Satzung der Gemeinde Ostseebad Karlshagen über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Ostseepark Dünenland Karlshagen"

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

M.: 1 : 500

Auszug aus dem aktuellen Katasterbestand von 06-2014

Nachrichtlich
PLANZEICHNUNG (TEIL A)

M.: 1 : 1000

für den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 18
mit Darstellung des Geltungsbereiches der 1. Änderung

TEXT (TEIL B)

gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 18
Änderungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 18 für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 sind in *Fettdruck und Kursivschrift* hervorgehoben.

I. Planrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) 1 BauGB i. V. m. §§ 1-15 BauNVO)

Festgesetzt werden

- **die Sondergebiete Erholung mit Zweckbestimmung Ferienhausgebiete 1 bis *5* gemäß § 10 (4) BauNVO.**

(1)
In den Ferienhausgebieten 1 bis ***5*** sind Ferienhäuser und Ferienwohnungen zulässig, die aufgrund ihrer Lage, Größe Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen.
(2)
In den Ferienhausgebieten 1 bis ***5*** sind Ferienhäuser und Ferienwohnungen und die die Hauptnutzung ergänzenden Anlagen wie Stellplätze für Pkw, Nebengebäude und Nebenanlagen sowie Grün- und Freiflächen zulässig.
(3)
Dauerwohnungen sind in den Ferienhausgebieten 1 bis ***5*** nicht zulässig.

- **Das Sondergebiet Ferienwohnungen/touristische Infrastruktur gemäß § 10 (4) BauNVO.**

(1)
Im Sondergebiet Ferienwohnungen/touristische Infrastruktur sind Ferienhäuser und Ferienwohnungen zulässig, die aufgrund ihrer Lage, Größe Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen.
In den Ferienhäusern sind kleinteilige Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen, Gastronomien sowie Büro- und Lagerräume zulässig, die vorwiegend der Versorgung der Nutzer des Plangebietes dienen.
(2)
Im Sondergebiet Ferienwohnungen/touristische Infrastruktur sind auch die die Hauptnutzung ergänzenden Anlagen wie Stellplätze für Pkw, Nebengebäude und Nebenanlagen einschließlich einer Gemeinschaftsfläche für Nebenanlagen sowie Grün- und Freiflächen zulässig.
(3)
Ausnahmsweise zulässig ist eine Betreiberwohnung.
(4)
Dauerwohnungen sind im Sondergebiet Ferienwohnungen/touristische Infrastruktur nicht zulässig.

2. Mass der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21 a BauNVO)

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche 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.

Eine Ausnahme zur Überschreitung der zulässigen Gebäude- bzw. Firsthöhen wird lediglich im Sondergebiet Ferienwohnungen/touristische Infrastruktur im Baugebiet 1.2 für die Errichtung eines Wahrzeichens für das Plangebiet zugelassen.
Die zulässige Gebäudehöhe des Wahrzeichens wird mit maximal 19,50 m festgesetzt.

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

Die festgesetzten Baugrenzen können – sofern andere Festsetzungen dem nicht entgegenstehen - überschritten werden durch:
- Terrassenflächen,
- Stellplätze für Pkw und
- Nebenanlagen.

Carports und Nebengebäude dürfen auch außerhalb der Baugrenzen, jedoch nicht in den Bereichen zwischen den öffentlichen bzw. privaten Erschließungsstraßen und den vorderen Baugrenzen bzw. der gedachten Verlängerung der vorderen Baugrenzen, errichtet werden.

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

Die Errichtung von ***Carports***, Tiefgaragen und Gemeinschaftsgaragen ist im gesamten Plangebiet unzulässig.
In den Ferienhausgebieten 1 bis ***5*** und im Sondergebiet Ferienwohnungen/touristische Infrastruktur sind Garagen nur zulässig, wenn sie in den Hauptbaukörper integriert werden.

5. 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.

Im gesamten Plangebiet wird je ***Ferienwohnung*** nur ein Nebengebäude mit einer maximalen Grundfläche von 20 m² zugelassen.

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

Sondergebiet Ferienwohnungen/touristische Infrastruktur - Baugebiet 1.2 ***und Ferienhausgebiet 4***
Je Ferienhaus werden maximal acht Ferienwohnungen zugelassen.

Ferienhausgebiet 1 - Baugebiete 2.1 und 2.2
Je Ferienhaus werden maximal fünf Ferienwohnungen zugelassen.

Ferienhausgebiet 2 - Baugebiete 3.1 bis 3.9 ***und Ferienhausgebiet 5***
Je Ferienhaus ist maximal eine Ferienwohnung zulässig.

Ferienhausgebiet 3 - Baugebiete 4.1 und 4.2
Je Ferienhaus werden maximal zwei Ferienwohnungen zugelassen.

7. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen i. V. m. dem Waldabstand
(§ 9 (1) 10 BauGB)

Innerhalb der Flächen des 30 m - Waldsicherheitsabstandes dürfen - mit Ausnahme von Zufahrten, Stellplätzen, Carports, sowie Nebenanlagen und Nebengebäuden - keine baulichen Anlagen errichtet werden.

8. Flächen für die Abfallbeseitigung
(§ 9 (1) 14 BauGB)

Sammelstellen für Abfallbehälter sind auf den in der Planzeichnung dargestellten Flächen einzurichten. An den Abholtagen des Entsorgungsunternehmens sind die Abfallbehälter von den Anliegern der Grundstücke, die sich rückwärtig an den Stichwegen ohne Wendeanlagen befinden, an den in der Planzeichnung festgesetzten Sammelstellen zu deponieren.

9. Grünflächen
(§ 9 (1) 15 BauGB)

9.1 Spielplatz
Für Kleinkinder wird der Vorhabenträger im SO Ferienwohnungen/touristische Infrastruktur im Baugebiet 1.1 eine Spielfläche anlegen.
Die gemäß zeichnerischer Festsetzung als Spielplatz gekennzeichneten Flächen sind gärtnerisch fachgerecht zu gestalten. Die Verwendung von gesundheitsschädigenden Pflanzen und Giftpflanzen, insbesondere Pfaffenhütchen, Seidelbast, Stechpalme und Goldregen ist auszuschließen. Die Spielgeräte müssen den geltenden Standards der EN 1176/77 und der EN ISO 9001 entsprechen und sind nach dem Einbau einer sicherheitstechnischen Überprüfung zu unterziehen.

