürgern sind im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes einschl. der 1. und 2. Änderung keine Bedenken zur Ausweisung der Wohnbaufläche 7 vorgebracht worden.

Die Grundstücke der bedenkensführenden Bürger sind im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche 1 ausgewiesen.

Da Flächennutzungspläne als vorbereitende Bauleitpläne jedoch noch kein Baurecht schaffen, wurde die Bebauung der Grundstücke der bedenkensführenden Bürger erst möglich, weil die Gemeinde auf eigene Kosten eine Innenbereichssatzung aufstellte.

Vormals stellten sich diese Flächen überwiegend ebenfalls als Grünland dar.

2. Landschaftsbild

Zitatauszug aus der Stellungnahme eines Bürgers:

„... Mit mehr als 10 m Firsthöhe und zusätzlicher Aufschüttung von bis zu 2 m sprengt eine solche Planung jeglichen Rahmen und ist geradezu ein Widerspruch zur vorhandenen Bebauung...“

Abwägung Gemeinde:

Gemäß des Lage- und Höhenplanes des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs beträgt die Firsthöhe des benachbarten Wohnhauses in der Hafestraße 59 9,90 m über HN.

Entsprechend Bebauungsplan Nr. 20 ist im geänderten Entwurf von 07-2008 die Obergrenze der Firsthöhe (FH) von bisher 11,00 m auf 10,00 m über HN reduziert worden und liegt somit nur 10 cm über der Höhe der Nachbarbebauung.

Diese Anpassung resultiert aus der Reduzierung der Mindesthöhe der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OK FF EG) von bisher 2,00 m über HN auf 1,00 m über HN.

Zusätzlich wurde für alle Baufelder die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OK FF) mit einem Höchstmaß von 1,50 m über HN festgelegt.

Entsprechend Empfehlung des STAUN Ueckermünde aus der Stellungnahme vom 11.06.2008 war eine Mindesthöhe von 2,00 m über HN empfohlen worden, um das aus Gründen der Hochwassergefährdung bestehende Restrisiko zu minimieren.

Da die vorhandenen Geländehöhen im Bereich der Baufelder jedoch nur bis 0,8 m über HN liegen und der Erschließungsträger durch andere Festlegungen wie Ausschluss der Unterkellerung Schutzmaßnahmen plant, wurde die Mindestsockelhöhe reduziert.

Die Festlegung des Höchstmaßes von 1,50 über HN wurde aufgenommen, um eine landschaftsverträgliche Höheneinordnung der Gebäude zu garantieren, da aufgrund von Erfahrungen des Amtes an ähnlich gelagerten Standorten, nur so zu starke Höhenunterschiede zwischen einzelnen Grundstücksbebauungen und damit Nachbarschaftskonflikte, vermieden werden können.

Somit wird in diesem Punkt den Bedenken der Nachbarn entsprochen.

3. Eingriffe in Natur und Landschaft/ Landschaftsschutzgebiet

Zitatauszüge der Stellungnahmen der Bürger:

„Massiver Eingriff in die Natur: dieses Biotop ist u.a. Nistplatz für den großen Brachvogel. Störche und Graureiher bevorzugen diese Fläche auf der Futtersuche. Dieses Stück Natur ist auch Rastplatz im Frühjahr und Herbst für Graugänse. Auch Kleintiere und Kröten finden hier Unterschlupf. Hier wird eines der letzten Feuchtgebiete innerhalb der Gemeindegrenzen von Karlshagen sehenden Auges vernichtet.“

„Bei diesem geplanten Vorhaben handelt es sich um einen nicht wieder reparablen krassen Eingriff in das dortige Gelände, der die Feuchtwiesen und das Brachland im Landschaftsschutzgebiet mit gleichzeitiger bewusster und in Kauf genommener Vernichtung von nur noch wenig vorhandenen ökologisch intakten Niedermoorstandorten, wenn nicht überhaupt von einzigen dieser Art, widerspiegelt.“

„Die Bauvorhaben stellen laut §59 des Bundesnaturschutzgesetzes und nach §§ 64, 65 des Landesnaturschutzgesetzes einen Eingriff in den Naturhaushalt da.“

