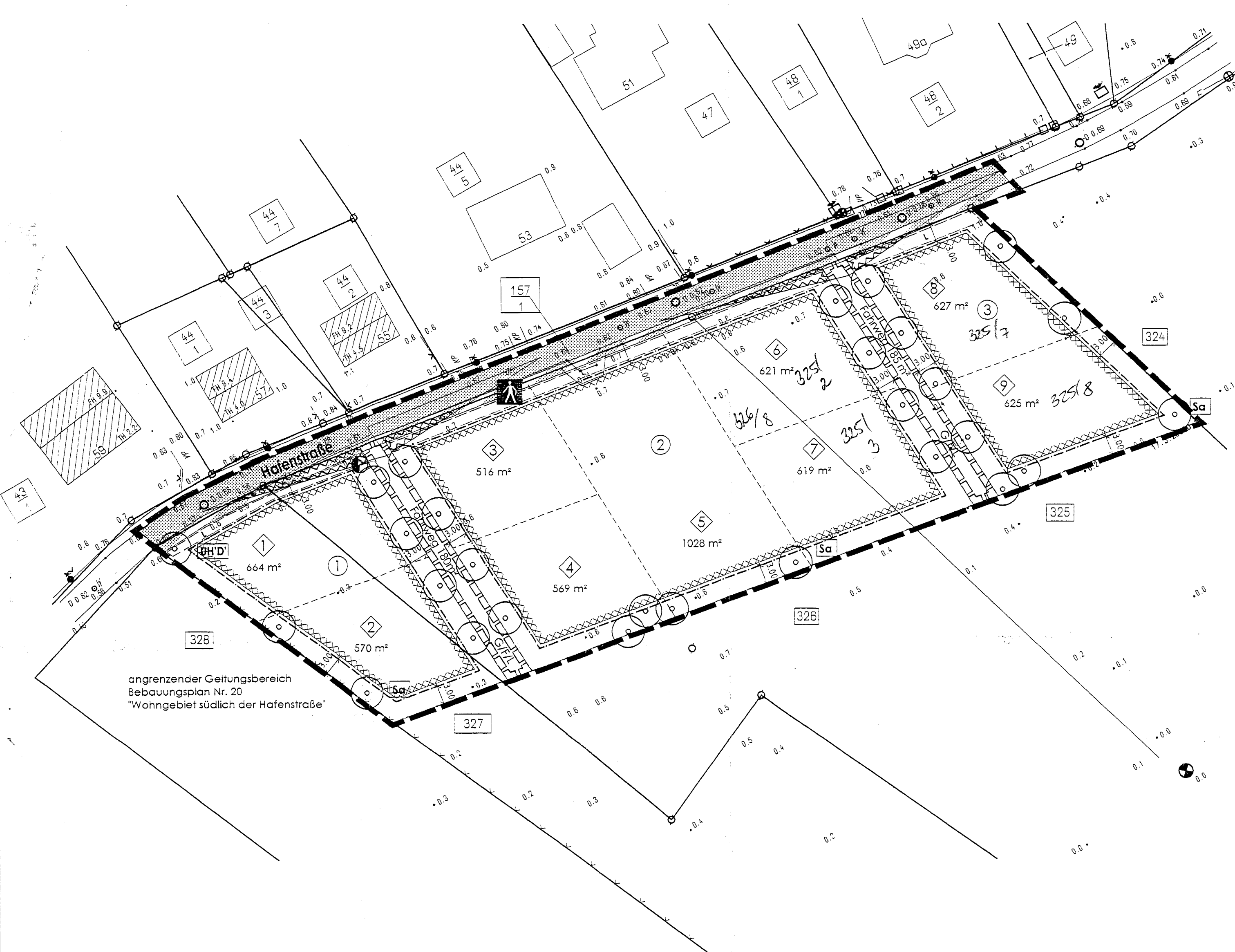


# Satzung der Gemeinde Ostseebad Karlshagen über den Bebauungsplan Nr. 22 für die östliche "Erweiterung des Wohngebietes südlich der Hafenstraße"

## PLANZEICHNUNG (TEIL A) M.: 1 : 500

auf der Grundlage des amtlichen Lage- und Höhenplanes  
des öffentlich bestellten Vermessungsbüros Matthias-Anders-Böhne  
aus Zimmern von 04.2008



## NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
WA	Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss als Mindestmaß
	Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss als Höchstmaß
GRZ	Fläche über Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss als Höchstmaß
bauweise	Dachform / Dachneigung der Hauptdachflächen

Baufelder 1 bis 3	II
WA	OK FF über HN 1,20 m OK FF über HN 1,50 m FH über OK FF 9,00 m
GRZ 0,3	/
ED	SD bis 49°

### Ermächtigungsgrundlage

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I Nr. 64, S. 3314) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBO M-V) vom 18.04.2008 (Gesetz- und Verordnungsblatt M-V 2008, Nr. 5, S. 102 ff.) und § 13 Abs. 4 Satz 2 des 1. ÄndG zum LBO M-V wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Karlshagen vom 19.03.2009 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 22 für die östliche Erweiterung des Wohngebietes südlich der Hafenstraße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

## TEXT (TEIL B)

### I. Planrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB)**  
Festgesetzt wird das Allgemeine Wohngebiet gemäß § 4 (1), 4 (2) BauNVO.  
Ausnahmen im Sinne von § 4 (3) BauNVO zur Errichtung von:  
- Betrieben nach § 13 Abs. 1 BauNVO  
- sonstigen nach § 13 Abs. 1 BauNVO  
- Anlagen für Verwaltung, Gartenbau, Gewerbebetriebe, Tankstellen  
sind nicht zulässig.  
**2. 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 Hafenstraße und den vorderen Baugrenzen bzw. der geschätzten Verlängerung der vorderen Baugrenzen zulässig. Die Wangengebäude sind parallel bzw. rechtwinklig zu den Baugrenzen zu errichten.  
**3. Flächen für private Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB)**  
Im gesamten Bebauungsplan sind Teilgaragen und Gemeinschaftsgaragen unzulässig.  
**4. Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB)**  
Nebenanlagen für die Kleinimmobilien im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nicht zulässig. Die der Verengung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO werden zugelassen.  
**5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) 4 BauGB)**  
Je Wohngebäude ist mindestens eine Dauerwohnung vorzusehen. Die Wohngebäude werden maximal eine Dauerwohnung und weiterhin eine Einliegerwohnung oder eine Wohnung für Betriebszwecke zugelassen.  
**6. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 (1) 10 BauGB)**  
Die Flächen innerhalb der Sichtdreiecke an der Hafenstraße sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Einfriedungen, Hecken und Büsche dürfen eine Höhe von 0,7 m nicht überschreiten.  
**7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 25, 26 BauGB)**  
  - Mindestens 40% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen u.ä. in Form von Ziergärten mit Rasen-, Stauden- und Staudenflächen anzulegen und von jeglicher Art der Versiegelung freizuhalten.
  - Eintrag der inneren Erschließungswege sind an den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten Chinesische Wälder, Birnen (Prun. cerasifera 'Chantelie') mit der Pflanzenqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, DB, Stammumfang 16 - 18 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichzeitig und mit gleicher Pflanzenqualität zu ersetzen. Die Standorte der Bäume können ggf. durch Grundstücksarten und zu gestalterischen Zwecken verschoben werden.
  - An den in der Planzeichnung durch Kästel für Bäume festgesetzten Standorten sind Bäume nachfolgender Arten mit der Pflanzenqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, DB, Stammumfang 16 - 18 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichzeitig und mit gleicher Pflanzenqualität zu ersetzen. Die Standorte der Bäume können ggf. durch Grundstücksarten und zu gestalterischen Zwecken verschoben werden.  
**Festsetzung der zu pflanzenden Baumarten:**

Kürzel	Botanischer Name	Deutscher Name
UH'D	Ulmus Hybride 'Dodoens'	Ulm - Hybride
sa	Salix alba	Silber-Weide
- Die Standorte der zu pflanzenden Baumarten:

Botanischer Name	Deutscher Name
Betula pendula	Weiß-Birke
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Populus tremula	Zitter-Pappel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Salix alba	Silber-Weide
Salix caprea	Säul-Weide
Ulmus carpinifolia	Feld-Ulm

- Die Qualitäten der zu pflanzenden Gehölze müssen den "Gütekriterien für Baumschulpflanzen" herausgegeben von BfL entsprechen. Im Kronbereich der zu pflanzenden Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mind. 9 m<sup>2</sup> je Baum anzulegen und diese von jeglichen Verdrähtungen und Verengungen freizuhalten.
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) 21 BauGB)**  
Auf den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung und der Anlagen zu bestehenden Flächen dürfen keine baulichen Anlagen errichtet und keine Grenzabstände vorgenommen werden.
- Auf den mit Leitungsrechten zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung zu bestehenden Flächen dürfen keine baulichen Anlagen errichtet und keine Grenzabstände vorgenommen werden.
- Höhenlage baulicher Anlagen und bauliche Nutzung von Grundstücken für übereinanderliegende Geschosse und Ebenen sowie sonstiger Teile baulicher Anlagen (§ 9 (3) BauGB) i. V. m. § 9 (5) BauGB**  
Räumen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgefahren erforderlich sind (§ 9 (5) BauGB)

Aus Gründen des Hochwasserschutzes sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

- Bei allen baulichen Anlagen zur Wohnnutzung ist die Standsicherheit gegenüber einem Wasserstand von 2,90 m über HN (BfW Außenkote) und ggf. Seegangbelastungen zu gewährleisten.
- Unterlegungen sind im gesamten Pfingstfeld unzulässig.
- Bei einer etwaigen Lagerung wasserführender Stoffe und der Errichtung elektrotechnischer Anlagen ist eine Sicherheit gegenüber dem BfW zu gewährleisten.
- Die in der Nutzungsschablone festgesetzte Mindesthöhe für die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss von 1,20 m über HN ist einzuhalten.
- In den Obergeschossen der Wohngebäude ist jeweils ein Aufenthaltsraum für Menschen vorzusehen.