9.2 Parkartige Grünfläche / Naturlehrgarten
Die gemäß zeichnerischer Festsetzung als Parkartige Grünfläche gekennzeichnete Fläche ist als Naturlehrgarten zum Thema "Einheimische Flora und Fauna" gärtnerisch fachgerecht zu gestalten. Entsprechende freiraumplanerische Strukturen und Ausstattungselemente wie Erschließungswege, Beleuchtung, Schautafeln und Mobiliar sind einzuplanen.

10. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 (1) 21 BauGB)

L 1
Auf den mit Leitungsrecht 1 (L 1) zugunsten der Wärmeversorgung Zinnowitz GmbH zu belastenden Flächen dürfen keine baulichen Anlagen errichtet und keine Gehölze angepflanzt werden.

L 2
Auf den mit Leitungsrecht 2 (L 2) zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung zu belastenden Flächen beidseitig der Erschließungsstraßen dürfen keine baulichen Anlagen errichtet und keine Gehölze angepflanzt werden.

L 3
Auf den mit Leitungsrecht 3 (L 3) zugunsten der EON e.dis AG zur Umverlegung eines Mittelspannungskabels zu belastenden Flächen dürfen keine baulichen Anlagen errichtet und keine Gehölze angepflanzt werden.

G/F/L
Auf den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (G/F/L) zugunsten der Anlieger des Flurstückes 12/86 und der Wärmeversorgung Zinnowitz GmbH zu belastenden Flächen dürfen keine baulichen Anlagen errichtet und keine Gehölze angepflanzt werden.

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

11.1
Die gemäß zeichnerischer Festsetzung mit "Gehölzfläche" gekennzeichneten Flächen sollen naturnah entwickelt werden. Der gesetzlich geschützte Baumbestand ist vor jeglichen Beeinträchtigungen zu schützen.
Der Waldrand ist unter Einbeziehung des vorhandenen Gehölzbestandes naturnah zu gestalten. Mindestens 70% der Flächen sind mit heimischen standortgerechten Straucharten gemäß Artenliste zu ergänzen. Eine Beeinträchtigung der vorhandenen Krautschicht ist auszuschließen.

11.2
Das anfallende unbelastete Niederschlagswasser der Dachflächen ist auf den Grundstücken zu versickern. Falls erforderlich, sind Sickerschächte vorzusehen.

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

12.1
Pflanzgebot 1
Auf den mit "Pflanzgebot 1" (Pfg1) gemäß zeichnerischer Festsetzung gekennzeichneten Flächen sollen gärtnerische Strukturen geschaffen werden, die an Dünenzüge erinnern. Dazu sind Aufschüttungen mit an der Oberfläche sandigen Böden bis zu einer Höhe von 1,50 m und einer Breite von 5 m anzulegen, gärtnerisch fachgerecht zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Vorzugsweise sollen kleinere Gehölze, Gräser und Stauden zum Einsatz kommen, die natürlicherweise auf Dünen vorkommen. Eine Pflanzenauswahl ist in den Artenlisten aufgeführt.

12.2
Pflanzgebot 2
Auf den mit "Pflanzgebot 2" (Pfg2) gemäß zeichnerischer Festsetzung gekennzeichneten Flächen sollen naturnahe Gehölzstrukturen mit einem Waldsaum angelegt werden. Die gemäß zeichnerischer Festsetzung mit der Bindung zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen umgrenzten Flächen sollen in die zu entwickelnden Strukturen eingebunden werden. 50% der Gesamtfläche sollen mit einheimischen standortgerechten Bäumen und Sträuchern gärtnerisch fachgerecht bepflanzt und dauerhaft unterhalten werden. Mindestens 70% der Fläche ist mit Pflanzenarten der Artenliste zu begrünen. Ein gestufter Waldsaum soll in den Randbereichen entwickelt werden. Die anderen 50% der Flächen sollen sich durch Sukzession begrünen.

12.3
Pflanzgebot 3
Auf den mit "Pflanzgebot 3" (Pfg3) gemäß zeichnerischer Festsetzung gekennzeichneten Flächen sollen vollflächige Strauchpflanzungen unter Einbeziehung des vorhandenen Bestandes geschaffen werden. Dazu sind einheimische und standortgerechte Sträucher gärtnerisch fachgerecht bepflanzt und dauerhaft zu unterhalten werden. Mindestens 70% der Fläche ist mit Pflanzenarten der Artenliste zu begrünen. Die Verwendung von gesundheitsschädigenden Pflanzen und Giftpflanzen, insbesondere Pfaffenhütchen, Seidelbast, Stechpalme und Goldregen ist auszuschließen.

12.4
An den gemäß zeichnerischer Darstellung festgesetzten Einzelbaumstandorten ist eine Anpflanzung von überwiegend heimischen und standortgerechten Bäumen nachstehender Arten (Artenliste in den Hinweisen) mit den Pflanzqualitäten HSt., 3xv., DB, StU 16/18 vorzunehmen. Bei den Baumpflanzungen mit der Kennzeichnung E§ handelt es sich um Ersatzpflanzungen für gefällte, nach ***§18 NatSchAG M-V*** gesetzlich geschützte Bäume.
Der durchwurzelbare Bodenraum darf 12 m² nicht unterschreiten. Die Qualitäten der zu pflanzenden Gehölze müssen den "Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen", herausgegeben von BDB, entsprechen.
Der Standort der Bäume kann ggf. zu gestalterischen Zwecken um max. 10 m verschoben werden.

12.5
Auf den Parzellen der Ferienhausgebiete ***1 bis 5*** ist pro Grundstück mindestens 1 Baum gemäß Artenliste in den Hinweisen mit der Pflanzqualität HSt, 3xv., DB, StU 16/18 zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig und mit gleicher Pflanzqualität zu ersetzen.

12.6
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind in gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

13. Maßnahmen für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
(§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

13.1
Bei den gemäß zeichnerischer Festsetzung zum Erhalt ausgewiesenen Bäumen handelt es sich um Baumbestand, der nach ***§18 NatSchAG M-V*** gesetzlich geschützt ist.

13.2
Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind während der Bauzeit vor Beschädigungen, Auffüllungen sowie Bodenverdichtungen durch Baufahrzeuge und Baustofflagerungen zu schützen.

13.3
Leitungen und Leitungstrassen sind außerhalb des Kronentraufbereiches von Bäumen zuzüglich 1,50 m nach allen Seiten vorzusehen. Alternativ sind die Tiefbauarbeiten für Ver- und Entsorgungsleitungen in Handschachtung oder mittels grabenloser Verfahren (Durchörterung) auszuführen.