„Die geplante Baumaßnahme ist ein massiver Eingriff in die Natur und damit ein Verstoß gegen die FFH- Richtlinie der Europäischen Union. Vor der Genehmigung ist deshalb eine Verträglichkeitsprüfung (§34 Abs. 1, 2 BNatSchG) zwingend erforderlich. Diese VP wird unabhängig von einer eventuell zusätzlich erforderlichen Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG durchzuführen sein. Auch die Abarbeitung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz bzw. dessen Umsetzung in der jeweiligen Landesgesetzgebung wird unabhängig davon erforderlich.“

„Schon alleine nach §15 Abs. 4 LNatG letzter Halbsatz (Unvermeidbare Beeinträchtigungen sindinnerhalb einer bestimmten Frist so auszugleichen, dass nach dem Eingriff oder Ablauf der Frist keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zurückbleiben und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wieder hergestellt wird...) kann durch diese geplante Maßnahme in keinem Fall Rechnung getragen werden.“

„Da zum einen das Landschaftsbild nicht durch die geplante Bebauung beeinträchtigt wird, soweit diese Bebauung von der Höhe her dem derzeitigen Niveau entsprechen würde, steht vielmehr der Umstand im Raum und dem gegenüber, dass die Bebauung nur möglich ist bei einer Auffüllung der Feuchtwiesen und des dortigen Niedermoors und somit eine erhebliche Veränderung des Landschaftsbildes vorgenommen werden würde.“

„Es handelt sich um ein Feuchtbiotop am Landschaftsschutzgebiet.“

„So steht die geplante Bebauung nicht im Einklang mit LSG § 26 Abs. 1 BNatSchG.“

Abwägung Gemeinde:

Sowohl im Umweltbericht als auch in dem Fachbeitrag zur Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung wurde darauf verwiesen, dass es sich bei dem geplanten Bauvorhaben um einen Eingriff im Sinne des §14 LNatG M-V bzw. §18 BNatSchG handelt. Die in den Einwänden benannten § 59 BNatSchG und §§ 64, 65 LNatG M-V sind nicht anwendbar, da sie keinen Bezug zur Eingriffsdefinition haben.

Der Eingriffstatbestand ist u.a. dadurch gegeben, dass ein Niedermoorstandort des Intensivgrünlandes betroffen ist (Umweltbericht S. 7). Diese Beeinträchtigungen des Bodens wurden in Anwendung der Eingriffsregelung insofern berücksichtigt, dass sich ein höherer Kompensationsbedarf bei der Berechnung des Eingriffs ergab (siehe Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung S. 10 Tabelle Biotopverlust durch Nutzungsänderungen im Bereich höherwertiger Niedermoorstandorte (Baufelder 1 bis 3)).

Im Umweltbericht wurden Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich voraussichtlicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit der Naturhaushaltfaktoren dargestellt (siehe Umweltbericht Kap. 5). Die sich aus dem Eingriff ergebenden Ausgleichsforderungen wurden in Form von grünordnerischen Maßnahmen im Bebauungsplan dargestellt. Der Ausgleich ist im Geltungsbereich des Plangebietes durch geeignete Maßnahmen in der erforderlichen Höhe jedoch nicht gegeben (ca. 9 % des Kompensationsbedarfs).

Da gemäß § 9 (1a) BauGB Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB auch außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes festgesetzt werden können, wurde in Absprache mit dem Amt Usedom Nord und der unteren Naturschutzbehörde des LK OVP ein sich in Stolpe befindendes Ökokonto in Anspruch genommen. Bei der Maßnahme handelt es sich in Anlehnung an Anlage 11 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ M-V um die Anlage von naturnahen Wiesen und Weiden auf ehemaligen Acker- oder Wirtschaftsgrünlandflächen mit Aushagerung des Standortes und langfristig gesichertem Nutzungs- bzw. Pflegemanagement. Die Maßnahme in einer Größenordnung von 1 550 m² wird dem Ökokonto Stolpe, Flur 1, Flurstück 332 zugeordnet. Eine konkrete Maßnahmenbeschreibung der Ersatzmaßnahme wurde im Bebauungsplan textlich festgesetzt.

Die externe Kompensationsmaßnahme wurde in einer vertraglichen Vereinbarung zwischen der Grundstückseigentümerin des Ökokontos, dem Vorhabenträger, dem Amt Usedom Nord und der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Ostvorpommern festgeschrieben, die u.a. die Kostenzuordnung regelt. Damit wurde die in der Bauleitplanung erforderliche Eingriffsregelung abgehandelt.