**Belange des Bodenschutzes**

Für fernestehende Außenwände sowie Wandaufhänger von Garagen und Nebenanlagen ist eine Fassadenbegrenzung zu empfehlen und anzulegen.

### II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

- Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 84 (1) LBO M-V)**  
**1.1. Fassade**  
Für die Fassadenoberflächen sind nur zulässig:  
- gelber Putz oder feiner Strukturputz  
- Holzwerk  
- Klinker  
- Giebelverkleidungen im Dachgeschoss und  
- Glasstrukturen  
Für Carports und Nebenanlagen sind auch Holzfassaden zulässig.  
Doppelhäuser, Doppelgaragen und benachbarte Grenzgaragen sind jeweils in identischer Fassadenanfertigung auszuführen.  
**1.2. Dachform/Dachneigung**  
Die Festsetzungen zu Dachform und Dachneigung gelten nicht für Garagen, Carports, Nebenanlagen und Wintergärten.  
Doppelhäuser, Doppelgaragen und benachbarte Grenzgaragen sind jeweils in identischer Dachform und Dachneigung auszuführen.  
**1.3. Dachabdeckung**  
Für die Dachabdeckung sind nur zulässig:  
- rote bis rotbraune und anthrazitfarbene Tonziegel oder Betonplatten  
- Glasstrukturen  
- Hartschotter  
- Zinkblech  
- Gründächer  
Für untergeordnete Dachflächen, Garagen, Carports und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch andere handelsübliche Materialien zulässig.  
Doppelhäuser, Doppelgaragen und benachbarte Grenzgaragen sind jeweils in identischer Dachabdeckung auszuführen.  
**1.4. Weichenanlagen/Warenautomaten**  
Zulässig sind nur nicht selbstschließende Hinweisschilder bis maximal 0,50 m<sup>2</sup> je Wohnhaus. Sie dürfen ausschließlich an der Stelle der Leistung flach auf der Außenwand der Gebäude im Erdgeschoss angebracht werden und als freistehendes Schild in die Einfriedung integriert werden. Warenautomaten sind unzulässig.  
**1.5. Satellitenanlagen**  
Satellitenanlagen sind nur auf den der Hafenstraße abgewandten Gebäudeseiten vorzusehen und dürfen die Firsthöhen der Gebäude nicht überschreiten.  
**2. Einfriedungen (§ 84 (1) LBO M-V)**  
Für die Einfriedung der Grundstücke sind nur blickdrehfähige Holzbohle, Metallgitterbohle und lebende Hecken zulässig. Die Einfriedungen dürfen für Grundstücksflächen und -zugänge unterbrochen werden.  
**3. Hausmüllbehälter, Heizgas- und Heizölbehälter (§ 84 (1) LBO M-V)**  
Die Stellflächen für Hausmüllbehälter, Heizgas- und Heizölbehälter sind innerhalb der Grundstücksgrenzen so anzuordnen und durch Einfriedungen aus Holz, Klinkerziegel, Pflanzungen u.ä. so abzusichern, dass sie von den Verkehrswegen nicht einsehbar sind.  
**4. Ordnungswidrigkeiten (§ 84 LBO M-V)**  
Ordnungswidrigkeiten nach dem Gestaltungsregeln gemäß Text (Teil B) i. Punkt 1 - 3 zusätzlich oder fahrlässig zuwiderhandeln. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 84 (3) LBO M-V mit einer Geldbuße bis zu 500,00 € geahndet werden.

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

- Das anliegende Niederschlagswasser der Dachflächen ist zu sammeln und für die Bewässerung der Vegetationsflächen zu nutzen. Das überschüssige Niederschlagswasser ist zu versickern bzw. abzuleiten.
  - Stellenverkleidungen und Gehwege sind mit Plattensteinen auszuführen. Für Stellplätze und Grundstücksflächen sind Plattensteine und andere luft- und wasserdurchlässige Beläge (Kies, Geröll, Plattensteine, "Oxopflaster") zu verwenden.
- ### IV. Festsetzungen zur Zuordnung der Kompensationsmaßnahmen und Kosten gemäß § 9 Abs. 1a i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB
- Die vorgegebenen Kompensationsmaßnahmen sind parallel zu den Baumaßnahmen des Hoch- und Tiefbaus, spätestens jedoch 1 Jahr nach Abschluss der Baumaßnahmen, auszuführen.
  - Die Kompensationsmaßnahmen auf den Flächen sind durch die jeweiligen Grundstückseigentümer zu realisieren. Die Durchführung der Kompensationsmaßnahmen ist durch die Erschließungsträger in den Kaufverträgen mit den einzelnen Grundstückseigentümern verbindlich zu regeln.
  - Die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen außerhalb der Planbereiche sind in einer Kompensationsvereinbarung zwischen dem Erschließungsträger, der Gemeinde Karlshagen, dem von der Kompensationsmaßnahme betroffenen Grundstückseigentümer und der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Ostvorpommern zu vereinbaren.
  - Die Ersatzmaßnahmen enthalten die Anlage einer extensiv zu bewirtschaftenden Wiese in einer Größe von 1,60 m<sup>2</sup> auf einer ehemaligen Ackerfläche mit Ausparung des Standortes und langfristig gesicherter Nutzung und Pflege im privaten Ökotope-Stoß (Gemarkung Gurremin, Flur 1, Flurstück 332).

### HINWEISE

**Belange der Bodenkundliche**

Der Beginn der Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodenkundliche anzuzeigen.

Wenn während der Erdarbeiten Bodenleide (Leitungen, Kanäle, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Häuser, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skeletreste, Umfassungsmauern, Mäuren u.ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 und 2 DStG M-V vom 20.07.2006 (GVBl. M-V S. 574) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Angezeigt besteht gemäß § 11 Abs. 1 DStG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundstückseigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind gemäß § 11 Abs. 3 DStG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verfüllung erfolgt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

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

**Belange des Naturschutzes**

Für fernestehende Außenwände sowie Wandaufhänger von Garagen und Nebenanlagen ist eine Fassadenbegrenzung zu empfehlen und anzulegen.

### VERFAHRENSVERMERKE

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Karlshagen vom 24.04.2008. Die ursprüngliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Auslegung im Schaukasten in der Teil vom 14.05.2008 bis zum 30.05.2008.

Ostseebad Karlshagen (Mecklenburg/Vorpommern), den 2. 2009  
Die Bürgermeisterin

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

Ostseebad Karlshagen (Mecklenburg/Vorpommern), den 2. 2009  
Die Bürgermeisterin

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 18.09.2008 erfolgt.

Ostseebad Karlshagen (Mecklenburg/Vorpommern), den 2. 2009  
Die Bürgermeisterin

Die Gemeindevertretung Karlshagen hat am 18.09.2008 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 22 mit Begründung einschl. Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Ostseebad Karlshagen (Mecklenburg/Vorpommern), den 2. 2009  
Die Bürgermeisterin

Die Entwurfsphase des Bebauungsplans Nr. 22, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung einschl. Umweltbericht sowie dem nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden Umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 10.10.2008 bis zum 10.11.2008 während folgender Zeiten:

Tag	von	bis	von	bis
Montag bis Freitag	8.30 Uhr	12.00 Uhr	15.00 Uhr	18.00 Uhr
Montag und Mittwoch	13.30 Uhr	15.00 Uhr	16.00 Uhr	18.00 Uhr
Dienstag	13.30 Uhr	15.00 Uhr	16.00 Uhr	18.00 Uhr
Dienstag	13.30 Uhr	15.00 Uhr	16.00 Uhr	18.00 Uhr

nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auslegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan Nr. 22 unberücksichtigt bleiben können und ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsverfahrensgesetz unzulässig ist, sowie mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, durch Veröffentlichung im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Der Usedomer Norden“ am 01.10.2008 bekanntgemacht worden.

Ostseebad Karlshagen (Mecklenburg/Vorpommern), den 2. 2009  
Die Bürgermeisterin

Die von der Planung betroffenen Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 26.09.2008 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Ostseebad Karlshagen (Mecklenburg/Vorpommern), den 2. 2009  
Die Bürgermeisterin

Die Gemeindevertretung Karlshagen hat die Stellungnahmen der Bürger, Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am 19.03.2009 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Ostseebad Karlshagen (Mecklenburg/Vorpommern), den 2. 2009  
Die Bürgermeisterin

Der Bebauungsplan Nr. 22, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 19.03.2009 von der Gemeindevertretung Karlshagen zur Satzung beschlossen. Die Begründung des Bebauungsplans Nr. 22, einschl. Umweltbericht wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung Karlshagen vom 19.03.2009 gebilligt.

Ostseebad Karlshagen (Mecklenburg/Vorpommern), den 2. 2009  
Die Bürgermeisterin

Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des B-Plans am 19.03.2009 wird als richtig dargestellt beschreiben. Hinsichtlich der Lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:1000 vorliegt. Rechtsverbindliche Flurkarten können nicht abgeleitet werden.

