

Satzung der Gemeinde Ostseebad Karlshagen über den Bebauungsplan Nr. 25 für das „Wohngebiet an der Waldstraße“

Ermächtigungsgrundlage

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) und nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (LbauO-M-V) vom 18.04.2006 (Gesetz und Verordnungsblatt M-V 2006, Nr. 5, S. 102 ff.) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12.07.2010 (GVBl. M-V S. 366, 379) und § 11 Abs. 3 BblnSchG vom 01.03.2010 wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Karlshagen vom 27.10.2011 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 25 für das „Wohngebiet an der Waldstraße“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A.) und dem Text (Teil B.) erlassen:

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

M. 1 : 500

aus der Grundlage des Lage- und Höhenplanes des Vermessungsbüros Schröder aus Trossenfelde vom 09.2007
 Fortsetzung durch das Vermessungsbüro Anders Danowitz vom 04.2011



ZEICHENERKLÄRUNG

gem. PlanzVO

I. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung	§ 9 (1) 1	BauGB
Reines Wohngebiet	§ 3	BauNVO
Maß der baulichen Nutzung	§ 9 (1) 1	BauGB
GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß	§ 19	BauNVO
I, III Zahl der Geschosse als Höchstmaß	§ 20	BauNVO
Bauweise, Baulinien, Baugarten	§ 9 (1) 2	BauGB
offene Bauweise	§ 22 (2)	BauNVO
nur Einzelbauweise zulässig	§ 22 (2)	BauNVO
Baugarten	§ 23 (3)	BauNVO
Verkehrsmittel	§ 9 (1) 11	BauGB

Streifenverkehrsfläche	Streifenbegrenzungsfläche
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	Verkehrsbefähigter Bereich
Verkehrsmittel	Gehweg
6 öffentlich	Aufstellfläche für die Feuerwehr

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen	§ 9 (1) 13	BauGB
Versorgungsleitungen unterirdisch, näher bezeichnet		
Versorgungsleitungen unterirdisch, näher bezeichnet umzuverlegen		

Grünflächen	§ 9 (1) 15	BauGB
Grünflächen		
Zweckbestimmung:		
p privat	Sbg	Streifenbegleitgrün

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 (1) 25	BauGB
Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern		

Anpflanzungen:	Bäume	
Umgränzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Flächen zulässig)	§ 9 (1) 25a	BauGB
Zweckbestimmung:		
Pflanzgebiete 1 und 2		
Anpflanzungen:	Bäume	
Sträucher		

Sonstige Pflanzzeichen	§ 16	BauNVO
Abgränzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes		
Umgränzung von Flächen für Stellplätze	§ 9 (1) 4	BauGB
Umgränzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	§ 9 (1) 10	BauGB
Genese des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans	§ 9 (7)	BauGB

II. Darstellungen ohne Normcharakter	
Flurstücknummer	vorh. Flurstücksgrenzen
Bezeichnung der Baugebiete mit Flächenangabe	SD Satteldach
SD mit KW	WD Walmdach
PD	3,0 Vornalldach in Meter
3,5	⊕ Lüschwasserbrunnen
⊖	vorhandene Schächte
⊗	vorhandenes Pumpwerk, zu beselligen

Nachrichtlich	§ 9 (4)	BauGB
Umgränzung von Flächen auf deren Sicht-Bodenmerkmalen befinden		
Flurstücknummer	vorh. Flurstücksgrenzen	
12 705	Sichtdreieck	
Versorgungsleitungen unterirdisch, näher bezeichnet	Zäune	
Gebäudebestand		