13.4
Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Ersatzpflanzungen derselben Art zu ersetzen. Das Fällen von gesetzlich geschützten Bäumen ***(gem. §18 NatSchAG M-V)*** bedarf einer Ausnahmegenehmigung der unteren Naturschutzbehörde des LK ***Vorpommern- Greifswald***. Der Ersatz ist im Baumschutzkompensationserlass des Landes M-V geregelt. Er sieht folgenden Kompensationsumfang für zu fällende Bäume vor:

Stammumfang des zu fällendes Baumes	Anzahl der Ersatzbäume
50 cm – 150 cm	1 Stück
> 150 cm – 250 cm	2 Stück
> 250 cm	3 Stück

Die Pflanzqualitäten der zu pflanzenden Bäume sind mit Hochstamm, 3xv., DB, StU 16/18 festgesetzt.

13.5
Die mit dem Anpflanzgebot festgesetzten Baum-, Strauch- und Waldsaumpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig und mit gleicher Pflanzqualität zu ersetzen.

14. Bauliche Nutzung von Grundstücken für übereinanderliegende Geschosse und Ebenen sowie sonstiger Teile baulicher Anlagen in Verbindung mit städtebaulichen Entwicklungszielen
(§ 9 (3) BauGB)

Im Sondergebiet SO Ferienwohnungen/touristische Infrastruktur ***sind im Baugebiet 1.2*** auf mindestens 50 % der Erdgeschossfläche gastronomische Einrichtungen bzw. kleinteilige Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen vorzusehen.

II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften gemäß § 9 (4) BauGB

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

1.1 Fassade

Für die Oberflächen der Außenwände der ***Ferienhäuser*** sind nur zulässig:
- weißer Putz, mit weiß abgetönter heller Putz und warme farbige Putztöne
- Giebelverbretterungen
- Fachwerk und
- Glaskonstruktionen

Doppelhäuser sind jeweils in identischer Fassadenoberflächenart vorzusehen.

Als zusätzliche Bauteile zum Verschließen von Fassadenöffnungen sind Rolläden unzulässig.

1.2 Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung

Für die ***Ferienhäuser*** sind nur zulässig:
- Rohreindeckung und
- Ziegel in anthrazit

Flachdächer sind zu bekiesen oder als Gründächer auszuführen.

Für die untergeordneten Dachflächen der ***Ferienhäuser*** sowie der Nebengebäude und Wintergärten sind zusätzlich zulässig:
- Flachdächer bekiest oder als Gründächer
- Zink und
- Glaskonstruktionen

Doppelhäuser sind jeweils in identischer Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung auszuführen.

1.3 Werbeanlagen/Warenautomaten

Werbeanlagen dürfen ausschließlich als nicht selbstleuchtende Schilder an der Stelle der Leistung flach auf der Außenwand der Gebäude im Erdgeschoss angebracht werden und eine Fläche von maximal 0,50 m² je Schild und Grundstück nicht überschreiten.

Zusätzlich zugelassen wird jeweils ein Aufsteller an den Eingängen zum Sondergebiet in einer Größe von maximal 2,00 m².

Warenautomaten sind im Plangebiet nicht zulässig.

1.4 Satellitenanlagen

Satellitenanlagen sind nur auf den Hauptverkehrsflächen abgewandten Gebäudeseiten vorzusehen und dürfen die Gebäude- bzw. Firsthöhe der ***Ferienhäuser*** nicht überschreiten.

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

Als Einfriedungen sind nur zulässig:
- blickdurchlässige Zäune aus Holz
- grüne Maschendrahtzäune mit vorgesetzter Begrünung
- Hecken und
- Feldsteinmauern.

Bei der Anlage der Hecken sind die unter dem Abschnitt „Hinweise" aufgeführten Arten der Vorschlagliste zur Gehölzverwendung zu pflanzen.

Die als Zäune angelegten inneren Einfriedungen ***in den Ferienhausgebieten 1 bis 5*** und im Sondergebiet Ferienwohnungen/touristische Infrastruktur dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten.
In den Ferienhausgebiet en 1 bis 5 und im Sondergebiet Ferienwohnungen/touristische Infrastruktur sind die Einfriedungen zu den Verkehrsflächen außerhalb der mit Leitungsrecht 2 (L 2) zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung festgesetzten Flächen vorzusehen.
Sie sind in einem Abstand von mindestens 0,50 m zu den Verkehrsflächen anzulegen.

Die als Zäune angelegten äußeren Einfriedungen des Plangebietes - mit Ausnahme der Grundstücke des ***Ferienhausgebietes 5*** zur Straße der Freundschaft - sind bis zu einer Höhe von 1,60 m zulässig.

3. Abfallbehälter
(§ 86 (1) 5. LBauO M -V)

Die Abfallbehälter sind auf den Grundstücken anzuordnen und durch Mauern, Holz- und Rankgerüste oder Pflanzungen so abzuschirmen, dass sie von den Verkehrsflächen aus nicht einzusehen sind.

4. Ordnungswidrigkeiten
(§ 84 LBauO M-V)

Ordnungswidrig handelt, wer den Gestaltungsvorschriften gemäß Text (Teil B) II. Punkt 1. - 3. vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt.
Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 84 (3) LBauO M-V mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

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

1.
Durch die Baumaßnahmen dürfen keine Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten nach §10 Abs. 2 Nr. 10 BNatSchG geschützter heimischer, wildlebender Tierarten entnommen, beschädigt oder zerstört werden.
Für den Verlust von Brutstätten der Rauchschwalben, von Quartieren der Fledermäuse und weiterer geschützter Lebensstätten ist eine Befreiung von den Verboten des ***§44 BNatSchG*** erforderlich.

2.
Für den Verlust der Neststandorte sind im Plangebiet 2 Holzbeton- Sperlingskoloniekästen („Spatzenhotel") und eine Holzbeton- Halbhöhle (Fa. SCHWEGLER) zu schaffen, die im geplanten Naturerlebnisgarten an einen Mast montiert werden. An dem ca. 8 m hohen Mast (z.B. ehem. Holzstrommast) sind die Sperlingskoloniekästen in einer Höhe von ca. 4 – 6 m und die Holzbeton-Halbhöhle an der Mastspitze zu montieren. In einer Höhe von ca. 0,5 m ist ein Marderschutz (z.B. Blechummantelung) anzubringen.

3.
Abbruch- bzw. Rekonstruktionsarbeiten sowie Gehölzrodungen sind in den Zeiträumen vom 01. März bis zum 30. September (Brutzeit der Vögel) nicht zulässig.