Zimmern (Mecklenburg/Vorpommern), den 2. 2009  
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Ostseebad Karlshagen (Mecklenburg/Vorpommern), den 2. 2009  
Die Bürgermeisterin

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 22 sowie die Stelle bei der der Plan auf Dauer während der Dauerarbeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Der Usedomer Norden“ am 08.04.2009 öffentlich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Entstehen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 3 Kommunalverfassung M-V vom 13.01.1998 (GVBl. M-V S. 30) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 08.04.2009 in Kraft getreten.

Ostseebad Karlshagen (Mecklenburg/Vorpommern), den 2. 2009  
Die Bürgermeisterin

## ZEICHENERKLÄRUNG

gem. PlanzV90

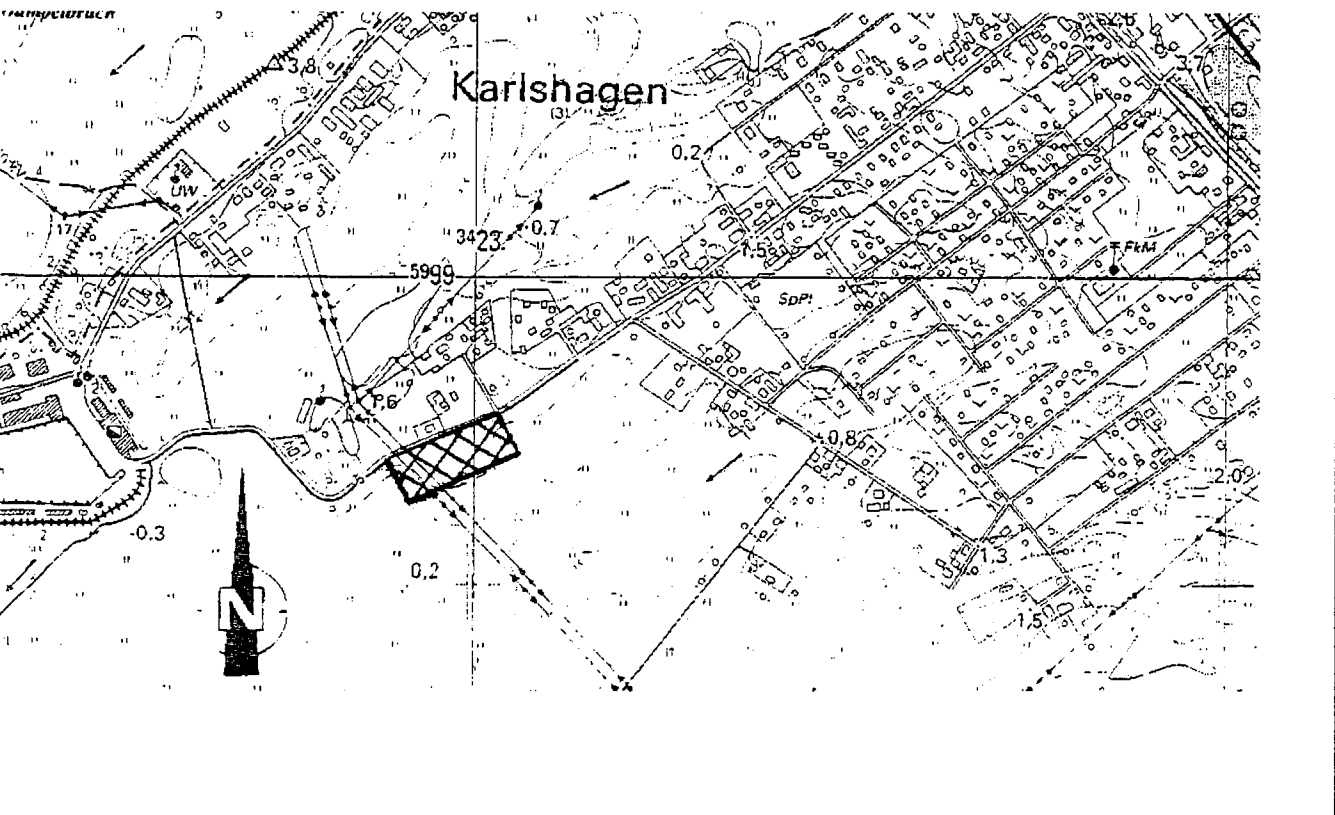
- ### I. Festsetzungen
- | Art der baulichen Nutzung | § (1) 1 | BauGB  |
|---------------------------|---------|--------|
| WA Allgemeines Wohngebiet | § 4     | BauNVO |
- | Maß der baulichen Nutzung               | § (1) 1 | BauGB  |
|---|---------|--------|
| GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß      | § 19    | BauNVO |
| II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß | § 20    | BauNVO |
- | Bauweise, baulichen, Baugrenzen          | § (1) 2  | BauGB  |
|--|----------|--------|
| o bauliche Bauweise                      | § 22 (1) | BauNVO |
| ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig | § 22 (2) | BauNVO |
| Baugrenzen                               | § 23 (3) | BauNVO |
| Verkehrsflächen                          | § (1) 11 | BauGB  |
- | Verkehrsflächen                              | § (1) 11 | BauGB |
|--|----------|-------|
| o Straßenverkehrsfläche                      |          |       |
| o Straßenbegrenzungslinie                    |          |       |
| o Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung |          |       |
| o Fußgängerbereich                           |          |       |
| o Stromverleikasten (ohne Flächen signatur)  |          |       |
- | Flächen für Ver- und Entsorgung   | § (1) 12, 14 | BauGB |
|---|--------------|-------|
| Zweckbestimmung:  |              |       |
| o Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen | § (1) 25     | BauGB |
| o Anpflanzen von Bäumen   | § (1) 25     | BauGB |
- ### II. Darstellungen ohne Normcharakter
- | 324                                      | § (1) 7  | BauGB |
|--|----------|-------|
| o vorhandene Flurstücksummern            |          |       |
| o vorhandene Flurstücksgrenzen           |          |       |
| o Nummerierung der Bauflächen            | § (1) 10 | BauGB |
| o angedachte Parzellierung               | § (1) 21 | BauGB |
| o Nummerierung der angedachten Parzellen | § (1) 21 | BauGB |
| o Satteldach                             |          |       |
| o Vermaßung in Meter                     |          |       |
| o Höhenangaben über HN                   |          |       |
| o vorhandene Schächte                    |          |       |
| o Sichtdreiecke                          |          |       |
| o Ulme - Hybride                         |          |       |
| o Silber - Weide                         |          |       |

## STANDORTANGABEN

Land Mecklenburg - Vorpommern  
Landkreis Ostvorpommern  
Gemeinde Karlshagen  
Gemarkung Karlshagen  
Flur 2  
Flurstücke 325 bis 327 jeweils teilweise und 157/1 teilweise (Hafenstraße)

## ÜBERSICHTSPLAN

Maßstab 1 : 10.000



Satzungsfassung	03-2009	Högh	Lange	Maßstab: 1 : 500
Entwurf	09-2008	Högh	Lange	
Vorentwurf	05-2008	Högh	Lange	
Planungsphase	Datum	Geseichnet	Bearbeitet	
Projekt:	Satzung der Gemeinde Ostseebad Karlshagen über den Bebauungsplan Nr. 22 für die östliche "Erweiterung des Wohngebietes südlich der Hafenstraße"			
Planung:	UPEG US/DGM Projektentwicklungsges. mbH Strandstraße 14, 17449 Trassenheide Tel. (03837) 1260-0, Fax (03837) 126026			

**GEMEINDE OSTSEEBAD KARLSHAGEN**

LANDKREIS OSTVORPOMMERN  
MECKLENBURG – VORPOMMERN

**B E G R Ü N D U N G**

zum

**BEBAUUNGSPLAN NR. 22**

für die östliche

**„Erweiterung des Wohngebietes  
südlich der Hafenstraße“**

**SATZUNGSFASSUNG VON 03-2009**



# 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	8
2.0 PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN	9 - 29
2.1 Planrechtliche Festsetzungen	9 - 23
2.1.1 Art der baulichen Nutzung	9 - 10
2.1.2 Maß der baulichen Nutzung	11 - 12
2.1.2.1 Grundflächenzahl	11
2.1.2.2 Zahl der Vollgeschosse und Höhe der baulichen Anlagen	11 - 12
2.1.3 Bauweise	13
2.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen	13
2.1.5 Flächen für private Stellplätze, Carports und Garagen	13 - 14
2.1.6 Nebenanlagen	14 - 15
2.1.7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	15
2.1.8 Verkehrsflächen	16
2.1.9 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen	16
2.1.10 Grünflächen	16
2.1.11 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	17 - 19
2.1.12 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	19
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. Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwir- kungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind	20 - 23

	Seite
2.2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	23 - 27
2.2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	24 - 26
2.2.1.1 Fassade	24
2.2.1.2 Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung	25
2.2.1.3 Werbeanlagen und Warenautomaten	26
2.2.1.4 Satellitenanlagen	26
2.2.2 Einfriedungen	26
2.2.3 Hausmüllbehälter, Heizgas- und Heizölbehälter	26
2.2.4 Ordnungswidrigkeiten	27
2.3 Maßnahmen auf der Grundlage des § 13 Abs. 4 Satz 2 1. ÄndG LNatG M-V i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB	27 - 28
2.4 Hinweise	28 - 29
2.4.1 Hinweise der Denkmalpflege	28
2.4.2 Hinweise zum Immissionsschutz	29
 3.0 ERSCHLIESSUNG	 29 - 34
3.1 Verkehr	29 - 30
3.2 Ver- und Entsorgung	30 - 34
 4.0 FLÄCHENBILANZ	 34
5.0 Eingriffs-Ausgleichsbilanz	35 - 37
5.1 Kompensationserfordernis der Verkehrsflächen	35
5.2 Kompensationserfordernis der Grundstücke	35
5.3 Kompensationsmaßnahmen	36 - 37
 6.0 MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DER PLANUNG	 37 - 38
7.0 HINWEISE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	39 - 41
7.1 Staatliches Amt für Umwelt und Natur Ueckermünde, Abfallwirtschaft	39
7.2 Hinweise der Polizeiinspektion Anklam	39
7.3 Hinweise des Munitionsbergungsdienstes	39 - 40
7.4 Hinweise des Landkreises Ostvorpommern	40 - 41
 8.0 Auseinandersetzung der Gemeinde mit den im Verfahren von Bürgern eingebrachten Stellungnahmen	 41 - 48

## 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

Für die südlich der Hafestraße gelegenen Grundstücke, die im Flächennutzungsplan der Gemeinde Karlshagen als Wohnbaufläche 7 ausgewiesen sind, gab es von den Eigentümern in den letzten Jahren wiederholt Anträge auf Überplanung.