Seit dem Jahr 2004 muss grundsätzlich bei allen Flächennutzungs- und Bebauungsplänen für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung (UP) durchgeführt werden, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten sind. Diese generelle UP- Pflicht ergibt sich durch die Novellierung des Baugesetzbuches im Rahmen der „Europarechtsanpassung Bau“, welches die EU- Richtlinie vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne im Bereich der Bauleitplanung umsetzt. Die Inhalte des Umweltberichtes sind in einer eigenen gesetzlichen Anlage geregelt. Die Umweltprüfung muss sich nur auf das beziehen, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessen ist.

Eine Prüfung der Umweltverträglichkeit des Vorhabens nach dem „Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 2005, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom Oktober 2007) ist in Auswertung der entsprechenden Auswahlkriterien der Anlage 1 zum UVPG (UVP- pflichtige Vorhaben) nicht erforderlich.

Auch ist eine Prüfung der Verträglichkeit des Vorhabens auf der Grundlage des § 34 Abs. 1 und Abs. 2 BNatSchG, wie in den Einwänden aufgeführt, nicht zutreffend. Die §§ 34 und 35 BNatSchG verlangen eine Verträglichkeitsprüfung nur für Projekte und Pläne i. S. des § 10 Abs. 1 Nr. 11 und 12 BNatSchG in Anwendung der Anlagen des FFH- Erlasses des Landes M-V. Da sich die FFH- und Vogelschutzgebiete in einem Abstand von mehr als 500 m vom Vorhabengebiet befinden, ist das Vorhaben den Projekten zuzuordnen, die nicht geeignet sind, zu erheblichen Beeinträchtigungen eines Natura 2000- Gebietes zu führen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 20 der Gemeinde Karlshagen wurde aus dem Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom und Festlandsgürtel“ bereits ausgegliedert, so dass der § 26 Abs. 1 BNatSchG nicht zur Anwendung kommt. Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Karlshagen in der Fassung der 2. Änderung weist den Plangebietsbereich als Wohnbauentwicklungsfläche gemäß §1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO aus.

4. Artenschutz

Zitatauszüge der Stellungnahmen der Bürger:

„Der große Brachvogel nistet dort. Bevorzugtes Brutgebiet dieses Vogels ist eben die Feuchtwiese und das Moor. Der Crex crex wurde in diesem Komplex gehört und gesichtet.“

„Plan B Nr. 20 beinhaltet die Bebauung der Peenewiesen, die sich weiträumig beginnend von der Hafenstraße in südlicher Richtung bis Mölschow erstrecken. Die zu Karlshagen gehörigen Flächen sind ausschließlich Wiesen, überwiegend nasse, saure Wiesen auf moorigen Untergrund.“

Sie sind ein ideales Rast- und Rückzugsgebiet für viele Tiere. Schwärme von Graugänsen und Kranichen sind hier (noch) alle Jahre wieder zu beobachten. Diverse Brach- und Schnepfenvögel und auch der besonders schützenswerte Kiebitz haben hier ihre Brutstätten. Angabegemäß soll hier auch der unter strengem Schutz stehende Wachtelkönig gehört worden sein.“

„Selbst Ottern nutzen diesen Bereich.“

„Seggenrohrsänger und Uhu wurden in diesem Gebiet schon wieder gesichtet.“

„In unmittelbarer Nachbarschaft des Bauvorhabens konnten unter anderem bei der Avi Fauna folgende Arten kartiert werden.“

Wachtel (*Coturnix coturnix*), Wiesenralle (*Crex crex*), Kiebitz (*Vanellus vanellus*), Bekasine (*Gallinago gallinago*), Großer Brachvogel (*Numenius arquata*), Feldlerche (*Alauda arvensis*), Braunkehlchen (*Saxicola rubetra*).
Bei den Schmetterlingen wurde als besonders gefährdete Art der Große Feuerfalter (*Lycaena dispar*) gefunden."

„Die Störungen, die von dem geplanten Wohngebiet auf das Biotop wirken werden, schätzen wir als erheblich und nachhaltig und sind im Rahmen des Artenschutzes nicht zu akzeptieren“.