4.
Die Nisthilfen sind bei Beschädigungen oder Verlust in der Zeit, in der kein Brutgeschäft stattfindet, gleichartig zu ersetzen.

5.
Für die Außenbeleuchtungen sind Lampenanlagen mit langwelligem Licht vorzusehen. Als umweltfreundliche Beleuchtungssysteme werden Natriumdampflampen bzw. Natriumdampfhochdrucklampen, HSE/T- Lampen (gelbes Licht) empfohlen.

IV. Festsetzungen zur Zuordnung der internen Kompensationsmaßnahmen und Kosten gemäß § 9 Abs. 1a i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB und § 135 a bis 135 c BauGB

Die Kosten für die Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangeltungsbereiches sind durch den Vorhabenträger zu tragen.
Die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen und die Kostenübernahme durch den Vorhabenträger sind im Städtebaulichen Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde zu verankern.

HINWEISE

1. Definition der Sockel-, First- und Gebäudehöhen

Definition der Sockelhöhe
Die maximale Sockelhöhe (SH) bezeichnet den Abstand zwischen der mittig des Baugrundstückes angrenzenden Oberkante der Verkehrsfläche - gemessen in der Fahrbahnmitte - (über OK FB) und der Oberkante des Fertigfußbodens (OK FF).

Definition der First- und Gebäudehöhe
Als maximale Firsthöhe (FH) wird bei Satteldächern der Abstand ***zwischen der mittig des Baugrundstückes angrenzenden Oberkante der Verkehrsfläche - gemessen in der Fahrbahnmitte - (über OK FB)*** und der obersten Dachbegrenzungskante bezeichnet.
Als maximale Gebäudehöhe (GH) wird bei Flachdächern der Abstand ***zwischen der mittig des Baugrundstückes angrenzenden Oberkante der Verkehrsfläche - gemessen in der Fahrbahnmitte - (über OK FB)*** und der obersten Dachbegrenzungskante definiert.

2. Belange des Munitionsbergungsdienstes

Die Fläche liegt in einem Gelände bzw. quert ein Gelände, in dem der Munitionsbergungsdienst aufgrund vorliegender Kriegsluftbilder, dokumentierter Einzelfunde oder anderer vorliegender Unterlagen in Abhängigkeit durchzuführender Bautätigkeit weitere Kampfmittelfunde, wie Bomben, Granaten etc. erwartet.
Zur Erhöhung der Bausicherheit ist eine Sondierung des Geländes vorgesehen.
Im Rahmen der Baufreimachung und Erschließung ist deshalb der Munitionsbergungsdienst einzubeziehen.
Mit den Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn ggfs. notwendige Sondierungsmaßnahmen abgeschlossen sind und das Freigabeprotokoll erstellt wurde.
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.

3. Belange der Bodendenkmalpflege

Das Vorhaben soll im nordöstlichen Quartier der Siedlung 2 (Siedlungserweiterung) der ehemaligen Heeresversuchsanstalt Peenemünde ausgeführt werden. Es muss daher mit im Boden verborgen liegenden und daher noch nicht entdeckten Überresten dieses Siedlungsteiles gerechnet werden.
Gem. § 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.
Aus archäologischer Sicht sind daher folgende Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmalen zu ergreifen:
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 Artikel 10 des Gesetzes vom 12.07.2010 (GVOBl. MV S. 383, 392)***, 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.