III	SH über OK FB 0,50 m
III	TH über OK FF 11,00 m
III	HH über OK FF 9,50 m

GRZ	0,4	/
Bauweise	o	FD/SD bis 29°

GRZ	0,4	/
Bauweise	o	FD/SD bis 29°

GRZ	0,4	/
Bauweise	o	FD/SD bis 29°

GRZ	0,4	/
Bauweise	o	FD/SD bis 29°

GRZ	0,4	/
Bauweise	o	FD/SD bis 29°

GRZ	0,4	/
Bauweise	o	FD/SD bis 29°

GRZ	0,4	/
Bauweise	o	FD/SD bis 29°

GRZ	0,4	/
Bauweise	o	FD/SD bis 29°

GRZ	0,4	/
Bauweise	o	FD/SD bis 29°

GRZ	0,4	/
Bauweise	o	FD/SD bis 29°

GRZ	0,4	/
Bauweise	o	FD/SD bis 29°

GRZ	0,4	/
Bauweise	o	FD/SD bis 29°

GRZ	0,4	/
Bauweise	o	FD/SD bis 29°

GRZ	0,4	/
Bauweise	o	FD/SD bis 29°

GRZ	0,4	/
Bauweise	o	FD/SD bis 29°

GRZ	0,4	/
Bauweise	o	FD/SD bis 29°

GRZ	0,4	/
Bauweise	o	FD/SD bis 29°

TEXT (TEIL B)

I. Planrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
 § 9 (1) 1 BauGB
 Festgesetzt wird das Reine Wohngebiet gemäß § 3 (1), 2) und 3 (4) BauNVO.
 (1) Das Gebiet soll ausschließlich dem Wohnen dienen.
 (2) Zulässig sind Wohngebäude.
 (3) Ausnahmsweise zulässig sind Räume zur Ansiedlung von Freizeitarbeitskräften gemäß § 13 BauNVO.
 (4) Ausnahmen im Sinne von § 3 (2) BauNVO zur Errichtung von:
 1. Läden und nicht störenden Handwerksbetrieben, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Betriebszweiges;
 2. Anlagen für soziale Zwecke, sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen werden nicht zugelassen.
 (5) Ferienwohnungen sind unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung
 § 9 (1) 1 BauGB i. V. m. §§ 14 - 21 a BauNVO
 (1) Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Carports und Stellplätzen mit freien Flächen.
 2. Nebenanlagen im Sinne des § 14.
 3. Baulichen Anlagen unterhalb der Gebäudoberfläche, durch die das Baumgrundstück lediglich unterteilt wird.
 (2) Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.
 (3) Einschränkung für die Zulässigkeit von Nebengebäuden zum Abstellen von Gartengeräten und Fahrrädern: In Baugebiet 1 (Parzellen Einzelhäuser) und jeweils ein Nebengebäude mit einer maximalen Grundfläche von 20 m² zugelassen.
 (4) In Baugebiet 2 (Parzellen Mehrfamilienhäuser) wird je Mehrfamilienhaus ein Nebengebäude mit einer maximalen Grundfläche von 40 m² zugelassen.

3. Überbauung Grundstücksflächen
 § 9 (1) 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO
 (1) Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen dürfen auch außerhalb der Baugarten errichtet werden.
 (2) Carports, Garagen und Nebenanlagen sind jedoch nicht in den Bereichen zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen zu errichten, insbesondere in den Bereichen, die durch die Verengung der vorhandenen Baugarten zulässig.
 (3) Carports, Garagen und Nebenanlagen sind jedoch nicht in den Bereichen zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen zu errichten, insbesondere in den Bereichen, die durch die Verengung der vorhandenen Baugarten zulässig.

4. Größe der Baumgrundstücke
 § 9 (1) 3 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO
 Die Mindestgröße der Einzelgrundstücke wird wie folgt festgesetzt:
 Baugebiet 1 - Parzellen 9 bis 11 1.000 m²
 Baugebiet 2 - Parzelle 1 750 m²

5. Flächen für private Stellplätze, Carports und Garagen
 § 9 (1) 4 BauGB
 (1) Garagen und Carports sind nur im Baugebiet 1 zulässig.
 (2) Einbauanlagen aus Holz, Baumgittere, Holzplanen u. ä. so abzustimmen, dass sie von den öffentlichen Verkehrsflächen nicht einsehbar sind.
 (3) In gemeinsamen Bebauungsplangebiet sind Stellplätze und Gemeinschaftsgaragen unzulässig.