„Darüber hinaus ist der Standort dadurch gekennzeichnet, dass es sich um Vernässungs- und Überflutungsgebiete handelt, die insbesondere von Vögeln zur Nahrungssuche und zur Rast aufgesucht wird. Vor diesem Hintergrund verwundert es nicht, dass die Flächen unmittelbar an das FFH- Gebiet (Peeneunterlauf, Peenestrom, Achterwasser und kleines Haff) angrenzen und sich auch das Europäische Vogelschutzgebiet „Greifswalder Bodden“ wie das geplante europäische Vogelschutzgebiet „Peenestrom“ und „Achterwasser“

Abwägung Gemeinde:

Aufgrund der Größe und Struktur der an das Plangebiet grenzenden Grünlandflächen sowie der Nähe zu Gewässern sind diese Areale als Rast- und Nahrungsgebiet für viele Arten der Avifauna geeignet. In Auswertung des im Kartenportal des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V zur Verfügung gestellten Kartenmaterials werden die Grünlandflächen in einer südlichen Entfernung von ca. 250 m bis an den Peenestrom heran mit einer besonderen Rast- und Nahrungsgebietsfunktion ausgewiesen, so dass durch das Planvorhaben selbst keine unmittelbaren Betroffenheiten gegeben sind. Eine spezielle Artenabfrage zu faunistischen Beständen im Umkreis des Plangebietes beim Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V ergab keine Hinweise auf besonders geschützte Bestände.

Eine spezifizierte faunistische Bestandserhebung wurde auch im Rahmen des Scoping nicht gefordert, so dass eine Beschreibung des faunistischen Inventars im Plangebietsbereich auf der Grundlage von Zufallsbefunden und Erfahrungswerten unter Berücksichtigung der vorhandenen Biotopstrukturen als ausreichend gewertet wurden. Dieses ist gerechtfertigt, wenn man nach Klassifizierung der im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen von einem typischen, allgemeinen Erfahrungswerten entsprechenden Tier- und Pflanzenbesatz ausgehen kann, was für den Geltungsbereich des B- Planes Nr. 20 der Gemeinde Karlshagen zutrifft.

Das Vorkommen der im Einwand des BUND ausgeführten faunistischen Bestände ist in den südlich des Plangebietes liegenden weitreichenden Grünlandflächen anzunehmen. Das Plangebiet selbst als Wohngebietserweiterung südlich der vorhandenen Hafenstraße wird für diese Avifauna aufgrund der Siedlungsnähe keine Funktionalität haben. Eine Frequentierung der Flächen bei der Nahrungssuche kann natürlich nicht ausgeschlossen werden.

Die Habitate der Vögel erstrecken sich weit über die Plangebietsgrenzen hinaus und beschränken sich eher auf die ungestörten naturnahen Bereiche der südlich gelegenen Grünlandflächen bis zum Peenestrom.

Das Vorkommen des in den Einwänden aufgeführten Uhu und des Seggenrohrsängers ist zu hinterfragen. Seggenrohrsänger kommen in Deutschland nur in sehr kleinen Populationen vor und beschränken sich auf das untere Odertal nahe der polnischen Grenze. Ehemals vorkommende Bestände nahe Greifswald konnten nicht mehr nachgewiesen werden.

5. Bestandserfassung

Zitatauszug aus der Stellungnahme eines Bürgers:

„Die Aussage im Umweltbericht, dass es sich bei der beplanten Fläche um intensiv landwirtschaftlich genutztes Gebiet handelt ist eine Lüge und belegt, dass die Auftraggeber bzw. Verfasser dieses Berichtes bewusst falsche Behauptungen aufgestellt und nicht objektiv sondern sehr einseitig im Sinne der Bauherren und Bauträgerschaft argumentieren. Sie diskreditieren sich damit selbst, ihre Argumentation wird unglaubwürdig, muss insofern hinterfragt werden. Allein schon aufgrund dieser Tatsache aber auch im Sinne und Interesse des Allgemeinwohls wäre bei einer derart in die Belange von Mensch und Natur einschneidenden Maßnahme neutrale fachliche Kompetenz wie zum Beispiel BUND, NABU etc. wünschenswert.“

Abwägung Gemeinde:

Durch das im Rahmen der Bestandserfassung im Juli 2007 vorgefundene Arteninventar konnte eine eindeutige Klassifizierung der Biotoptypen vorgenommen werden. Anwendung fand dabei der Kartierschlüssel der „Anleitung für Biotopkartierungen im Gelände“ des Landes M-V.