4. Liste der nach *§ 18 NatSchAG M-V* gesetzlich geschützten Bäume

Nr.	Deutscher Name	Botanischer Name	Stammdurch-messer	Kronendurch-messer	*Schutz nach NatSchAG M-V*
4	Pappel	Populus spec.	0,5	5,0	*§18 NatSchAG M-V*
5	Gemeine Kiefer	Pinus sylvestris	0,4	8,0	*§18 NatSchAG M-V*
6	Pappel	Populus spec.	0,5	8,0	*§18 NatSchAG M-V*
9	Gemeine Kiefer	Pinus sylvestris	0,4	5,0	*§18 NatSchAG M-V*
10	Gemeine Kiefer	Pinus sylvestris	0,5	6,0	*§18 NatSchAG M-V*
11	Gemeine Kiefer	Pinus sylvestris	0,4	6,0	*§18 NatSchAG M-V*
12	Sand- Birke	Betula pendula	0,4	6,0	*§18 NatSchAG M-V*
13	Gemeine Kiefer	Pinus sylvestris	0,5	6,0	*§18 NatSchAG M-V*
15	Gemeine Kiefer	Pinus sylvestris	0,5	6,0	*§18 NatSchAG M-V*
16	Gemeine Kiefer	Pinus sylvestris	0,4	6,0	*§18 NatSchAG M-V*
34	Gemeine Kiefer	Pinus sylvestris	0,4	9,0	*§18 NatSchAG M-V*
602	Gemeine Kiefer	Pinus sylvestris	0,40	8,0	*§18 NatSchAG M-V*
603	Gemeine Kiefer	Pinus sylvestris	0,18/0,19/0,14	6,0	*§18 NatSchAG M-V*
604	Sand- Birke	Betula pendula	0,2/0,2/0,2	4,0	*§18 NatSchAG M-V*
613	Gemeine Kiefer	Pinus sylvestris	0,60	9,0	*§18 NatSchAG M-V*
614	Sand- Birke	Betula pendula	0,60	9,0	*§18 NatSchAG M-V*
615	Gemeine Kiefer	Pinus sylvestris	0,60	6,0	*§18 NatSchAG M-V*
616	Gemeine Kiefer	Pinus sylvestris	0,60	9,0	*§18 NatSchAG M-V*
617	Gemeine Kiefer	Pinus sylvestris	0,60	7,0	*§18 NatSchAG M-V*
618	Sand- Birke	Betula pendula	0,40	5,0	*§18 NatSchAG M-V*
619	Sand- Birke	Betula pendula	0,5/0,3	6,0	*§18 NatSchAG M-V*
620	Gemeine Kiefer	Pinus sylvestris	0,60	8,0	*§18 NatSchAG M-V*
623	Gemeine Kiefer	Pinus sylvestris	0,40	5,0	*§18 NatSchAG M-V*
624	Gemeine Kiefer	Pinus sylvestris	0,40	5,0	*§18 NatSchAG M-V*
625	Gemeine Kiefer	Pinus sylvestris	0,40	5,0	*§18 NatSchAG M-V*
626	Gemeine Kiefer	Pinus sylvestris	0,80	8,0	*§18 NatSchAG M-V*
627	Gemeine Kiefer	Pinus sylvestris	0,40	6,0	*§18 NatSchAG M-V*
628	Gemeine Kiefer	Pinus sylvestris	0,40	6,0	*§18 NatSchAG M-V*
630	Gemeine Kiefer	Pinus sylvestris	0,40	6,0	*§18 NatSchAG M-V*
631	Gemeine Kiefer	Pinus sylvestris	0,60	11,0	*§18 NatSchAG M-V*
632	Gemeine Kiefer	Pinus sylvestris	0,40	5,0	*§18 NatSchAG M-V*
633	Gemeine Kiefer	Pinus sylvestris	0,40	6,0	*§18 NatSchAG M-V*
634	Gemeine Kiefer	Pinus sylvestris	0,60	9,0	*§18 NatSchAG M-V*
639	Sand- Birke	Betula pendula	0,40	8,0	*§18 NatSchAG M-V*
640	Sand- Birke	Betula pendula	0,4/0,4	8,0	*§18 NatSchAG M-V*
641	Stiel- Eiche	Quercus robur	0,3/0,4	7,0	*§18 NatSchAG M-V*
642	Stiel- Eiche	Quercus robur	0,50	8,0	*§18 NatSchAG M-V*
643	Sand- Birke	Betula pendula	0,40	6,0	*§18 NatSchAG M-V*
644	Sand- Birke	Betula pendula	0,1/0,4/0,2	10,0	*§18 NatSchAG M-V*
647	Pappel	Populus spec.	0,40	9,0	*§18 NatSchAG M-V*
648	Gemeine Kiefer	Pinus sylvestris	0,60	9,0	*§18 NatSchAG M-V*
649	Gemeine Kiefer	Pinus sylvestris	0,60	10,0	*§18 NatSchAG M-V*
652	Sand- Birke	Betula pendula	0,40	7,0	*§18 NatSchAG M-V*
653	Gemeine Kiefer	Pinus sylvestris	0,40	10,0	*§18 NatSchAG M-V*
654	Gemeine Kiefer	Pinus sylvestris	0,40	8,0	*§18 NatSchAG M-V*
655	Gemeine Kiefer	Pinus sylvestris	0,40	8,0	*§18 NatSchAG M-V*
656	Gemeine Kiefer	Pinus sylvestris	0,60	11,0	*§18 NatSchAG M-V*
657	Gemeine Kiefer	Pinus sylvestris	0,40	8,0	*§18 NatSchAG M-V*
658	Sand- Birke	Betula pendula	0,40	7,0	*§18 NatSchAG M-V*
659	Gemeine Kiefer	Pinus sylvestris	0,50	7,0	*§18 NatSchAG M-V*
662	Gemeine Kiefer	Pinus sylvestris	0,50	7,0	*§18 NatSchAG M-V*
663	Gemeine Kiefer	Pinus sylvestris	0,40	6,0	*§18 NatSchAG M-V*
664	Gemeine Kiefer	Pinus sylvestris	0,40	7,0	*§18 NatSchAG M-V*
665	Gemeine Kiefer	Pinus sylvestris	0,40	6,0	*§18 NatSchAG M-V*
666	Gemeine Kiefer	Pinus sylvestris	0,40	6,0	*§18 NatSchAG M-V*
667	Gemeine Kiefer	Pinus sylvestris	0,40	7,0	*§18 NatSchAG M-V*
668	Gemeine Kiefer	Pinus sylvestris	0,50	8,0	*§18 NatSchAG M-V*
670	Gemeine Kiefer	Pinus sylvestris	0,50	7,0	*§18 NatSchAG M-V*
671	Gemeine Kiefer	Pinus sylvestris	0,40	7,0	*§18 NatSchAG M-V*
689	Gemeine Kiefer	Pinus sylvestris	0,70	12,0	*§18 NatSchAG M-V*
690	Gemeine Kiefer	Pinus sylvestris	0,60	10,0	*§18 NatSchAG M-V*
706	Gemeine Kiefer	Pinus sylvestris	0,40	7,0	*§18 NatSchAG M-V*
707	Gemeine Kiefer	Pinus sylvestris	0,40	7,0	*§18 NatSchAG M-V*
708	Gemeine Kiefer	Pinus sylvestris	0,50	8,0	*§18 NatSchAG M-V*
709	Gemeine Kiefer	Pinus sylvestris	0,50	8,0	*§18 NatSchAG M-V*
710	Gemeine Kiefer	Pinus sylvestris	0,40	8,0	*§18 NatSchAG M-V*
711	Gemeine Kiefer	Pinus sylvestris	0,50	8,0	*§18 NatSchAG M-V*
712	Gemeine Kiefer	Pinus sylvestris	0,60	8,0	*§18 NatSchAG M-V*
721	Gemeine Kiefer	Pinus sylvestris	0,40	7,0	*§18 NatSchAG M-V*
722	Gemeine Kiefer	Pinus sylvestris	0,35	5,0	*§18 NatSchAG M-V*
723	Gemeine Kiefer	Pinus sylvestris	0,35	5,0	*§18 NatSchAG M-V*
724	Gemeine Kiefer	Pinus sylvestris	0,35	5,0	*§18 NatSchAG M-V*
725	Gemeine Kiefer	Pinus sylvestris	0,50	7,0	*§18 NatSchAG M-V*
726	Gemeine Kiefer	Pinus sylvestris	0,50	7,0	*§18 NatSchAG M-V*
727	Stiel- Eiche	Quercus robur	0,35	7,0	*§18 NatSchAG M-V*
728	Gemeine Kiefer	Pinus sylvestris	0,40	6,0	*§18 NatSchAG M-V*
729	Gemeine Kiefer	Pinus sylvestris	0,40	7,0	*§18 NatSchAG M-V*
730	Gemeine Kiefer	Pinus sylvestris	0,40	7,0	*§18 NatSchAG M-V*
731	Sand- Birke	Betula pendula	0,35	6,0	*§18 NatSchAG M-V*
732	Gemeine Kiefer	Pinus sylvestris	0,35	6,0	*§18 NatSchAG M-V*
733	Gemeine Kiefer	Pinus sylvestris	0,50	6,0	*§18 NatSchAG M-V*
734	Gemeine Kiefer	Pinus sylvestris	0,35	6,0	*§18 NatSchAG M-V*
735	Gemeine Kiefer	Pinus sylvestris	0,40	5,0	*§18 NatSchAG M-V*
736	Gemeine Kiefer	Pinus sylvestris	0,40	6,0	*§18 NatSchAG M-V*
737	Gemeine Kiefer	Pinus sylvestris	0,35	5,0	*§18 NatSchAG M-V*
738	Gemeine Kiefer	Pinus sylvestris	0,30	6,0	*§18 NatSchAG M-V*
739	Gemeine Kiefer	Pinus sylvestris	0,40	6,0	*§18 NatSchAG M-V*
740	Gemeine Kiefer	Pinus sylvestris	0,40	7,0	*§18 NatSchAG M-V*
741	Gemeine Kiefer	Pinus sylvestris	0,50	8,0	*§18 NatSchAG M-V*
742	Gemeine Kiefer	Pinus sylvestris	0,40	6,0	*§18 NatSchAG M-V*
743	Gemeine Kiefer	Pinus sylvestris	0,40	6,0	*§18 NatSchAG M-V*
744	Gemeine Kiefer	Pinus sylvestris	0,40	6,0	*§18 NatSchAG M-V*
745	Gemeine Kiefer	Pinus sylvestris	0,40	6,0	*§18 NatSchAG M-V*
746	Gemeine Kiefer	Pinus sylvestris	0,50	7,0	*§18 NatSchAG M-V*
747	Gemeine Kiefer	Pinus sylvestris	0,40	6,0	*§18 NatSchAG M-V*
748	Gemeine Kiefer	Pinus sylvestris	0,40	6,0	*§18 NatSchAG M-V*
749	Gemeine Kiefer	Pinus sylvestris	0,40	6,0	*§18 NatSchAG M-V*
750	Gemeine Kiefer	Pinus sylvestris	0,40	7,0	*§18 NatSchAG M-V*
751	Gemeine Kiefer	Pinus sylvestris	0,40	7,0	*§18 NatSchAG M-V*
752	Gemeine Kiefer	Pinus sylvestris	0,60	7,0	*§18 NatSchAG M-V*
753	Stiel- Eiche	Quercus robur	0,35	7,0	*§18 NatSchAG M-V*
754	Gemeine Kiefer	Pinus sylvestris	0,35	5,0	*§18 NatSchAG M-V*
755	Gemeine Kiefer	Pinus sylvestris	0,40	6,0	*§18 NatSchAG M-V*
756	Gemeine Kiefer	Pinus sylvestris	0,50	7,0	*§18 NatSchAG M-V*
757	Gemeine Kiefer	Pinus sylvestris	0,60	8,0	*§18 NatSchAG M-V*
758	Gemeine Kiefer	Pinus sylvestris	0,40	7,0	*§18 NatSchAG M-V*