6. Nebenanlagen
 § 9 (1) 4 BauGB
 (1) Nebenanlagen für die Kleintierhaltung im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nicht zulässig.
 (2) Die Errichtung von Nebenanlagen ist im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO zulässig.
 (3) Die Errichtung von Nebenanlagen ist im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO zulässig.

7. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
 § 9 (1) 4 BauGB
 (1) Baugebiet 1
 Die Höchstzulässige Zahl der Wohnungen ist maximal eine Dauerwohnung zulässig.
 (2) Baugebiet 2
 Je Wohngebäude werden maximal sechs Dauerwohnungen zugelassen.
 (3) Abbruch- bzw. Rekonstruktionsarbeiten sind nur innerhalb eines Zeitraumes von 20. September bis zum 15. März vorzunehmen.

8. Von der Bebauung freizuhalten Flächen
 § 9 (1) 10 BauGB
 (1) Die Flächen innerhalb der Sichtdreiecke an der Verbindungsstraße zwischen Waldstraße und Straße der Freundschaft sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.
 (2) Einfriedungen, Hecken und Böschungen dürfen eine Höhe von 0,70 m nicht überschreiten.

9. Grünflächen
 § 9 (1) 15 BauGB
 (1) Das gesamte Wohngebiet ist mit kleingelagerten gepflegten Grünanlagen mit Rasen-, Strauch- und Staudenflächen sowie Bäumen zu bepflanzen, wobei auf textliche Vorgaben zum Standort der Pflanzungen verzichtet wird, um eine individuelle Gestaltung der Freizeitanlagen zu ermöglichen.
 (2) Das private Straßenbegleitgrün an Stellplätzen im Bereich der geplanten Mehrfamilienhäuser ist mit Landschaftsreife Reifegeholzarten (z.B. Buche, Buche, Buche) im Standard mit Kulturen zu bepflanzen.
 (3) Die Pflanzungen sind im Bereich der Freizeitanlagen zu realisieren.

10. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 § 9 (1) 25 BauGB
 (1) Das oberirdische unbelastete Niederschlagswasser der Dächer und befestigten Flächen ist vollständig auf den Grundstücken zu versickern bzw. für die Bepflanzung der Grünflächen zu nutzen. Falls erforderlich, sind Sickerbehälter vorzusehen.
 (2) Das Niederschlagswasser der Erschließungsstraße ist über Rigolen abzuleiten.
 (3) Die Stellplätze sowie ihre Zufahrten sind in einer luft- und wasserundurchlässigen Bauweise (Rasengittersteine, Pflastersteine) auszuführen.

11. Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 § 9 (1) 25 a BauGB
 (1) Mindestens 80 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen anzulegen und von jeglicher Art der Verfestigung freizuhalten. Mindestens 15 % der Vegetationsflächen sind als Pflanzflächen auszuweisen.
 (2) An den gemäß zeichnerischer Festsetzung festgelegten Standorten sind Bäume je einer Art der Artenliste 1 entlang der geplanten Erschließungsstraße und im Bereich der zugewiesenen Stellplätze mit der Pflanzqualität Hochstandard, 3x verpflanzt, Durchfallhöhe, Stammumfang 16 - 18 cm zu pflanzen, daraufhin zu erhalten und bei Abgang gleichartig und gleicher Pflanzqualität zu ersetzen. Die Standorte sind ebenfalls nach ggf. zu gestalterischen Zwecken um max. 5 m verschieben werden.
 (3) Auf der mit "Pflanzgebiet 1" (Pfl. 1) gemäß zeichnerischer Festsetzung gekennzeichneten Fläche soll eine 3-reihige nördliche Hecke mit Überblättern angelegt werden. Mindestens 70% der Fläche sind mit Bäumen und Sträuchern der Artenliste 2 und 3 zu bepflanzen.
 (4) Auf der mit "Pflanzgebiet 2" (Pfl. 2) gemäß zeichnerischer Festsetzung gekennzeichneten Fläche soll eine Strauchhecke angelegt werden. Mindestens 70% der Fläche ist mit Sträuchern der Artenliste 2 zu bepflanzen.
 (5) Die Qualität der zu pflanzenden Gehölze müssen den "Gütebestimmungen für Baumzuschlägen", Festlegungen von BfL, entsprechen. Das Pflanzgut muss die regionale Herkunft Nordostdeutsches Tiefland haben.
 (6) Die Qualitäten der zu pflanzenden Gehölze müssen den "Gütebestimmungen für Baumzuschlägen", Festlegungen von BfL, entsprechen. Das Pflanzgut muss die regionale Herkunft Nordostdeutsches Tiefland haben.
 (7) Der durchwurzelte Bodenumfang der neu zu pflanzenden Bäume darf 12 m nicht unterschreiten.
 (8) Die Bodenstruktur der neu zu pflanzenden Bäume sind an festgesetzten Standorten sind mit einer entsprechenden Inwertung zu versehen.

12. Maßnahmen für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
 § 9 (1) 25 b BauGB
 Die mit Anpflanzgebiet festgesetzten Bäume und Strauchpflanzungen sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang durch Ersatzpflanzungen desselben Art und Qualität zu ersetzen.

II. Bauordnungserrechtliche Gestaltungsvorschriften gemäß § 9 (4) BauGB

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

1. Fassade
 (1) Für die Fassadenoberflächen der Wohnhäuser und Garagen sind nur zulässig:
 - Putz
 - Klinker
 - Verblendetriebe für untergeordnete Flächen und
 - Glasfassaden
 (2) Carports und Nebengebäude sind auch Holzfassaden zulässig.
 (3) Doppelgaragen und benachbarte Garagegaragen sind jeweils in identischer Fassadenoberfläche zu versehen.

1.2 Dachneigung/Dachhöhe
 (1) Dachneigung
 Für Carports, Nebengebäude und Garagen sind auch Flachdächer zulässig.
 (2) Dachhöhe
 Für die Dachneigung sind nur zulässig:
 - Ziegel und Dachziegel in der Anstrich-
 - matte Metallenddeckung bei Fußböden
 - Ornatendächer
 (3) Für untergeordnete Dächer, Garagen, Carports, Nebengebäude und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch andere handelsübliche Materialien zulässig.
 (4) Doppelgaragen und benachbarte Garagegaragen sind jeweils in identischer Dachform, Dachneigung und Dachdeckungsgattung auszuführen.

1.3 Werbeanzeigen/Warenautomaten
 (1) Werbeanzeigen sind nur für die ausnahmsweise zulässigen Räume für Freizeitarbeiter erlaubt. Sie dürfen eine Fläche von 0,5 m² nicht überschreiten und sind nur der Stelle der Leistung zulässig.
 (2) Warenautomaten sind unzulässig.

1.4 Stellflächen
 Stellflächen dürfen die First- bzw. Gebäudehöhen nicht überschreiten.

2. Bepflanzungen
 § 9 (1) 15 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO
 (1) Für die Errichtung der Grundstücke sind nur blattgrüne Hecken, Metallgitterzäune und bepflanzte Freizeitanlagen bis zu einer Höhe von 1,20 m sowie - lebende Hecken zulässig.
 (2) Einschränkung: Im Baugebiet 2 dürfen für die Errichtung zu den öffentlichen Verkehrsflächen lediglich Hecken verwendet werden.

3. Abfallammelbehälter
 § 9 (1) 5 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO
 Die Stellflächen für Abfallammelbehälter sind innerhalb der privaten Grundstücksflächen anzuordnen und durch Einfriedungen aus Holz, Baumgittere, Holzplanen u. ä. so abzustimmen, dass sie von den öffentlichen Verkehrsflächen nicht einsehbar sind.