Da sich die verschiedenen Grundstückseigentümer jedoch nicht auf eine Gesamtüberplanung der Flächen einigen konnten, wurde zunächst im September 2007 für die Teilflächen der Flurstücke 328 bis 330 das Bebauungsplanverfahren Nr. 20 für das „Wohngebiet südlich der Hafestraße“ eingeleitet.

Nunmehr beabsichtigen auch die Eigentümer der Flurstücke 325 bis 327 auf dem Wege einer Bauleitplanung die Baurechtschaffung zur Errichtung von Wohnhäusern zu erlangen.

Die Gemeindevertretung Karlshagen hat dem Antrag unter Abwägung der Belange des Allgemeinwohls und einer geordneten städtebaulichen Entwicklung mit dem Aufstellungsbeschluss vom 24.04.2008 das Bebauungsplanverfahren Nr. 22 für die östliche „Erweiterung des Wohngebietes südlich der Hafestraße“ statt gegeben.

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. 22 durch den Aufstellungsbeschluss vom 24.04.2008 nach dem 20.07.2004 eingeleitet wurde, war der Bauleitplan gemäß § 2 ff. des geltenden Baugesetzbuches fortzuführen.

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

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

### 1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

#### Geltungsbereich

Gemarkung	Karlshagen
Flur	2
Flurstücke	325 teilw., 326 teilw., 327 teilw. 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. 6.204 m<sup>2</sup>.

Die Flächen der Sichtdreiecke an der Hafestraße (rd. 664 m<sup>2</sup>) 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 - 2008 erstellt.

#### Eigentumsverhältnisse

Das Flurstück 325 hat Herr Siegwart Egner, Hainstraße 30A in 17493 Greifswald - Eldena käuflich erworben.

Die Flurstücke 326 und 327 stehen im Eigentum von Herrn Sven Käning, Straße des Friedens 12 in 17449 Karlshagen.

Herr Käning und Herr Egner treten gemeinsam als Erschließungsträger für das Bebauungsplangebiet Nr. 22 auf.

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

#### Baugrund

Im Juli 2008 wurden im Auftrag der Erschließungsträger Baugrunduntersuchungen durchgeführt.

Hierzu wurden 4 Sondierungspunkte gesetzt, die über das Plangebiet verteilt wurden. An den Standorten konnten als geologisches Normalprofil Mutterboden und Sande klassifiziert werden. Der Mutterboden wurde an den Probestellen mit Mächtigkeiten von 0,2 m bis 0,7 m angetroffen. Es handelte sich hierbei um einen mittelsandigen Feinsand mit geringem bis mittlerem Humusgehalt. Unter dem Mutterboden wurden an allen Standorten Sande über die gesamte Aufschlusstiefe vorgefunden. Dabei handelt es sich bis ca. 1,5 m u. G. um Feinsande mit geringem bis starkem Mittelsandgehalt und darunter liegend sehr feinkörnige Feinsande. Nur am Standort des Bohrpunktes 4 im Osten des Plangebietes enthielten die Sande ab 3,4 m u. G. pflanzliche Bestandteile und Schalenreste von Muscheln. Generell kann das Vorhandensein von organischen Baugrundsichten und damit die Klassifizierung als Niedermoorstandort ausgeschlossen werden.

#### Zustand der Plangebietsfläche

Die Plangebietsfläche stellt sich aufgrund der unterschiedlichen Nutzungen in differenzierter Weise dar. Der östliche Bereich des Plangebietes wird von Vegetationsbeständen des Intensivgrünlandes eingenommen. Die Grünlandfläche ist Teil der komplexen Wiesenlandschaften, die sich in südlicher Richtung bis Trassenheide ausdehnen.

Die Bestandsaufnahme und Sichtung der Bodenmorphologie ließ erkennen, dass mineralische Böden für diesen Standort kennzeichnend sind. Das Grünland weist eine relativ geschlossene Grasnarbe auf, die mit verschiedenen Kräutern eine Pflanzengemeinschaft bildet. Gerade zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahmen im Frühjahr 2007 war der Blüheffekt der verschiedenen Kräuter auffallend, wobei insbesondere der Löwenzahn dominierte.

Der verbleibende, sich westlich an die Grünlandfläche anschließende Plangebietsbereich, wird von den Grundstückseigentümern genutzt und gärtnerisch gestaltet. Der Großteil der Fläche wird von artenreichem Zierrasen eingenommen, der in kontinuierlichen Abständen gemäht wird.

Das Artenpotential des Zierrasens wird von den mageren und sandigen Bodenverhältnissen bestimmt. Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme war das Frühlings- Fingerkraut als Zeigerart mageren Standortes bestandsbestimmend. Die gärtnerischen Nutzungen mit Stauden- und Kräuterbeeten bleiben in den Randbereichen der Eigentümerfläche konzentriert. Umgrenzt sind diese von Ziersträuchern und linear angeordneten Siedlungsgehölzen, die überwiegend aus heimischen Arten bestehen.

Die von der Straße ausgehende Zuwegung zum Plangebietsbereich stellt sich als vegetationsfreie flächige Aufweitung dar. Auch Randbereiche entlang der Hafenstraße weisen aufgrund der Verdichtungen und Befahrungen keinen Vegetationsbestand oder nur niedrigwüchsige, kurzlebige und gegenüber Bodenverdichtungen und widerstandsfähige Arten auf.

### 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. 22 als Teil der Wohnbauentwicklungsfläche 7 (W 7) gemäß § 1 (1) 1. BauNVO ausgewiesen ist.

Somit stehen die Ausweisungen des Bebauungsplanes Nr. 22 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 wurde 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 erfolgte eine Bestandsaufnahme, eine Bilanzierung des Eingriffs und die Festsetzung der Maßnahmen zur Kompensation für den Verlust an Natur.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 22 gehört nicht zum Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom und Festlandgürtel“.

- 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.

Zur Fortsetzung des städtebaulichen Grundkonzeptes für den Bereich südlich der Hafestraße wurden die mit dem südöstlich angrenzenden Bebauungsplangebiet Nr. 20 getroffenen Festsetzungen im Wesentlichen übernommen.

### 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. 22 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 soll das Plangebiet in drei Baufelder aufgeteilt werden.

Im Baufeld 1 (Teilflächen der Flurstücke 326 und 327) möchte der Grundstückseigentümer zwei Parzellen (1 und 2) bilden und jeweils ein Einzel- oder Doppelhaus errichten.

Das Baufeld 2 (Teilflächen der Flurstücke 325 und 326) besteht aus einer Aufteilung in 5 Parzellen (3 bis 7), wobei die Parzelle 5 der Eigennutzung des Grundstückseigentümers zur Errichtung eines Wohnhauses vorbehalten bleiben soll.

Im Baufeld 3 (Teilfläche aus Flurstück 325) sind weitere 2 Parzellen (8 und 9) ausgewiesen.

Mit den geplanten Neubauten in maximal zweigeschossiger Bauweise wird die städtebauliche Situation an der Hafensstraße 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 9) maximal 9 Wohnhäuser, wahlweise als Einzel- oder 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 Finanzierbarkeit 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 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 0,3 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 der Nutzungsschablone wurde gemäß § 16 (2) 3. BauNVO die Geschossigkeit und gemäß § 16 (2) 4. BauNVO der zulässige Höhe der baulichen Anlagen einheitlich für das Plangebiet wie folgt festgesetzt.

zulässige Geschossigkeit  
als Obergrenze

zwei Vollgeschosse II

Höhe der baulichen Anlagen  
als Obergrenze

Firsthöhe (FH) über Oberkante  
Fertigfußboden im Erdgeschoss (OK FF)  
9,00 m

Die Festsetzung der maximalen Geschossigkeit in Korrespondenz mit der Obergrenze der Firsthöhe wurde entsprechend der Zweckbestimmung der Flächen und zur Sicherstellung einer harmonischen Höhenentwicklung im Plangebiet getroffen.

Zusätzlich wurde für alle Baufelder die Oberkante des Fertigfußboden im Erdgeschoss (OK FF) mit einem Mindestmaß von 1,20 m und einem Höchstmaß von 1,50 m über HN festgelegt.