5. Vorschlagliste zur Gehölzverwendung

Artenauswahl der zu pflanzenden Bäume und Sträucher
Pflanzenauswahl für Flächen zum Erhalt und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Anlage eines naturnahen Waldsaumbereichs unter Einbeziehung bestehender Strukturen) und für Flächen mit Pflanzgebot
(gekennzeichnet mit "Gehölzfläche" und mit "Pflanzgebot 2" gemäß zeichnerischer Festsetzung)

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feld- Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Amelanchier ovalis	Gewöhnlich Felsenbirne
Berberis vulgaris	Sauerdorn
Betula pendula	Sand- Birke
Calluna vulgaris	Besenheide
Cornus mas	Kornelkirsche
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Fagus sylvatica	Rotbuche
Hippophae rhamnoides	Sanddorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche
Pinus sylvestris	Gemeine Kiefer
Prunus cerasifera	Kirschpflaume
Prunus mahaleb	Steinweichsel
Quercus robur	Stieleiche
Rosa canina	Hundsrose
Rosa glauca	Rotblättrige Rose
Rosa multiflora	Vielblütige Rose
Rosa pimpinellifolia	Dünenrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rosa rugosa	Kartoffelrose
Rubus fruticosa	Brombeere
Salix caprea	Salweide
Salix purpurea	Purpurweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Ulmus carpinifolia	Feldulme
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Pflanzenauswahl (Gehölze) für Flächen mit Pflanzgebot (Anlage einer Dünenbepflanzung)
(gekennzeichnet mit "Pflanzgebot 2" gemäß zeichnerischer Festsetzung)

Botanischer Name	Deutscher Name
Calluna vulgaris	Besenheide
Hippophae rhamnoides	Sanddorn
Rosa canina	Hundsrose
Rosa pimpinellifolia	Dünenrose
Rosa rugosa	Kartoffelrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Salix caprea	Salweide
Salix purpurea	Purpurweide
Salix rosmarinifolia	Lavendelweide
Salix repens ssp. argentea	Sandkriechweide
Pinus Arten und Sorten	Kiefer
Pinus sylvestris	Gemeine Kiefer

Pflanzenauswahl für Flächen mit Pflanzgebot (Anlage einer Strauchpflanzung am Spielplatz)
(gekennzeichnet mit "Pflanzgebot 3" gemäß zeichnerischer Festsetzung)

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feld- Ahorn
Amelanchier ovalis	Gewöhnliche Felsenbirne
Berberis thunbergii	Berberitze
Berberis vulgaris	Sauerdorn
Caragana arborescens	Erbsenstrauch
Fagus sylvatica	Rotbuche
Hippophae rhamnoides	Sanddorn
Kerria japonica	Ranunkelstrauch
Kolkwitzia amabilis	Kolkwitzie
Ligustrum vulgare	Liguster
Philadelphus Arten und Sorten	Falscher Jasmin
Physocarpos opulifolius	Blasenspiere
Prunus cerasifera	Kirschpflaume
Prunus mahaleb	Steinweichsel
Ribes Arten und Sorten	Johannisbeere
Rosa canina	Hundsrose
Rosa glauca	Rotblättrige Rose
Rosa multiflora	Vielblütige Rose
Rosa pimpinellifolia	Dünenrose
Rosa rugosa	Kartoffelrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rubus fruticosa	Brombeere
Salix caprea	Salweide
Salix purpurea	Purpurweide
Salix rosmarinifolia	Lavendelweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Spiraea Arten und Sorten	Spierstrauch
Pinus Arten und Sorten	Kiefer
Pinus sylvestris	Gemeine Kiefer

Artenauswahl für Bäume an Einzelstandorten. Als Ersatzpflanzungen (gekennzeichnet mit "E§" gemäß zeichnerischer Festsetzung) sind nur heimische Bäume (in der Tabelle gekennzeichnet mit *) zu pflanzen.