4. Ordnungsvorgaben
 § 9 (1) 15 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO
 (1) Ordnungswidrig handelt, wer den Gestaltungsvorschriften gemäß Text (Teil B) II, Punkt 1 - 3 - vorläufig oder langfristig zuwiderhandelt.
 (2) Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 84 (3) BauO-M-V mit einer Geldbuße bis zu 500,00 € geahndet werden.

III. Naturschutzrechtliche Regelungen auf der Grundlage des § 11 Abs. 3 BlnSchG
 (1) Durch die Baumaßnahmen dürfen keine Käse-, Brut-, Wohn- oder Zuchtstätten der gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 und Nr. 14 BlnSchG geschützten Hechschnecken, Wiesendünen, Lössauen, Insekten, Insekten oder zerfallt werden.
 (2) Abbruch- bzw. Rekonstruktionsarbeiten sind nur innerhalb eines Zeitraumes von 20. September bis zum 15. März vorzunehmen.

IV. Festsetzungen zur Zuordnung der internen Kompensationsmaßnahmen und Kosten gemäß § 9 Abs. 1 a i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB und § 135 a bis 135 c BauGB
 (1) Die Kosten für die Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Pflanzungsbereiches sind durch die jeweiligen Grundstücksbesitzer zu tragen. Der Erschließungsträger hat diese Verpflichtung in den Kaufverträgen zu verankern.
 (2) Die vorgegebenen Kompensationsmaßnahmen sind parallel zu den Baumaßnahmen des Hoch- und Tiefbaus, spätestens jedoch 1 Jahr nach Abschluss der Baumaßnahmen auszuführen.
 (3) Die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen und die Kostenübernahmeregelungen sind im Städtebaulichen Vertrag zwischen dem Erschließungsträger und der Gemeinde zu verankern.

HINWEISE
1. Hinweise des Muniflora-Berichtes
 Die in der Anfrage benannten Flurstücke liegen in einem Gelände, welches während des 2. Weltkrieges im Rahmen der alliierten Luftangriffe auf Peenemünde mehrfach bombardiert wurde. Dem Muniflora-Bericht (Muniflora) liegen hierzu Kreisgutachten aus unterschiedlichen Zeiträumen bis 1942 sowie Vermessungsunterlagen aus dem Jahre 1953 vor. Auf dem Kreisgutachten der Serie H-0460 vom 23.04.43 sind im umliegenden Gebiet Warzobke erschicht. Diese wurden bei den Luftangriffen fast vollständig zerstört. Auf späteren Bläusen sind neben zahlreichen Bombenkratern im Bereich großflächige Tonmerdeerschicht.
 Auf Grund der starken Bombardierung während der Luftangriffe auf Peenemünde werden je nach Baulage, weitere Kompensationsmaßnahmen, wie Bomben- oder Granaten etc. erwartet.
 Zur Erhaltung der Baulichheit ist eine Sondierung des Geländes vorgesehen.
 Im Rahmen der Baufreimachung und Erschließung ist deshalb der Muniflora-Bericht einzubeziehen. Mit den Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn ggf. notwendige Sondierungsmaßnahmen abgeschlossen sind und der Muniflora-Bericht erstellt wurde.
 Die Flächen der Flurstücke 12/100 und 12/97 (Parzellen 1 und 2) wurden bereits im Jahre 2007 durch den Muniflora-Bericht auf Kompilte untersucht und mit Protokol vom 13.03.2007 für die weitere Nutzung freigegeben.
 Nach bisherigen Erfahrungen ist es nicht auszuschließen, dass auch in für den Muniflora-Bericht als nicht untersuchte Flächen im Bereich der geplanten Freizeitanlagen aufzutreten können.
 Aus diesem Grunde sind Flächenarbeiten mit entsprechender Vorrichtung durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten konzentrische Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist auf Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Muniflora-Bericht zu benachrichtigen. Folgentfalls ist die Probe und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuweisen.