Entsprechend Stellungnahme des StAUN Ueckermünde zum Scoping 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 bei nur 0,6 - 0,8 m über HN liegen und die Erschließungsträger durch andere Festlegungen wie Ausschluss der Unterkellerung Schutzmaßnahmen planen, wurde die Mindestsockelhöhe reduziert.

In der Stellungnahme des StAUN Ueckermünde zum Entwurf von 09-2008 wurde hierzu festgestellt:

*„Die entsprechende Begründung Ihrer abweichenden Auffassung (siehe Pkt. 2.1.13 „Höhenlagen baulicher Anlagen ...“) kann grundsätzlich nachvollzogen werden. Allerdings sollte zumindest eine analoge Mindesthöhe (1,20 m über HN wie z.B. B-Pläne Nr. 20 und 21) für alle Bauvorhaben im Überflutungsgefährdeten Bereich festgelegt werden.*

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

Der Forderung auf Anhebung der Mindesthöhe für die Oberkante des Fertigfußbodens von 1,00 über HN auf 1,20 m über HN in der Satzungsfassung wurde gefolgt und damit das Restrisiko für eine Überflutungsgefährdung im Sturmflutfall weiter reduziert.

Spezifische Festlegungen zur Berücksichtigung der Belange des Hochwasserschutzes wurden im Text (Teil B) unter I. 9 und unter Punkt 2.1.13 der Begründung „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) 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)“ getroffen und erläutert.

Die Festlegung des Höchstmaßes von 1,50 über HN wird für unabdingbar erachtet, 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.

### **2.1.3 Bauweise**

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

Entsprechend Eintrag in der Nutzungsschablone wird für das gesamte Plangebiet die *offene Bauweise* gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Zusätzlich wurde die Regelung getroffen, dass *nur Einzel- und Doppelhäuser* zugelassen werden.

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 offene Bauweise in Verbindung mit der Begrenzung auf die Zulässigkeit von Einzel- bzw. Doppelhäusern sowie die Festsetzung einer maximalen Anzahl von Wohnungen je Wohngebäude (Punkt 2.1.7 der Begründung) 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 Hafenstrasse 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 Hafenstrasse 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 i.V.m. § 12 (6) BauNVO)**

*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	fünf Parzellen (3 bis 7) mit bis zu 5 Einzel- oder Doppelhäusern = max. 10 Dauerwohnungen und bis zu 10 Einlieger- oder Ferienwohnungen
Baufeld 3	zwei Parzellen (8 und 9) jeweils mit Einzel- oder Doppelhäusern = max. 4 Dauerwohnungen und bis zu 4 Einlieger- oder Ferienwohnungen
<b>Gesamt</b>	<b>= max. 18 Dauerwohnungen und bis zu 18 Einlieger- oder Ferienwohnungen</b>

### **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)**

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.*

### **2.1.10 Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)**

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

Im Plangebiet soll jedoch auf die Anlage eines Spielplatzes verzichtet werden, da die großzügigen Grundstückszuschnitte 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)**

Die im Folgenden genannten Maßnahmen sollen Beeinträchtigung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes minimieren und ausgleichen.

Mit der Schaffung ökologisch und naturschutzfachlich bedeutsamer Strukturen und gestalterischer Akzente wird eine möglichst naturnahe Einbindung in den landschaftlich sensiblen Freiraum angestrebt.

#### 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:

Durch eine intensive Durchgrünung des Wohngebietes wird die Anlage in die mit Einzel- und Ferienhäusern und siedlungstypischen Gärten ähnlich bebaute Umgebung sowie dem landschaftlichen Freiraum eingepasst. Maßgeblich für den Wohn- und Erholungswert der geplanten Wohnanlage ist das Verhältnis zwischen versiegelter Fläche und Vegetationsfläche sowie der Charakter der begrüneten Flächen (Ziergarten mit reichblühenden Stauden, Sträucher, Baumpflanzungen und Rasen).

Einer individuellen Gestaltung der Freianlagen wird durch Verzicht von Vorgaben zur Artenauswahl und Bepflanzungen entsprochen.

2.

*Entlang der inneren Erschließungswege sind an den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten Chinesische Wild- Birnen (*Pyrus calleryana* `Chanticleer') 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 Standorte der Bäume können ggf. durch Grundstückszufahrten und zu gestalterischen Zwecken verschoben werden.*

3.

*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 Standorte der Bäume können ggf. durch Grundstückszufahrten und zu gestalterischen Zwecken verschoben werden.*

*Festsetzung der zu pflanzenden Baumarten:*

<b>Kürzel</b>	<b>Botanischer Name</b>	<b>Deutscher Name</b>
UH `D`	<i>Ulmus Hybride `Dodoens`</i>	Ulme - Hybride
Sa	<i>Salix alba</i>	Silber- Weide

4.

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 Standorte der Bäume können zu gestalterischen Zwecken verschoben werden.

Artenauswahl der zu pflanzenden Baumarten:

<b>Botanischer Name</b>	<b>Deutscher Name</b>
<i>Betula pendula</i>	Weiß- Birke
<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 carpinifolia</i>	Feld- Ulme

Begründung:

Die Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen tragen dazu bei, die Wohngebietsfläche mit Grün zu gliedern, zu strukturieren und in die Umgebung einzubinden. Nicht zuletzt kompensieren sie einen Teil der verlorengegangenen Werte von Natur und Landschaft und ermöglichen einen Ausgleich an Ort und Stelle. Die Artenauswahl orientiert sich überwiegend am naturräumlichen Bestand, wobei insbesondere im Bereich des Überganges zum landschaftlichen Freiraum besondere gestalterische Akzente durch die Pflanzung von Silber- Weiden gesetzt werden sollen.

Zur Begrünung der inneren Erschließungswege wurde als Baumart eine kleinkronige Wildbirne gewählt, da diese aufgrund ihres Habitus und Blütenpracht zur Gestaltung und Strukturierung innerhalb des Wohngebietes besonders geeignet ist.

Damit später noch Grundstückszufahrten oder individuelle Planungen bei der Gestaltung des Grundstückes möglich sind, wurde die Festsetzung dahingehend formuliert, dass noch Spielraum in der Anordnung der Bäume bleibt.

5.

Die Qualitäten der zu pflanzenden Gehölze müssen den "Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen", herausgegeben von BDB, entsprechen. Im Kronenbereich der zu pflanzenden Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mind. 9 m<sup>2</sup> je Baum anzulegen und diese von jeglichen Verdichtungen und Versiegelungen freizuhalten.

Begründung:

Unversiegelte und unverdichtete Bodenstrukturen im unmittelbaren Wurzelbereich der Bäume sind Grundvoraussetzung für ein optimales Wachstum und dauerhaften Erhalt des geplanten Baumbestandes. Die Festsetzungen zur Gütebestimmung sichern eine fachgerechte gärtnerische Qualität der Bäume.

**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 (Parzellen 2,4,7 und 9) und der Anbindung der anschließenden Wiesenflächen 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.

**L**

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

Entlang der Hafestraße verlaufen über das Plangebiet in einer Grundstückstiefe von bis zu 3 m Leitungen der Versorgungsträger e.dis und TELEKOM.

Das Erfordernis zur Festlegung des Leitungsrechtes (L) resultiert aus der rechtlichen Gewährleistung der Erschließungssicherheit für die Anlieger und Versorgungsunternehmen.

**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)**

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)**

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 11.06.2008 folgendes zum Hochwasserschutz mit:

*„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 über 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 nördlichen 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.*

*Da die Antragsunterlagen keine Höhenangaben enthielten, musste die Höhenlage anhand der topografischen Karte im Maßstab 1:10 000 (natürliche Höhenlage ca. 1,00 m über HN) abgeschätzt 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.

Zum Ausschluss bzw. zur Reduzierung der aus Sicht des Küsten- und Hochwasserschutzes infolge der aus obigen Gründen verbleibenden Restgefährdung des B-Plangebietes werden folgende Schutzmaßnahmen empfohlen:

- Nachweis der Standsicherheit der baulichen Anlagen gegenüber Wasserständen bis BHW Außenküste
- Ausschluss einer Überflutungsgefährdung bis 2 m über HN (ca. HW<sub>100</sub> der Außenküste) mittels geeigneter baulicher Maßnahmen (z. B. Geländeaufhöhung, Festlegung der Fußbodenoberkante und Verzicht auf Unterkellerung)."

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 0,6 bis 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 1,20 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.

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.

1.

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. Seegangsbelastungen 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 1,20 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 die Nutzungsschablone aufgenommen.

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.

Zur Fortsetzung des städtebaulichen Grundkonzeptes für den Bereich südlich der Hafenstraße wurden die für das südöstlich angrenzende Bebauungsplangebiet Nr. 20 getroffenen Festsetzungen im Wesentlichen übernommen.

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) 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.*

*Doppelhäuser, 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.

*Die Festsetzungen zu Dachform und Dachneigung gelten nicht für Carports, Garagen, Nebenanlagen und Wintergärten.*

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

Mit den Festlegungen zur Dachneigung wird den Bauherren 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.

Andere Dachformen und -neigungen für Garagen, Carports, Nebenanlagen und Wintergärten sollen entsprechend der spezifischen Nutzung zugelassen werden.

*Für die Dacheindeckung sind nur zulässig:*

- *rote bis rotbraune und anthrazitfarbene Tonziegel oder Betonpfannen*
- *Glaskonstruktionen*
- *Harddachschildeln*
- *Zinkblech*
- *Gründächer*

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

*Doppelhäuser, 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 Doppelhäuser, Doppelgaragen und benachbarte Grenzgaragen.