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre *	Feld- Ahorn
Acer ginnala	Feuerahorn
Acer rufinerve	Rostbart-Ahorn
Ailanthus altissima	Götterbaum
Betula pendula *	Sand- Birke
Fagus sylvatica	Rotbuche
Koelreuteria paniculata	Blasenbaum
Morus alba	Weißer Maulbeerbaum
Platanus acerifolia	Platane
Prunus cerasifera	Kirschpflaume
Prunus mahaleb *	Steinweichsel
Quercus robur *	Stieleiche
Quercus rubra *	Amerikanische Roteiche
Robinia pseudoacacia	Robinie
Sophora japonica	Japanischer Schnurbaum
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia *und Sorten	Eberesche
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Ulmus carpinifolia *	Feldulme
Pinus sylvestris *	Gemeine Kiefer

6. Hinweise zum Trinkwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone II (nach DDR- Recht 1974 festgesetzt). Die Brunnen wurden zwischenzeitlich stillgelegt und eine noch nicht rechtskräftige Neubemessung der Trinkwasserschutzzonen vorgenommen. Nach diesen Unterlagen liegt das Plangebiet in der Trinkwasserschutzzone III, in der die Errichtung, Erweiterung und Nutzungsänderung von baulichen Anlagen nicht generell untersagt ist, wenn eine ordnungsgemäß Abwasserentsorgung nachgewiesen werden kann.

Der Zeitpunkt des Inkrafttretens der geänderten Neubemessung kann derzeit noch nicht vorausgesagt werden, da eine Reihe von verfahrenrechtlichen Schritten bis hin zum Erlass einer neuen Rechtsverordnung notwendig sind.
Dies bedeutet, dass dem Planvorhaben entgegenstehende Recht - Lage in der Trinkwasserschutzzone II – vor Bekanntmachung der Satzung auszuräumen ist.

Bis zum Erlass der neuen Rechtsverordnung kann die Satzung somit nicht rechtskräftig werden. Der Bebauungsplan verfügt aber über eine Planreife nach § 33 BauGB. Dies bedeutet, dass für alle Bauvorhaben eine Baugenehmigung und jeweils eine Ausnahmegenehmigung vom Bauverbot in der Trinkwasserschutzzone II beantragt werden muss.

7. Zuordnung der externen Kompensationsmaßnahmen und Kosten gemäß § 9 Abs. 1a i.V.m. §1a Abs. 3 BauGB und §135 a bis 135 c BauGB

7.1
Die Kosten für die Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangeltungsbereiches sind durch den Vorhabenträger zu tragen.
Die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen sind im Städtebaulichen Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde und zusätzlich in einer Kompensationsvereinbarung zwischen der Gemeinde, dem Vorhabenträger, dem von der Kompensation betroffenen Grundstückseigentümer und der unteren Naturschutzbehörde zu vereinbaren.

7.2
Die Ersatzmaßnahme beinhaltet die Anlage einer extensiv zu bewirtschaftenden Wiese in einer Größe von 1,8 ha auf einer ehemaligen Ackerfläche mit Aushagerung des Standortes und langfristig gesicherter Nutzung und Pflege im Ökokonto Stolpe (Gemarkung Gummlin, Flur 1, Flurstück 332).

7.3
Zur Kompensation der Fledermaus- Sommer- und Winterquartiere ist die „Herstellung und Optimierung von Fledermausquartieren auf der Insel Usedom" vorgesehen, für die der Vorhabenträger eine zweckgebundene Zahlung in Höhe von 5.057,50 € auf ein Ökokonto der oberen Naturschutzbehörde des Landes M-V zu zahlen hat.

8. Gesetzlicher Gehölzschutz gemäß *§ 18 NatSchAG M-V*

Bäume mit einem Stammumfang ab 1,00 m (gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden) sind gemäß ***§18 NatSchAG M-V*** geschützt. Sind Fällungen erforderlich, ist für den geschützten Baumbestand eine Ausnahmegenehmigung der zuständigen unteren Naturschutzbehörde zu beantragen. Der Ersatz ist im Baumschutzkompensationserlass des Landes M-V geregelt.

NUTZUNGSSCHABLONEN

für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18
Änderungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 18 sind in *Fettdruck und Kursivschrift* hervorgehoben.

Art der baulichen Nutzung	**Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß** **Sockelhöhe über OK Fahrbahn als Höchstmaß** **Gebäude-/Firsthöhe über OK Fahrbahn als Höchstmaß**
Grundflächenzahl als Höchstmaß	/
Bauweise	**Dachform/ Dachneigung der Hauptdachflächen**

Ferienhausgebiet 4
(vormals Sondergebiet Ferienwohnungen/touristische Infrastruktur-Baufeld 1.1)

SO Ferien 4	III SH Über OK FB 0,50 m FH Über OK FB 14,00 m
GRZ 0,4	/
o	SD/SD mit KW bis 55°

Ferienhausgebiet 5
(vormals Allgemeines Wohngebiet)

SO Ferien 5	II SH Über OK FB 0,50 m FH Über OK FB 9,00 m
GRZ 0,4	/
o E	FD/SD bis 55°

Ermächtigungsgrundlage
Aufgrund des§ 13 i.V.m. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I, S. 1748) sowie nach § 86 der Landesbauordnung M - V vom 18.04.2006 (Gesetz- und Verordnungsblatt M-V 2006, Nr. 5 S. 102 ff.), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323) und § 11 Abs. 3 BNatSchG wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Karlshagen vom 05.03.2015 und mit Genehmigung durch den Landkreis Vorpommern- Greifswald vom .... folgende Satzung über 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Ostseepark Dünenland Karlshagen", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

1.
Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Karlshagen vom 15.05.2014. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt „Der Usedomer Norden" am 04.06.2014 erfolgt.

Karlshagen (Mecklenburg/Vorpommern), den 12. MRZ. 2015
i.V. [Unterschrift]
Der Bürgermeister

2.
Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.

Karlshagen (Mecklenburg/Vorpommern), den 12. MRZ. 2015
i.V. [Unterschrift]
Der Bürgermeister

3.
Gemäß § 13 (2) BauGB wurde von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB abgesehen.
Die Öffentlichkeitsbeteiligung wurde im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 13 (2) 2. BauGB und Aufforderung der von der Planänderung berührten Behörden zur Stellungnahme gemäß § 13 (2) 3. BauGB durchgeführt.