2. Hinweise zum Feinwasserterschutz
 Der Bereich des Bebauungsplans Nr. 25 befindet sich innerhalb der rechtschützigen Feinwasserterschutzzone II der Wasserfassung Karlshagen (Steinlag Wagoat, Beschluss Nr. 17/274 vom 25.07.1974). Diese Feinwasserterschutzzone ist gemäß § 136 Abs. 1 und 2 LWG-M-V weiterhin gültig und haben weiter Bestand.
 Gemäß § 52 WHG in Verbindung mit dem DWG-Regelwerk Artikelblatt W 101, das per Erlass des Umweltministers als für Mecklenburg-Vorpommern verbindlich eingeführt wurde, sind in Wasserzonen bestimmte Handlungen verboten bzw. für beschaffenheit zulässig erklärt worden, so wie das Errichten und Erweitern von baulichen Anlagen mit Eingriffen in den Untergrund in der Feinwasserterschutzzone II ein sehr hohes Erhaltungspotenzial im Hinblick auf das Grundwasser auf und sind daher in der Regel nicht zulässig.
 Für die Wasserfassung Karlshagen liegt eine Neuberechnung der Feinwasserterschutzzone vor. Das Verfahren zur Festlegung dieser neu berechneten Schutzzone ist nicht abgeschlossen, so dass diese Schutzzone noch nicht rechtskräftig sind. Sie werden jedoch ergänzend bei der Beurteilung des Vorhabens aus wasserrechtlicher Sicht herangezogen werden.
 - die lokalen hydrogeologischen Verhältnisse besser verdeutlichen;
 - die örtliche Situation in der Wasserfassung Karlshagen besser beschreiben;
 - auf die Grundlage anerkannter hydrogeologischer Methoden erstellt wurden.
 Gemäß der Maßnahmeplanung liegt das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 25 außerhalb der neu berechneten Feinwasserterschutzzone. Die ursprüngliche in der Ortslage Karlshagen bestehenden Brunnen wurden seit 1990 nicht mehr betrieben und wurden fachgerecht geschlossen. Dabei sind in diesem Bereich künftig keine Feinwasserterschutzzone mehr erforderlich.
 Gemäß § 136 Abs. 2 LWG-M-V kann die zulässige Wasserentnahme Ausnahmen von den in den Feinwasserterschutzzone geltenden Verboten und Nutzungsbeschränkungen zulassen, wenn sie dem Schutzzweck nicht zuwiderlaufen oder eine Ausnahme im Interesse des Wohls der Allgemeinheit erforderlich ist.
 Realisierend aus den oben dargestellten Sachverhalten wird seitens der unteren Wasserbehörde ausweichend im Wasserfassungsbereich, um dem Vorhabenbetreiber eine Ausnahmegenehmigung gemäß § 136 Abs. 3 LWG-M-V für das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 25 in Aussicht zu stellen.

Der Zeitpunkt des Inkrafttretens der neu berechneten Feinwasserterschutzzone kann derzeit nicht vorausgesetzt werden, da eine Reihe von verfahrenserrechtlichen Schritten bis hin zum Erlass einer neuen Rechtsverordnung notwendig sind.
 Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Aushang in den Schulhäusern vom 19.10.2009 bis 03.11.2009.
 Ostseebad Karlshagen (Mecklenburg/Vorpommern), dem
 Die Bürgermeisterin

