

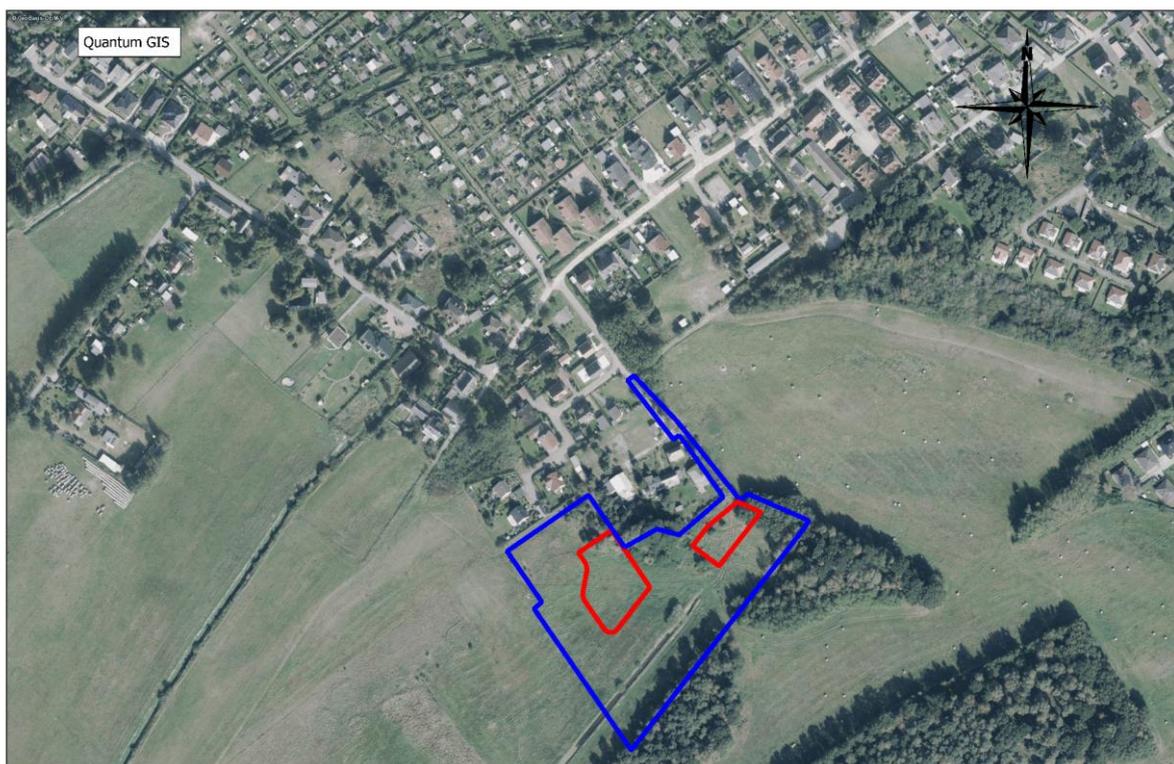
# GEMEINDE OSTSEEBAD KARLSHAGEN

LANDKREIS VORPOMMERN - GREIFSWALD  
MECKLENBURG - VORPOMMERN

## B E G R Ü N D U N G

zur

### 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 31 für das „Wohngebiet Wilde Hütung“ südlich der Gartenstraße für Teilflächen der Baugebiete 1 und 2



 Geltungsbereich der 1. Änderung  
des Bebauungsplanes Nr. 31  
der Gemeinde Ostseebad Karlshagen  
für das "Wohngebiet Wilde Hütung"  
südlich der Gartenstraße

 Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 31  
der Gemeinde Ostseebad Karlshagen  
für das "Wohngebiet Wilde Hütung"  
südlich der Gartenstraße

**SATZUNGSFASSUNG VON 09-2023**

# INHALTSVERZEICHNIS

	<b>Seiten</b>
<b><u>1.0 EINLEITUNG</u></b>	<b>3 - 7</b>
1.1 Planerfordernis und Ziel der 1. Bebauungsplanänderung	3 - 4
1.2 Aufstellungsverfahren	4 - 5
1.3 Abgrenzung des Planänderungsgebietes	5 - 6
1.4 Flächennutzungsplan und Übergeordnete Planungen	6 - 7
1.5 Rechtsgrundlagen	7
<b><u>2.0 STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNGSZIELE</u></b>	<b>8 - 11</b>
2.1 Planzeichnung (Teil A)	8 - 9
2.2 Text (Teil B) und Nutzungsschablone	9 - 11
<b><u>3.0 HINWEISE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGERN ÖFFENTLICHER BELANGE</u></b>	<b>11 - 14</b>

## **1.0 EINLEITUNG**

### **1.1 Planerfordernis und Ziel der 1. Bebauungsplanänderung**

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Karlshagen als Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO ausgewiesen und als Entwicklungsfläche in der gemeindlichen Gesamtbilanzierung berücksichtigt.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine künftige Bebauung hat die Gemeinde Karlshagen den Bebauungsplan Nr. 31 für das „Wohngebiet Wilde Hütung“ südlich der Gartenstraße aufgestellt.