Die Verwendung zusätzlicher Materialien für untergeordnete Dachflächen, Garagen, Carports und Nebenanlagen 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 m<sup>2</sup> 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) 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) 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. Im Zusammenhang mit dem Hochwasserschutz ist die unter Punkt 2.1.13 erläuterte Festsetzung, dass „bei einer etwaigen Lagerung wassergefährdender Stoffe und der Errichtung elektrotechnischer Anlagen eine Sicherheit gegenüber dem BHW zu gewährleisten ist“, zu beachten.

### **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. Das überschüssige Niederschlagswasser ist zu versickern oder abzuleiten.*

#### Begründung:

Aufgrund der Höhenlage des Plangebietes und hohen Grundwasserstände 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

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind Bodendenkmale im Plangebiet 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 Hafestraße 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 wird es zu keiner erheblichen Mehrbelastung des gemeindlichen Verkehrs kommen, zumal die Hafestraße 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 Hafestraße gegeben, die als Wohnanliegerstraße fungiert.

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

### Innere Erschließung

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

Für die Zweitreibenbebauung wurden zwei Stichwege in voller Tiefe des Plangebietes konzipiert.

Diese Wege sollen nicht in die Baulast der Gemeinde übernommen werden und nicht öffentlich gewidmet werden. Diese privaten Verkehrsflächen wurden in der Planzeichnung daher 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.

## **3.2 Ver- und Entsorgung**

### Wasserversorgung/ Abwasserbeseitigung

Gemäß Stellungnahme des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Insel Usedom vom 21.05.2008 ist die Erschließung wie folgt gesichert:

- *Vor Baubeginn ist mit dem Zweckverband ein Erschließungsvertrag abzuschließen.*
- *Die Eintragung der Dienstbarkeit zu Gunsten des Zweckverbandes ist nachzuweisen.*
- *Kommt es zum Abschluss eines Erschließungsvertrages wird für jedes Grundstück eine Messeinrichtung (zur Erfassung der tatsächlich verbrauchten Wassermenge) durch den Zweckverband gestellt.*
- *Laut Bestandsplan sind im Bereich der B- Planflächen Abwassergrundstücksanschlüsse vorhanden. Die Nutzung der vorhandenen Einbindepunkte muss geprüft werden.*
- *Die Anschlusspunkte für Trinkwasser können in der Hafenstrabe errichtet werden.*
- *Den ungefähren Verlauf unserer Trinkwasserver- und Abwasserentsorgungsleitungen im öffentlichen Bereich entnehmen Sie bitte den in der Anlage beigefügten Lageplänen.*
- *Mit dem Zweckverband ist der Ausschreibungstext zur trink- und abwasserseitigen Erschließung abzustimmen.*
- *Eine Aussage zur Dimensionierung der Grundstücksanschlüsse kann erst erfolgen nachdem die Angaben zum Trinkwasserbedarf und Abwasseranfall vorliegen.*

Der Leitungsverlauf kann in der Verfahrenakte eingesehen werden.

### Löschwasserbereitstellung

Zur Gewährleistung der Löschwasserversorgung sind die notwendigen Parameter von 48 m<sup>3</sup>/h, bei einer Löschzeit von 2 Stunden also 96 m<sup>3</sup>, 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.

Aufgrund der mit der örtlichen Feuerwehr getroffenen Absprachen wird im Bereich des Jugendhauses ein Brunnen mit Aufstellfläche angelegt, der für die Bebauungspläne Nr. 20 und Nr. 22 sowie für die auf Flurstück 42/1 geplante Bebauung die Löschwasserversorgung sichert.

Die anteilige Kostenbeteiligung der Erschließungsträger des Bebauungsplangebietes Nr. 22 ist im Städtebaulichen Vertrag geregelt.

Hinweise des Landkreises Ostvorpommern:

*„Für die Errichtung und den Betrieb des geplanten Löschwasserbrunnens an der Hafestraße ist gesondert eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Ostvorpommern zu beantragen.*

### Zufahrten und Stellflächen

*Es sind Anbindungen der Grundstücke an öffentliche Verkehrsflächen geplant. Dabei ist im Weiteren zu beachten, dass bei Ausführung des § 5 der LBauO M-V <sup>1)</sup> im Zuge der weiteren Planung und späteren Bauausführung die Belange der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr - Fassung August 2006 - Berücksichtigung finden und realisiert werden.*

### Löschwasser

*Im Zuge der Gewährleistung einer sicheren Brandbekämpfung und damit der Realisierung der Forderungen des § 2 Buchstabe c des BrSchG M-V <sup>2)</sup> ist die Bereitstellung von Löschwasser in einer ausreichenden Höhe, entsprechend den Richtwerten der Tabelle 1 des Arbeitsblattes W 405 <sup>3)</sup> sicherzustellen. Die im Abschnitt 3.2 Ver- und Entsorgung, Absatz Löschwasserbereitstellung, benannte Menge von 48 m<sup>3</sup>/h (für eine Löschzeit von mindestens zwei Stunden) entspricht den Werten der Tabelle 1 des Arbeitsblattes W 405 unter Berücksichtigung der geplanten Bauweise der zukünftigen Gebäude. Auf folgendes wird allerdings hingewiesen, was die Art, die Anzahl der Entnahmestelle/n betrifft. Die maximal zulässige Entfernungen zwischen den Objekteingängen und den Löschwasserentnahmestellen sind*

*a) 300 m zu offenen Löschwasserentnahmestellen und*

*b) 80 m zu Hydranten.“*

### 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 bei rd. 0,8 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 wird die bereits für das benachbarte Bebauungsplangebiet Nr. 20 vorgesehene Einleitung in den Graben 50/2/1/003 südwestlich des Bebauungsplangebietes Nr. 20 vorgesehen.

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

Für die Einleitung des Regenwassers in den Graben 50/2/1/1003 südwestlich des Plangebietes ist gesondert eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Ostvorpommern zu beantragen.

### Elektroenergieversorgung

Gemäß Stellungnahme der EON e.dis AG vom 08.05.2008 befinden sich im Plangebiet Leitungen des Energieversorgungsunternehmens.

Aus den übergebenen Bestandsunterlagen ist ersichtlich, dass parallel zur Hafestraße Niederspannungs- und Fernmeldekabel der EON e.dis AG verlaufen. Um die genauere Lage zu ermitteln, wurde bei einem Vororttermin am 28.05.2008 durch den Versorgungsträger unter Beisein des Planers der Trassenverlauf eingesummt, um in der Planzeichnung die vom Leitungsrecht betroffenen Flächen kennzeichnen zu können.

Rechtzeitig vor Baubeginn müssen sich die Erschließungsträger erneut mit dem Versorgungsunternehmen in Verbindung setzen, um die Erschließungsverträge abzuschließen und die örtliche Einweisung zu vereinbaren.

Die Leitungsverläufe sind in der Verfahrensakte einzusehen.

### Gasversorgung

#### o Verbundnetz Gas AG

Entsprechend der Stellungnahme vom 29.05.2008 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 den Stellungnahmen vom 09.06. und 28.10.2008 teilte das Versorgungsunternehmen mit, dass im Baubereich eine Niederdruckleitung ND PE d 125 in der Rechtsträgerschaft der Gasversorgung Vorpommern GmbH vorhanden ist.

Die Versorgungsleitungen befinden sich in der Hafestraße im öffentlichen Bereich bzw. verlaufen südlich des Plangebietes.

Durch das Bauvorhaben werden die Leitungsbestände somit nicht berührt.

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

Für die innere Erschließung der rückwärtigen Grundstücke bietet das Versorgungsunternehmen auf Anfrage einen entsprechenden Erschließungsvertrag an.

### Telekom

Gemäß Stellungnahme der Deutschen Telekom vom 09.05.2008 liegen im Plangebiet Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG, T-Com.

Nach Einsicht in die übergebenen Bestandsunterlagen wurde festgestellt, dass die Leitungen des Versorgungsträgers unmittelbar an der Hafestraße verlaufen und bis ca. 1 m in die Grundstücke reichen.

*„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 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich bei der Deutschen Telekom, T-Com, TI NL NO, Rs.PTI 21, Team FS, Postfach 229, 14526 Stahnsdorf, Mail: Ti-Nl-No-Pti-21-Fs@telekom.de 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 Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien bei der Deutschen Telekom AG, T-Com, TI, NL Nordost, Ressort PTI 21, Postfach 229, 14526 Stahnsdorf informiert.*

*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.*

*Einer 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**

<u>Gesamtfläche des Plangebietes</u>	<u>6.868 m<sup>2</sup></u>
Grundstücksflächen	5.839 m <sup>2</sup>
davon angedachte Parzellengrößen	
Parzelle 1	664 m <sup>2</sup>
Parzelle 2	570 m <sup>2</sup>
Parzelle 3	516 m <sup>2</sup>
Parzelle 4	569 m <sup>2</sup>
Parzelle 5	1.028 m <sup>2</sup>
Parzelle 6	621 m <sup>2</sup>
Parzelle 7	619 m <sup>2</sup>
Parzelle 8	627 m <sup>2</sup>
Parzelle 9	625 m <sup>2</sup>
Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	365 m <sup>2</sup>
einbezogene Flächen der Hafestraße	664 m <sup>2</sup>

## 5.0 Eingriffs – Ausgleichsbilanz

Durch das geplante Bauvorhaben sind Biotopverluste mit einhergehenden Versiegelungen und Teilversiegelungen in einer Größenordnung von ca. 2 740 m<sup>2</sup> zu erwarten. Damit ist der Eingriffstatbestand nach §14 LNatG M-V gegeben.