3. Definition der Sockel-, Trauf-, First- und Gebäudehöhen
 (1) **Definition der Sockelhöhe**
 Die maximale Sockelhöhe (SH) bezeichnet den Abstand zwischen der mittig des Baumgrundstückes gelegenen Oberkante der Verkehrsfläche - gemessen in der Fahrtrichtung - (über OK FF) und der Oberkante des Fertigfußbodens (OK FF).
 (2) **Definition der Traufhöhe**
 Als maximale Traufhöhe (TH) wird der Abstand zwischen der Oberkante des Fertigfußbodens (OK FF) und der obersten Dachbegrenzungsfläche bezeichnet.
 (3) **Definition der Gebäudehöhe**
 Als maximale Gebäudehöhe (GH) wird bei Stellflächen der Abstand zwischen der Oberkante des Fertigfußbodens (OK FF) und der obersten Dachbegrenzungsfläche bezeichnet.
 (4) **Zuordnung der externen Kompensationsmaßnahmen und Kosten gemäß § 9 Abs. 1 a i. V. m. § 10 Abs. 3 BauGB und § 135 a bis 135 c BauGB**
 (1) Die Kosten für die Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Pflanzungsbereiches sind durch den Erschließungsträger zu tragen und werden auf die Grundstückbesitzer umgelegt.
 (2) Die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen sind im Städtebaulichen Vertrag zwischen dem Erschließungsträger und der Gemeinde und zusätzlich in einer Kompensationsvereinbarung zwischen der Gemeinde, dem Erschließungsträger, dem von der Kompensation betroffenen Grundstückseigentümer und der Unteren Naturschutzbehörde zu verankern.
 (3) Die Ersatzmaßnahme beinhaltet die Anlage eines naturnahen Laubschuttwaldes in einer Größeordnung von 5000 m² auf einer derzeit ackerwirtschaftlich genutzten Fläche auf dem Flurstück 115, Flur 3 der Gemarkung Karstsee. Sie ist eine Gesamtmaßnahme zur Erhaltung und Herstellung eines Bestandes mit den sich nördlich der Maßnahme anschließenden Waldflächen. In Richtung des sich in der Gemarkung Karstsee mit eingetragenen Wald ist mit einem Flächenanteil von 30% der Ersatzmaßnahme eine naturnahen Schuttwald zu sichten und diese mittels einer Schutzsicherung abzugrenzen. Die Bepflanzung der Aufforstungsfläche erfolgt entsprechend der Vorgaben der zentralen Forstbehörde. Dabei ist ein Mindestbestand von 15 m zum gesetzlich geschützten Waldgebiet und soll erhalten.
 (4) Die Kosten für die Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Pflanzungsbereiches sind durch die jeweiligen Grundstücksbesitzer zu tragen und werden auf die Grundstückbesitzer umgelegt.
 (5) Die vorgegebenen Kompensationsmaßnahmen sind parallel zu den Baumaßnahmen des Hoch- und Tiefbaus, spätestens jedoch 1 Jahr nach Abschluss der Baumaßnahmen auszuführen.
 (6) Die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen und die Kostenübernahmeregelungen sind im Städtebaulichen Vertrag zwischen dem Erschließungsträger und der Gemeinde zu verankern.

4. Bepflanzungen
 § 9 (1) 15 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO
 (1) Für die Errichtung der Grundstücke sind nur blattgrüne Hecken, Metallgitterzäune und bepflanzte Freizeitanlagen bis zu einer Höhe von 1,20 m sowie - lebende Hecken zulässig.
 (2) Einschränkung: Im Baugebiet 2 dürfen für die Errichtung zu den öffentlichen Verkehrsflächen lediglich Hecken verwendet werden.

5. Vorschläge zur Gehölzverwendung
 (Zuwendung für Baumpflanzungen an den festgesetzten Standorten im Pflanzgebiet)
Artenliste 1

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer glabrum	Feuerahorn
Alnus incana	Hain-Eiche
Betula pendula	Sand-Birke
Betula pubescens	Grüneleiche
Betula pubescens 'Crispa'	Ordnungs-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsa	Burleiche
Prunus mahaleb	Steinweisel
Salix alba	Maulbeere

Artenliste 2
 (für Heckenpflanzungen zu verwendende Sträucher)

Botanischer Name	Deutscher Name
------------------	----------------