Nach Rechtskraft der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 31 (24.03.2021) hat die Gemeinde Karlshagen die Realisierung der Planung einem Vorhabenträger übertragen.

Die medien- und verkehrsseitige Erschließung befinden sich in der Umsetzung. Die Bauplätze sind zum großen Teil verkauft bzw. reserviert.

Im Rahmen der konkreten Objektplanungen wurde festgestellt, dass in zwei Teilbereichen des Bebauungsplangebietes Nr. 31 (Änderungsgebiet 1 und 2) zur Umsetzung der geplanten Wohnbebauungen einzelne Festsetzungen einer Anpassung bedürfen.

Dies betrifft im Wesentlichen

- eine Teilfläche des Baugebietes 1 (Änderungsgebiet 1 - Ä 1) mit Anpassungen zur zulässigen Dachgestaltung sowie die Zuordnung einer entbehrlichen Fläche für Versorgungsanlagen zum Baugebiet 1 und
- eine Teilfläche des Baugebietes 2 (Änderungsgebiet 2 - Ä 2) zur Änderung der Festsetzung zur Mindestgröße der Einzelgrundstücke von derzeit 600 m<sup>2</sup> auf 540 m<sup>2</sup> und damit einhergehend eine Anpassung der Baugrenzen.

Ziel der Planänderung ist es, durch Anpassung einzelner Festsetzungen zur Mindestgröße der Einzelgrundstücke und zur Dachgestaltung die beabsichtigten konkreten Bauvorhaben in den Änderungsgebieten 1 und 2 planungsrechtlich vorzubereiten.

Als Voraussetzung für die Genehmigungsfähigkeit der künftigen Bebauung im Planänderungsgebiet ist zunächst die Durchführung eines Änderungsverfahrens erforderlich, um die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 31 mit den konkreten Objektplanungen in Übereinstimmung zu bringen.

Der Vorhabenträger hat die Einleitung des Verfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 bei der Gemeinde Karlshagen beantragt und sich zur Übernahme der Planungskosten für das Änderungsverfahren verpflichtet.

Die Gemeinde Karlshagen stimmt dem Änderungsverfahren zu, da durch die Plananpassungen die Grundzüge der Ursprungsplanung nicht berührt werden. Die Anpassung der Festsetzungen im Planänderungsgebiet betrifft nur einzelne Regelungen und hat keine nachteiligen Auswirkungen auf das städtebauliche Gesamtkonzept.

Als Auswirkung der Planänderung wird eine auf die konkreten Objektplanungen angepasste Bauleitplanung vorgelegt, die eine zügige Umsetzung der geplanten Bauvorhaben zur Bereitstellung von Wohnraum ermöglicht.

Damit wird den in § 1 des Baugesetzbuches formulierten Grundsätzen der Bauleitplanung für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung entsprochen.

## **1.2 Aufstellungsverfahren**

Die Aufstellung der Planänderung erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB.

Die Durchführung eines vereinfachten Verfahrens kann gemäß § 13 Abs. 1 BauGB angewendet werden, wenn:

1. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird,
2. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen und
3. keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die Voraussetzungen für die Aufstellung der Planänderung gemäß § 13 BauGB sind gegeben, da

- durch die Änderung die Grundzüge des rechtskräftigen Bauleitplanes Nr. 31 nicht berührt werden.  
Es erfolgt lediglich eine Anpassung einzelner Festsetzungen, beschränkt auf das Planänderungsgebiet. Dies dient der Umsetzung des aktuellen Bebauungskonzeptes.
- diese mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist. Die Planänderung wird aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Karlshagen entwickelt.
- Vorhaben, die die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach sich ziehen, nicht geplant sind.
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.  
Die geplanten Anpassungen haben keine Auswirkungen auf das Kompensationserfordernis.

Die Regelungen zur zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) bleiben unberührt und die Festsetzungen zu den Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen können entsprechend der Ursprungssatzung umgesetzt werden.