Es handelt sich bei dem großflächig kartierten Biotop eindeutig um artenarmes Dauergrünland in intensiver Nutzung mit geringem Kräuteranteil auf einem degradierten, wechselfeuchten Moorboden, so dass eine Zuordnung zum Biotoptyp „Intensivgrünland auf Moorstandorten“ fachlich korrekt ist. Es wird auch auf das Vorkommen von kleinflächig in Mulden ausgeprägtem Flutrasen im Rahmen der Bestandsbeschreibung verwiesen. Die Flächen werden entsprechend des Pachtvertrages zwischen Grundstückseigentümer und Landwirt in Regelmäßigkeit gemäht bzw. beweidet, was auch von den Anliegern bestätigt wurde. So ist auch der Begriff einer intensiv wirtschaftlichen Nutzung begründbar.

Die oftmals in den Einwänden zitierten Vorkommen von Frischwiesen sind laut Klassifizierung der Kartieranleitung des Landes fachlich nicht nachvollziehbar, da gedüngte Wiesen frischer Mineralböden einen höheren Kräuteranteil aufweisen und die das Biotop kennzeichnenden Arten, die eine Zuordnung zu diesem Biotoptyp begründen könnten, nicht im Bestand vorgefunden wurden.

6. Schutzgut Mensch

Zitatauszüge aus Stellungnahmen der Bürger:

„Schutzgut Mensch – Umweltbericht Seite 10 Landschaftsarchitekturbüro: die Aussage: „Die Haupterschließung des Hafens erfolgt jedoch in Karlshagen über die Peenestraße, so dass die Hafenstraße lediglich von umliegenden Anwohnern genutzt wird. Dementsprechend ist die Frequentierung der Hafenstraße als einzuschätzen und demzufolge auch mit keinen größeren Lärmemissionen verbunden.“ Das ist ein großer Irrtum. Ich bewohne meine Ferienwohnung seit 8 Jahren sporadisch jeden Monat im Jahr. In dieser Zeit hat die Hafenstraße an Verkehr stetig zugenommen. Allein durch den Hafen, die neuen Häuser am Hafen sowie nicht zuletzt durch die ständige Belegung des Jugendheimes. Der Verkehr nimmt noch weiter zu, die Lärmbelästigung durch das Jugendheim, Rockkonzerte, Hafenfeste etc, nimmt Jahr für Jahr deutlich zu.

„Ich besitze diese Wohnung von Anfang der Erstellung der Gebäude im Jahr 1998. Sie steht das ganze Jahr zur Vermietung bereit. Aus den Aussagen der Feriengäste und durch eigene Wahrnehmung konnte ich feststellen, dass die Lärmbelästigung in der Hafenstraße alleine durch den Hafen und die am Hafen erbauten Wohnanlagen immer stärker geworden ist. Die Hafenstraße wird auch von allen als Schleichweg benutzt die den Weg während der Saison über Trassenheide vermeiden wollen und den Betonweg über Mölschow benutzen. Ein vorhandenes Kopfsteinpflaster im südlichen Bereich der Hafenstraße ist nicht als Ruhezone zu bezeichnen. Es gibt auch keine Geschwindigkeitsbeschränkung von 30 kmh. Bei einer weiteren Bautätigkeit die sich bis zu den Häusern Hafenstraße 54 ergeben wird ist der ganze Bereich der südlichen Hafenstraße von einer sehr starken Lärmemission beeinträchtigt.“

„Bekannter Weise befindet sich in der Hafenstraße keine Regenentwässerung. Von daher keine Baumaßnahme ohne diese Leitung. ...“

Abwägung Gemeinde:

Die Gemeinde Karlshagen befindet sich in einem Tourismusschwerpunktraum. Der Bereich um das Plangebiet ist von einer Durchmischung von Wohn- und Ferienhausbebauung gekennzeichnet.