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 vereinfachten Grünordnungsplan zu entnehmen.

### 5.1 Kompensationserfordernis der Verkehrsflächen

Das Kompensationserfordernis der Verkehrsflächen ergibt sich aus dem Biotopverlust und den Teilversiegelungen im Bereich der herzustellenden inneren Erschließungswege.

Aufgrund der Verwendung wasser- und luftdurchlässiger Belagsarten innerhalb der Verkehrsfläche wird ein Zuschlag für Teilversiegelungen in der Bilanzierung des Eingriffs zum Ansatz gebracht.

In der Gesamtheit ergibt sich ein Kompensationserfordernis von **396 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 0,3 mit Zulassung einer Überschreitung der zulässigen Grundfläche von 50% durch Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten ein.

Der Biotopverlust durch Nutzungsänderungen wurde als nicht erheblich und nachhaltig eingeschätzt und somit nicht als Eingriff bewertet, da die nachfolgend entstehenden Siedlungsbiotope in der Wertigkeit und naturschutzfachlichen Bedeutung mit dem derzeitigen Bestand fast gleichrangig sind.

In der Gesamtheit ergibt sich für die Biotopverluste auf den Grundstücksflächen der geplanten Wohnbebauungen ein Kompensationsflächenäquivalent von **3 410 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 28 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 Süden zu gewährleisten.

In der Gesamtheit ergibt sich für die Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich des B-Planes ein Kompensationsflächenäquivalent von **525**. Dieses entspricht einer Kompensationsquote von ca. 14 %.

In der folgenden Darstellung wurden bezogen auf die Grundstückspartellen und die Verkehrsflächen der Eingriff sowie die realisierbaren Kompensationsmaßnahmen ausgewiesen, um eine Grundlage für die kostenmäßige Zuordnung der verbleibenden Ersatzmaßnahmen zu schaffen.

Eingriffszuordnung	Baumpflanzungen (St.)	Ausgleich (KFÄ)	Verbleibender Kompensationsbedarf (KFÄ)
Parzelle 1	3	56	392
Parzelle 2	4	75	310
Parzelle 3	2	38	302
Parzelle 4	4	75	309
Parzelle 5	2	38	576
Parzelle 6	2	38	283
Parzelle 7	2	38	249
Parzelle 8	5	94	224
Parzelle 9	4	75	241
Verkehrsfläche	0	0	396
Gesamt	28	525	3281

#### Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des B- Planes

Da innerhalb des Plangebietes das gesamte Erfordernis an Ausgleichsmaßnahmen nicht umgesetzt werden kann, können gemäß § 9 (1a) BauGB 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 der Gemeinde Karlshagen kann das verbleibende Kompensationsdefizit von 3 281 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 1 640 m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>	Kompensations- wertzahl	Leistungs- faktor	Kompensations- flächenäquivalent
<b>I. Vegetationsmaßnahmen</b> Anlage von naturnahen Wiesen und Weiden auf ehemaligen Acker- oder Wirtschaftsgrün- landflächen	1640	2	1	3280
Summe:				3280

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 Erschließungsträgern, der Gemeinde Karlshagen, der Grundstückseigentümerin des Ökokontos Stolpe 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.

Für die Leitungen der Versorgungsträger, die innerhalb des Plangebietes auf den mit Leitungsrecht (L) gekennzeichneten Flächen verlaufen, sind die Leitungsrechte entsprechend grundbuchlich zu sichern.

### Planungs- und Erschließungskosten

Die Kosten für die Vermessung, Bauleitplanung, landschaftsplanerische Leistungen und die Erschließung sind von den Erschließungsträgern zu übernehmen und sollen auf die Grundstückskosten umgelegt werden.

### Kompensationsmaßnahmen

Die Erschließungsträger sind für die Durchsetzung der Kompensationsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes verantwortlich. Da die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen nicht vollständig am Standort ausgeglichen werden können, wurde vor Satzungsbeschluss eine Kompensationsvereinbarung zwischen den Erschließungsträgern, der Gemeinde Karlshagen, dem Umweltamt des Landkreises Ostvorpommern und der von der Kompensation betroffenen Grundstückseigentümerin abgeschlossen und als Anlage zum Städtebaulichen Vertrag zu nehmen.

### Planungsrecht

Folgende wesentliche Verfahrensschritte sind bis zur Rechtskraft der Satzung unverzichtbar:

Aufstellungsbeschluss	24.04.2008
Scoping- Termin	07-2008
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	09-2008
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	09-2008
Öffentliche Auslegung des Planentwurfes	09-10-2008
Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	09-10-2008
Behandlung der Bedenken und Anregungen und Satzungsbeschluss	19.03.2009
Bekanntmachung der Satzung	03-2009

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 im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 (1) und § 4 (2) BauGB eingegangenen Hinweise werden wie folgt nachrichtlich vermerkt:

### **7.1 Staatliches Amt für Umwelt und Natur Ueckermünde, Abfallwirtschaft** (Auszug aus der Stellungnahme vom 11.06.2008)

*„Hinweise auf konkreten Altlastenverdacht im Bereich des B-Planes Nr. 22 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.“*

### **7.2 Hinweise der Polizeiinspektion Anklam** (Stellungnahme vom 06.10.2008)

*Hinweisen möchte ich darauf, dass:*

- *keine Sichtbehinderungen für Verkehrsteilnehmer durch (auch zu einem späteren Zeitpunkt geplante) Bebauung, Bepflanzung, parkende Fahrzeuge oder Werbeanlagen entstehen dürfen;*
- *bei Veränderungen der Verkehrsführung oder beim Neu-, Um- und Ausbau von Straßen, Wegen, Plätzen und anderen Verkehrsflächen die entsprechenden Unterlagen (Lageplan mit Maßen, Markierungs- und Beschilderungsplan...) dem Straßenverkehrsamt Ostvorpommern zum frühestmöglichen Zeitraum zur gesonderten Stellungnahme vorzulegen sind.“*

### **7.3 Hinweise des Munitionsbergungsdienstes** (Stellungnahme vom 06.10.2008)

*„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."

#### 7.4 Hinweise des Landkreises Ostvorpommern

- **Gesundheitsamt (Stellungnahme vom 22.10.2008)**

„Trinkwasserschutzgebiet / Trinkwasserversorgung

Das Bebauungsplangebiet Nr. 22 liegt im Vorsorgegebiet zur Trinkwassersicherung. Es wird eingeschätzt, dass aufgrund der Schutzwürdigkeit des Grundwassers und der Lage im Vorsorgegebiet zur Trinkwassersicherung sowie der Ungeschützttheit des Grundwassers und der Lage im Vorsorgegebiet zur Trinkwassersicherung sowie der Ungeschützttheit des Grundwassers durch die geplanten baulichen Anlagen und Maßnahmen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Wasser nicht ausgeschlossen werden können. Maßnahmen zur Minimierung der Beeinträchtigungen müssen insbesondere im Rahmen der Bauausführung umgesetzt werden. Die Trinkwasserversorgung erfolgt über den Zweckverband Wasser/Abwasser Insel Usedom.

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 der 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."

Maßnahmen zur Minimierung der Beeinträchtigungen des Grundwasser sind im Umweltbericht unter Punkt 5.3 dargestellt. Hierzu zählen insbesondere vielfältige Vorgaben für den Baustellenverkehr und die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge.



- **untere Abfallbehörde (Stellungnahme vom 11.11.2008)**

„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 erhalten oder über die Internetseiten des LK OVP (<http://www.kreis-ovp.de>) sowie der Ver- und Entsorgungsgesellschaft des LK OVP mbH (<http://www.veo-karlsburg.de/>) verfügbar. (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)“

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

Von einigen Eigentümern von Ferienwohnungen in der Nachbarschaft des Bebauungsplangebietes Nr. 22, aus der Hafensstraße 54 und 59, wurden im Rahmen der Auslegung des Planentwurfes von 09-2008 Hinweise und Bedenken zur Planung vorgebracht. Diese Stellungnahmen sind im Wesentlichen gleichlautend mit den Hinweisen und Bedenken zum Entwurf des westlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 20 von 04-2008 und beinhalten folgende Themenkomplexe, die im Rahmen einer zusammenfassenden Abwägung von der Gemeindevertretung Karlshagen am 12.03.2009 behandelt wurden:

1. Übereinstimmung der Planung mit den gesamtgemeindlichen Zielen
2. Landschaftsbild i. V. m. dem Hochwasserschutz
3. Eingriffe in Natur und Landschaft/ Landschaftsschutzgebiet/Artenschutz
4. Schutzgut Mensch

Zu den einzelnen Themen hat die Gemeinde wie folgt Stellung genommen und hierzu auch auf die in der ausführlichen Abwägung zum Bebauungsplan Nr. 20 in der Gemeindevertreterversammlung am 26.11.2008 getroffenen Aussagen verwiesen.

#### **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. 22 als Wohnbauentwicklungsfläche 7 (W 7) gemäß § 1 (1) 1. BauNVO ausgewiesen ist.

Somit stehen die Ausweisungen des Bebauungsplanes Nr. 22 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 bedenkenführenden Bürger sind im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche 1 ausgewiesen.

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

Vormals stellten sich diese Flächen überwiegend ebenfalls als Grünland dar.