- durch die Planung keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (z. B. FFH- Gebiete) und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes begründet werden können.

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wurde von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung wurde gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Auf Grundlage § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB wurden die von der Planänderung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und die Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme aufgefordert.

Entsprechend § 13 Abs. 3 BauGB wurde von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen; § 4c (Überwachung) ist nicht anzuwenden.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 bedarf keiner Genehmigung, da diese aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 31 und dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Karlshagen entwickelt wird.

### **1.3 Abgrenzung des Planänderungsgebietes**

Gemarkung	Karlshagen
Flur	2
Flurstück	250/1 teilweise
Fläche	rd. 3.271 m <sup>2</sup>

Das Bebauungsplangebiet Nr. 31 befindet sich südlich der Landesstraße 264 (Hauptstraße) und südlich der Gartenstraße. Im beigefügtem Übersichtsplan ist das Plangebiet mit einer blauen Begrenzung gekennzeichnet.

Es wird im Norden durch eine alte Hoflage und Wiesenflächen, im Nordwesten durch die Wohnbebauung des Bebauungsplangebietes Nr. 4, im Südosten durch Waldflächen sowie im Süden und im Südwesten durch Wiesenflächen begrenzt.



Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 werden die Grundzüge der Ursprungsplanung nicht berührt. Die prognostizierten Wohnbaukapazitäten erhöhen sich lediglich um 1 Wohneinheit.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern hat im Rahmen der Beteiligung zu den Entwurfsunterlagen keine Stellungnahme abgegeben. Der Landkreis Vorpommern-Greifswald, Sachbereich Bauleitplanung, hat mit der Gesamtstellungnahme vom 16.08.2023 mitgeteilt, dass die Planungsziele, welche mit der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 31 angestrebt werden, nachvollziehbar sind und mitgetragen werden.

## 1.5 Rechtsgrundlagen

Die nachfolgenden Gesetzlichkeiten bilden die Grundlage zur Erstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung - BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts** (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
- Gesetz des Landes Mecklenburg – Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (**Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V**) vom 23.02.2010 (GS M-V GI Nr. 791-9), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.03.2023 (GVOBl. M-V, S. 546)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) in der Fassung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.03.2023 (BGBl. I Nr. 88)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern** (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.2021 (GVOBl. M-V, S. 1033)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern - **Landesplanungsgesetz** (LPIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.05.1998, zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 09.04.2020 (GVOBl. M-V, S. 166, 181)
- **Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg - Vorpommern** (LEP- M-V) vom 09.06.2016 (GVOBl. M-V, S. 322)
- **Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern** (RREP VP 2010) vom 20.09.2010 (GVOBl. M-V, S. 453)

## **2.0 STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNGSZIELE**

Gegenüber der Ursprungssatzung werden gemäß den aktuellen Planungsabsichten folgende Anpassungen vorgenommen:

### **2.1 Planzeichnung (Teil A)**

Die Planzeichnung (Teil A) im Maßstab 1:500 basiert auf einem Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros MAB Vermessung - Vorpommern von 03-2017 mit Aktualisierung des Katasterbestandes von 04-2023.

Vor Satzungsbeschluss erfolgt eine Bestätigung des katastermäßigen Bestandes für den Geltungsbereich der 1. Planänderung durch den öffentlich bestellten Vermessungsingenieur.

- **Geltungsbereich  
gemäß § 9 Abs. 7 BauGB**

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 umfasst nicht den gesamten Geltungsbereich der Ursprungssatzung, sondern lediglich Teilflächen des Baugebietes 1 (Änderungsgebiet 1 - Ä 1) und des Baugebietes 2 (Änderungsgebiet 2 - Ä 2).

Die Abgrenzung der beiden Änderungsgebiete wurde im Plan mit dem Planzeichen 15.13 der PlanZV vorgenommen.

Die nicht in die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 einbezogenen Grundstücksflächen wurden im Plan farblich zurückgenommen dargestellt.

- **Rücknahme der Flächen für Versorgungsanlagen im Änderungsgebiet 1  
(Teilfläche Baugebiet 1) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB**

Gemäß dem Bebauungsplan Nr. 31 ist nördlich Baugebiet 1 bisher eine Fläche von rd. 32 m<sup>2</sup> für Versorgungsanlagen (Trafo und Sedimentabscheider) mit dem Planzeichen 7 der PlanZV ausgewiesen.

Die Fläche für Versorgungsanlagen soll dem Baugebiet 1 mit der Flächendarstellung als Reines Wohngebiet zugeordnet werden.