Das Jugendhaus grenzt nicht unmittelbar an die Grundstücke der Anwohner, angeführte Konzerte stellen vereinzelte Ereignisse dar und gehören zum kulturellen Leben eines Ortes und Seebades, so dass erhebliche Beeinträchtigungen für Anwohner nicht zu befürchten sind.

Grenzwertüberschreitungen können somit nur punktuell im Zusammenhang mit Veranstaltungen theoretisch möglich sein.

Eine Beeinträchtigung durch Lärm vom Plangebiet ausgehend auf die vorhandene Umgebungsbebauung bzw. umgekehrt ist nicht zu befürchten, da die benachbarten Nutzungsarten identische Schutzbedürftigkeiten besitzen.

Durch die vorhandene Wohn- und Feriennutzung in der Hafensstraße ist eine Vorbelastung durch den Verkehr gegeben, so dass aufgrund der angedachten Kapazitäten von maximal 16 Einheiten es zu keiner erheblichen Mehrbelastung des Verkehrs kommen wird.

Unabhängig von dem laufenden Bebauungsplanverfahren plant die Gemeinde einen grundhaften Ausbau der Hafensstraße durchzuführen. Sie wird die Baumaßnahmen entsprechend ihrer finanziellen Möglichkeiten und Prioritäten zeitlich einordnen. Die Kosten werden entsprechend der Straßenausbaubeitragssatzung auf alle Anlieger umgelegt.

Der straßenbegleitende Gehweg an der Hafensstraße endet auf Höhe der nordöstlichen Grenze des Bebauungsplangebietes.

Die Gemeinde hat daher im Städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger geregelt, dass dieser im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 20 straßenbegleitend den 1,50 m breiten Gehweg weiterzuführen hat. Die Darstellung des Gehweges wurde in die Satzungsfassung des Bebauungsplanes Nr. 20 übernommen. Der Gehweg soll mit einem Rundbord ausgestattet werden, so dass eine Überfahung ermöglicht wird.

Diese Maßnahme soll zu einer weiteren Erhöhung der Verkehrssicherheit beitragen.

Für den östlich des Plangebietes in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 22 hat die Gemeinde ebenfalls festgelegt, dass der Vorhabenträger diesen Gehweg weiterführt.

Derzeit stellt sich die Löschwasserversorgung im Bereich Hafensstraße, auch für die bedenkenführenden Bürger, als unzureichend dar.

Die Vorhabenträger der Bebauungsplangebiete Nr. 20 und 22 wurden in den Städtebaulichen Verträgen von der Gemeinde verpflichtet, die Kosten für die Anlage eines Löschwasserbrunnens im Bereich des Jugendhauses zu tragen.

Mit dieser Maßnahme verbessert sich die Versorgungssituation aller Anwohner der Hafensstraße wesentlich.

Was die Darstellung der grundlegenden Situation des Hochwasserschutzes betrifft, so sind sowohl für das Bebauungsplangebiet Nr. 20 als auch für die bedenkenführenden Bürger im Falle eines extremen Hochwasserereignisses aufgrund der Topographie und der Höheneinordnung der Gebäude identische Bedingungen bzw. Gefahren gegeben.

Das Argument zusätzlicher Versiegelung greift nicht, da auch die Flächen der bedenkenführenden Bürger sich vor der Bebauung als Grünland darstellten.

Negative Einflüsse durch Regenwasser aufgrund der im Bebauungsplangebiet Nr. 20 vorgesehenen Bebauung werden ausgeschlossen.

Für die Verkehrsflächen erfolgt vor Ort eine Oberflächenentwässerung.

Für die privaten Grundstücke ist eine separate Regelung erfolgt.

Das Niederschlagswasser der Dachflächen ist auf den Grundstücken zu sammeln und zur Bewässerung der Grünflächen zu nutzen. Das überschüssige Wasser ist in Abstimmung mit dem Wasser- und Bodenverband in den angrenzenden Graben 50/2/1003 südwestlich des Plangebietes einzuleiten, der eine Vorflut besitzt.

Im Übrigen verfügen die Grundstücke der bedenkenführenden Bürger ebenfalls nicht über die Möglichkeit einer zentralen Entwässerung. Die Gemeinde hat auch ihnen nicht das Bauen versagt.

Ostseebad Karlshagen im November 2008

Die Bürgermeisterin

S. Hoffmann