Zitatauszug aus der Stellungnahme eines Bürgers:

*„Im Übrigen wird durch die Abhandlungen zu den B- Plänen 20/22 offenkundig, dass die Wohnanlage Hafenstraße 59 in einem Wasser gefährdeten Gebiet errichtet wurde. Inwieweit die Baugenehmigung aus Unkenntnis oder grober Missachtung der Gefahrenlage erfolgte wird noch zu eruieren sein. Fakt ist jedoch, dass durch die nunmehr geplante Baumaßnahme eine zusätzliche Gefährdung für die bestehenden Objekte in Kauf genommen wird. Unter Hinweis auf diese Situation müssen wir uns bereits heute Schadensersatzansprüche gegen die Gemeinde Karlshagen vorbehalten, sofern der Baumaßnahme stattgegeben wird.“*

Hierzu erklärt die Gemeinde, dass durch die geplanten Baumaßnahmen keine zusätzliche Gefährdung für die bestehenden Objekte abgeleitet werden kann.

Baugenehmigungen werden grundsätzlich nicht durch die Gemeinde, sondern den Landkreis Ostvorpommern erteilt, der die Bauanträge auf ihre Genehmigungsfähigkeit prüft.

## **2. Landschaftsbild i. V. m. dem Hochwasserschutz**

Zitatauszug aus der Stellungnahme eines Bürgers:

*„Ausdrücklich verweise ich auf das Schreiben vom 11.06.2008 des StAUN Ückerkmünde, demzufolge die ausgewiesenen Flächen nicht als Bauland geeignet sind. Die Bebauung unter Auflage einer Aufschüttung von nur 1 m über HN ist geradezu grob fahrlässig, erst recht nachdem die neuesten Erkenntnisse zum Klimawandel einen kontinuierlichen Wasseranstieg der Ostsee belegen. Gegen eine Aufschüttung des Baugrundes auf 2 m über HN wird gleichfalls Einspruch eingelegt.“*

*Dies führt um so mehr zu Konflikten an den Grenzen/Nachbarn im Hinblick auf das Abfließen des Regenwassers. Die Bauweise ist dem Landschaftsbild erst recht nicht zuträglich und führt zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Ortsbildes."*

Abwägung:

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. 22 ist die Mindesthöhe der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OK FF) mit 1,20 m über HN und das Höchstmaß mit 1,50 m über HN festgelegt.

Bei einer Obergrenze der Firsthöhe (FH) von 9,00 m über Oberkante Fertigfußboden kann die geplante Bebauung somit nur bis maximal 60 cm über der Höhe der Nachbarbebauung liegen.

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 im Durchschnitt bei nur 0,6 m über HN liegen und die Erschließungsträger durch andere Festlegungen wie Ausschluss der Unterkellerung Schutzmaßnahmen planen, wurde die Mindestsockelhöhe reduziert.

Das Staatliche Amt für Umwelt und Natur Ueckermünde hat in seiner abschließenden Stellungnahme vom 21.10.2008 folgendes festgestellt:

*„Zu dem Vorhaben wurde bereits am 11.06.2008 seitens des StAUN Ueckermünde an das Landschaftsarchitekturbüro Olaf Petters in Stralsund eine Stellungnahme, in welcher insbesondere die Situation aus Sicht des Küsten- und Hochwasserschutzes dargelegt und auf die Gefährdung des Standortes hingewiesen wurde, abgegeben.*

*In der vorliegenden Fassung des B-Planes wurde sich mit der v.g. Problematik intensiv auseinandergesetzt (u.a. planrechtliche Festsetzung Nr. 9 sowie Pkt. 2.1.2.2 und 2.1.13 der textlichen Begründung). Hiernach soll die Mindesthöhe der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss bei 1,00 m über HN statt der seitens des StAUN empfohlenen 2,00 über HN liegen, der Verzicht auf Unterkellerung sowie die Beachtung des Bemessungshochwassers (BHW) und ggf. Seegangsbelastungen bei der Standsicherheit der baulichen Anlagen wurden festgeschrieben.*

*Die entsprechende Begründung Ihrer abweichenden Auffassung (siehe Pkt. 2.1.13 „Höhenlagen baulicher Anlagen ...“) kann grundsätzlich nachvollzogen werden. Allerdings sollte zumindest eine analoge Mindesthöhe (1,20 m über HN wie z.B. B-Pläne Nr. 20 und 21) für alle Bauvorhaben im überflutungsgefährdeten Bereich festgelegt werden."*

Gemäß Abwägung der Gemeinde wurde die Mindesthöhe auf 1,20 m über HN präzisiert.

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/Artenschutz**

Zitatauszüge der Stellungnahmen der Bürger:

*„Massiver Eingriff in die Natur: Dieses zur Bebauung vorgesehene Biotop wird als Nistplatz für die großen Brachvogel benutzt. Graureiher und Störche bevorzugen diese Fläche als Futtersuche. Graugänse nutzen diese Fläche im Frühjahr und Herbst als Rastplatz. Kröten und Kleintiere finden hier ihren Unterschlupf. Sogar erfolgt an diesem Bereich ein Otterwechsel. Es wäre sehr bedauerenswert, wenn eines der letzten Feuchtgebiete innerhalb des Ostseebades Karlshagen verschwinden würde....“*

Abwägung:

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.

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 möglich.

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 1 640 m<sup>2</sup> 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, den Erschließungsträgern, der Gemeinde Karlshagen 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. 22 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.

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. 22 der Gemeinde Karlshagen zutrifft.

Das Vorkommen der im Einwand 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.

#### **4. Schutzgut Mensch**

Zitatauszüge aus Stellungnahmen der Bürger:

*„Schutzgut Mensch – Umweltbericht Seite 10 Landschaftsarchitekturbüro:  
In dem Bericht ist folgende Aussage zu lesen. Eine Haupterschließung des Hafens in Karlshagen erfolgt durch die Peenestraße, die Hafenstraße wird lediglich durch die umliegenden Anwohner oder auch Feriengäste genutzt. Dementsprechend ist die Frequentierung der Hafenstraße als gering einzuschätzen und demzufolge auch mit keinen größeren Lärmemissionen verbunden.*

*Diese Aussage ist nicht richtig. 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.“*

*„Die Hafenstr a e hat keine Regenentwässerung. Aus diesem Grunde hat ein eventuelles Bauvorhaben zu ruhen bis die entsprechende Kanalisation in der Hafenstr a e in Angriff genommen wird. ...“*

Abwägung Gemeinde:

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

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

Durch die vorhandene Wohn- und Feriennutzung in der Hafenstr a e ist eine Vorbelastung durch den Verkehr gegeben, so dass es aufgrund der angedachten Kapazitäten im Bebauungsplangebiet Nr. 22 zu keiner erheblichen Mehrbelastung des Verkehrs kommen wird.

Unabhängig von dem laufenden Bebauungsplanverfahren plant die Gemeinde einen grundhaften Ausbau der Hafenstr a e durchzuführen.

Sie wird die Baumaßnahmen entsprechend ihrer finanziellen Möglichkeiten und Prioritäten zeitlich einordnen. Die Kosten werden entsprechend der Stra enausbaubeitragssatzung auf alle Anlieger umgelegt.

Ein stra enbegleitender Gehweg auf der Südseite der Hafenstr a e fehlt derzeit noch.

Die Gemeinde hat daher im Städtebaulichen Vertrag mit den Erschließungsträgern geregelt, dass diese im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 22 stra enbegleitend einen 1,50 m breiten Gehweg anlegen. Die Darstellung des Gehweges wurde in die Satzungsfassung des Bebauungsplanes Nr. 22 übernommen. Der Gehweg soll mit einem Rundbord ausgestattet werden, so dass eine  uberf ahrung ermöglicht wird.

Diese Maßnahme soll zu einer weiteren Erhöhung der Verkehrssicherheit beitragen.

Für den westlich des Plangebietes bereits wirksamen Bebauungsplan Nr. 20 hat die Gemeinde ebenfalls festgelegt, dass der Vorhabenträger diesen Gehweg weiterführt.

Derzeit stellt sich die Löschwasserversorgung im Bereich Hafenstr a e, 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 L oschwasserbrunnens im Bereich des Jugendhauses zu tragen.

Mit dieser Maßnahme verbessert sich die Versorgungssituation aller Anwohner der Hafenstr a e wesentlich.

Negative Einflüsse durch Regenwasser aufgrund der im Bebauungsplangebiet Nr. 22 vorgesehenen Bebauung werden ausgeschlossen. Gemäß Darlegung unter Punkt 2 ist die Höheneinordnung der geplanten und der vorhandenen Bebauung fast identisch.

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.

#### **Antrag eines Bauwilligen auf Zulassung von Holzhäusern**

Dieser Antrag wurde in der Gemeinde mehrfach beraten und abgelehnt.

Die Gemeinde bleibt gemäß Abwägung vom 12.03.2009 bei ihrer Aussage, dass im Plangebiet keine Holzhäuser zugelassen werden sollen.

Würde die Gemeinde den Antrag befürworten, so müsste die Regelung für das gesamte Plangebiet gelten, so dass alle künftigen Parzellenbesitzer die Möglichkeit hätten, Holzhäuser zu errichten.

Die Bebauung im Umfeld des Plangebietes weist keine Vorprägung durch Holzhäuser, sondern durch Putz und Klinkerfassaden auf.

Auch der Regelung einer Ausnahme für nur eine Parzelle kann nicht stattgegeben werden, da hiermit eine Einzellösung geschaffen würde, die nicht dem städtebaulichen Willen der Gemeinde und dem Prinzip der Gleichbehandlung innerhalb des Plangebietes entspräche.

Ostseebad Karlshagen im März 2009

Die Bürgermeisterin

*S. Siffert*