Die Ausweisung der Fläche für Versorgungsanlagen ist entbehrlich, da im Rahmen der konkreten Erschließungsplanung die Trafo- Station an anderer Stelle im Bereich der Straße Wilde Hütung errichtet wird und der Sedimentabscheider im Verbindungsweg zur Wiese eingeordnet wurde.

- **Bezeichnung der angedachten Einzelgrundstücke im Änderungsgebiet 2 (Teilfläche Baugebiet 2)**

Als Änderungsgebiet 2 werden die im Baugebiet 2 bisher als angedachte Einzelgrundstücke 3 bis 5 ausgewiesenen Flächen festgelegt. Die 3 Einzelgrundstücke wurden mit Flächen von jeweils über 700 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche konzipiert.

Aufgrund der aktuellen Nachfrage sollen die im Baugebiet 2 bisher als Einzelgrundstücke 3 bis 5 vorgesehenen Baugrundstücke neu in 4 Einzelgrundstücke zwischen 541 m<sup>2</sup> und 567 m<sup>2</sup> aufgeteilt werden. Damit wird dem Prinzip des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprochen.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der geänderten Parzellierung ist im Text (Teil B) die Festsetzung zur Mindestgröße der Einzelgrundstücke von derzeit 600 m<sup>2</sup> auf 540 m<sup>2</sup> zu ändern. In der Planzeichnung (Teil A) wird eine Anpassung der Aufteilung der Einzelgrundstücke vorgenommen.

Damit wird in Summation für das Bebauungsplangebiet statt der bisher geplanten 13 Wohneinheiten in Einzelhäusern zusätzlich 1 Wohneinheit ermöglicht.

## **2.2 Text (Teil B) und Nutzungsschablone**

### **Text (Teil B)**

Die Festsetzungen im Text (Teil B) gemäß dem Bebauungsplan Nr. 31 sollen für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 fortgelten.

Änderungen und Zusätze für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 sollen unter

- I. Planrechtliche Festsetzungen in Punkt 3 und 4,
- II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in Punkt 1.2 und
- Hinweise in Punkt 10

erfolgen.

Die Änderungen und Zusätze sind im Text (Teil B) in **Fettdruck und Kursivschrift** hervorgehoben.

### **I. Planrechtliche Festsetzungen**

#### **3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO) für Änderungsgebiet 2 (Teilfläche Baugebiet 2)**

Gemäß Absatz (1), Satz 2, ist festgesetzt, dass die Wohngebäude parallel zu den vorderen Baugrenzen zu errichten sind.

Mit der 1. Änderung soll das Einzelgrundstück 5a in Baugebiet 2 davon ausgenommen werden.

Die Ausnahme wird erforderlich, da sich mit der geänderten Parzellierung das Einzelgrundstück 5a im Kurvenbereich der Wendeanlage befindet und sich die Einordnung des Wohngebäudes an den seitlichen bzw. rückwärtigen Grundstücksgrenzen orientieren wird.

#### **4. Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO) für Änderungsgebiet 2 (Teilfläche Baugebiet 2)**

In Absatz (1) ist die Mindestgröße der Einzelgrundstücke im Baugebiet 2 mit 600 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Aufgrund der aktuellen Nachfrage sollen die im Baugebiet 2 bisher als Einzelgrundstücke 3 bis 5 vorgesehenen Baugrundstücke neu in 4 Einzelgrundstücke zwischen 541 m<sup>2</sup> und 567 m<sup>2</sup> aufgeteilt werden.

Damit wird die bisher festgesetzte Mindestgröße der Einzelgrundstücke unterschritten.

Unter Berücksichtigung des mit der geänderten Grundstücksaufteilung kleinsten Einzelgrundstücks wird die Mindestgröße der Einzelgrundstücke (3, 4, 5a und 5b) im Baugebiet 2 mit 540 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Naturschutzrechtliche Belange werden durch die Planänderungen nicht berührt. Die zulässige Grundflächenzahl bleibt unverändert.

Damit wird dem Prinzip des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprochen.

In Summation wird damit im gesamten Baugebiet 2 statt der bisher geplanten 13 Wohneinheiten in Einzelhäusern zusätzlich 1 Wohneinheit ermöglicht.

## **II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**

### **1.2 Dachform/Dachneigung/Dacheindeckungsart**

Für die Dachgestaltung im Baugebiet 1 sind gemäß Text (Teil B), II. Punkt 1.2(1) Dachform/Dachneigung, Satz 1, ausschließlich Satteldächer und Walmdächer mit einer Dachneigung bis 28° zulässig.