Karlshagen (Mecklenburg/Vorpommern), den 12. MRZ. 2015
i.V. [Unterschrift]
Der Bürgermeister

4.
Die Gemeindevertretung Karlshagen hat am 18.09.2014 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 mit Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Karlshagen (Mecklenburg/Vorpommern), den 12. MRZ. 2015
i.V. [Unterschrift]
Der Bürgermeister

5.
Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung haben in der Zeit vom 03.11.2014 bis zum 04.12.2014 während folgender Zeiten :

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

nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 unberücksichtigt bleiben können, durch Veröffentlichung im Amtsblatt „Der Usedomer Norden" am 22.10.2014 bekanntgemacht worden.

Karlshagen (Mecklenburg/Vorpommern), den 12. MRZ. 2015
i.V. [Unterschrift]
Der Bürgermeister

6.
Die von der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 berührten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 14.10.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Karlshagen (Mecklenburg/Vorpommern), den 12. MRZ. 2015
i.V. [Unterschrift]
Der Bürgermeister

7.
Die Gemeindevertretung Karlshagen hat die Stellungnahmen der Bürger, Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am 05.03.2015 geprüft.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Karlshagen (Mecklenburg/Vorpommern), den 12. MRZ. 2015
i.V. [Unterschrift]
Der Bürgermeister

8.
Der katastermäßige Bestand am 05.02.15 wird als richtig dargestellt bescheinigt.
Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Zinnowitz (Mecklenburg /Vorpommern), den 05.02.15
[Unterschrift]
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

9.
Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 mit Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) wurde am 05.03.2015 von der Gemeindevertretung Karlshagen beschlossen.
Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung Karlshagen vom 05.03.2015 gebilligt.

Karlshagen Mecklenburg/Vorpommern), den 12. MRZ. 2015
i.V. [Unterschrift]
Der Bürgermeister

10.
Die Genehmigung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 wurde durch den Landkreis Vorpommern - Greifswald vom 06.05.2015 Az. 02429-15-40 mit Hinweisen/Auflagen erteilt.

Karlshagen (Mecklenburg/Vorpommern), den 20. MAI 2015
[Unterschrift]
Der Bürgermeister

11.
Die Auflagen wurden durch den Satzungsändernden Beschluss der Gemeindevertretung Karlshagen vom .... erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde durch den Landkreis Vorpommern – Greifswald am .... mit Az.: .... bestätigt.

Karlshagen (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

12.
Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 mit Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung wird hiermit ausgefertigt.

Karlshagen (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

13.
Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 mit Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung sowie die Stelle bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung im Amtsblatt „Der Usedomer Norden" am .... bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachungsfrist ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens - und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung M - V vom 13.07.2011 (GVOBl. M - V S. 777), hingewiesen worden.
Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 ist mit Ablauf des .... in Kraft getreten.

Karlshagen (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

ZEICHENERKLÄRUNG

gem. PlanZV
für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18

I. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung		§ 9 (1) 1	BauGB
SO Ferien 4, SO Ferien 5	Sondergebiet Erholung mit Zweckbestimmung Ferienhausgebiet 4 und 5	§ 10	BauNVO
Maß der baulichen Nutzung		§ 9 (1) 1	BauGB
GRZ	Grundflächenzahl als Höchstmaß	§ 19	BauNVO
II-III	Zahl der Geschosse als Höchstmaß	§ 20	BauNVO
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen		§ 9 (1) 2	BauGB
o	offene Bauweise	§ 22 (2)	BauNVO
E	nur Einzelhäuser zulässig	§ 22 (2)	BauNVO
	Baugrenzen	§ 23 (3)	BauNVO
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft		§ 9 (1) 20, 25 und § 9 (6)	BauGB
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Zweckbestimmung: Gehölzfläche: Erhalt und Entwicklung einer Gehölzfläche	§ 9 (1) 20	BauGB
	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern Erhalten: Bäume mit Nummer der Baumliste	§ 9 (1) 25	BauGB
Sonstige Planzeichen			
	Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (30 m Waldabstand)	§ 9 (1) 10	BauGB
===L2===	Mit Leitungsrechten zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung zu belastende Flächen	§ 9 (1) 21	BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18	§ 9 (7)	BauGB
	Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	§ 16	BauNVO

II. Darstellungen ohne Normcharakter

21/25	Flurstücksbezeichnung	o——o	vorh. Flurstücksgrenzen
10.00	Vermaßung in Meter	— - —	30 m Waldabstand
SD	Satteldach	SD mit KW	Satteldach mit Krüppelwalm
FD	Flachdach		

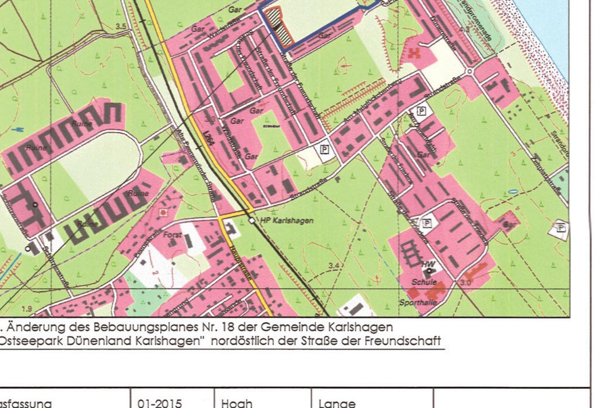
Nachrichtlich außerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18

12/145	Flurstücksbezeichnung	o——o	vorh. Flurstücksgrenzen

STANDORTANGABEN

Landkreis	Vorpommern- Greifswald
Gemeinde	Ostseebad Karlshagen
Gemarkung	Ostseebad Karlshagen
Flur	4
Flurstücke	21/25 , 21/42 bis 21/45

ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 10 000



1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 der Gemeinde Karlshagen "Ostseepark Dünenland Karlshagen" nordöstlich der Straße der Freundschaft

Satzungsfassung	01-2015	Hogh	Lange
Entwurf	09-2014	Hogh	Lange
Vorentwurf	05-2014	Hogh	Lange
Planungsphase	Datum	Gezeichnet	Bearbeitet

Maßstab: 1 : 500, 1 : 1000

Projekt:
Satzung der Gemeinde Ostseebad Karlshagen über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Ostseepark Dünenland Karlshagen"

UPEG

Planung: UPEG USEDOM Projektentwicklungsges. mbH
Strandstrasse 1a, 17449 Trassenheide
Tel.(038371)260-0, Fax(038371)26026

H/B = 890 / 1870 (1.66m²) Allplan 2014