Mit der 1. Änderung werden im Änderungsgebiet 1 zusätzlich Pultdächer mit einer Dachneigung bis maximal 10° zugelassen.

Durch die Ausrichtung des Pultdaches in Richtung Wiese/Wald wird die Gesamtansicht des Wohngebäudes nicht beeinträchtigt.

Die Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhe bleibt unverändert.

Für die Dacheindeckung sind gemäß Text (Teil B), II. Punkt 1.2(2) nur Ziegel und Dachsteine sowie Glaskonstruktionen zulässig.

Aufgrund der durch die Bundesregierung gesetzten Nachhaltigkeitsziele und zur Reduzierung der CO<sub>2</sub> Emissionen wird die Eigenproduktion von Strom unumgänglich.

Daher wird für den Geltungsbereich der 1. Änderung (Änderungsgebiete 1 und 2) zusätzlich Technik für erneuerbare Energien zugelassen.

Da im Änderungsgebiet 1 zusätzlich Pultdächer mit einer Dachneigung bis maximal 10° zugelassen werden, soll hier als zusätzliche Dacheindeckungsart Bitumeneindeckung i.V.m. Technik für erneuerbare Energien erlaubt werden.

## **Hinweise**

Punkt 10 enthält für die Öffentlichkeit den Verweis auf die für die Erstellung der Satzung angewendeten aktuellen Fassungen von BauGB und BauNVO sowie die Möglichkeit der Einsichtnahme in die Gesetze im Amt Usedom Nord.

## **Nutzungsschablone**

Unter der Planzeichnung (Teil A) ist die Nutzungsschablone für die Baugebiet 1 und 2 abgebildet.

Die Festsetzungen der Nutzungsschablone gelten für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 unverändert fort.

## **3.0 HINWEISE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGERN ÖFFENTLICHER BELANGE**

### **Landkreis Vorpommern-Greifswald**

(Gesamtstellungnahme vom 16.08.2023/12.09.2023)

- Sachgebiet Bauordnung

*„Bei den geplanten Maßnahmen sind die bauordnungsrechtlichen Belange der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) zu beachten und einzuhalten, insbesondere die § 4 Abs. 2 LBauO M-V sowie die Belange des vorbeugenden Brandschutzes.*

*Die Zu- oder Durchfahrten für die Feuerwehr sowie Aufstell- und Bewegungsflächen sind gemäß der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ in der aktuell gültigen Fassung auszuführen und zu unterhalten.“*

- Sachbereich Bauleitplanung

Der Nachweis der Sicherstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung kann erbracht werden.

Für die Dachdeckung der baulichen Anlagen wird ausschließlich Hartbedachung zugelassen, so dass von einem Mindestlöschwasservolumen von 48 m<sup>3</sup>/h, für einen Zeitraum von zwei Stunden 96 m<sup>3</sup>, auszugehen ist.

Im Einzugsbereich des Vertragsgebietes sind keine ausreichenden Löschwasserentnahmemöglichkeiten vorhanden. Daher wurde durch den Vorhabenträger am Eingang zum Plangebiet ein Löschwasserbrunnen mit der erforderlichen Fördermenge einschl. Aufstellfläche für die Feuerwehr hergestellt.

Die Anlagen zur Löschwasserbereitstellung einschließlich der Dokumentation sind im Rahmen der Abnahme der öffentlichen Erschließungsanlagen an die Gemeinde zu übergeben.

- Sachbereich Denkmalschutz

Durch das Vorhaben werden Belange der Baudenkmalpflege nicht berührt. Bekannte Bodendenkmale sind nicht betroffen. Da jedoch jederzeit Bodenfunde auftreten können, wurden entsprechende Ausführungen zu den Belangen der Bodendenkmalpflege in den Text (Teil B) unter Hinweise in Punkt 2. aufgenommen.

Das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege wurde im Verfahren beteiligt.

- Sachbereich Abfallwirtschaft/Bodenschutz

„Die untere Abfallbehörde und untere Bodenschutzbehörde stimmen dem Vorhaben unter Berücksichtigung folgender Hinweise zu:

Die neue Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Vorpommern - Greifswald (Abfallwirtschaftssatzung - AwS), vom 20. September 2022, ist einzuhalten. Diese Satzung ist über das Umweltamt des Landkreises zu erhalten oder über die Internetseiten des Landkreises (<http://www.kreis-vg.de>) sowie der Ver- und Entsorgungsgesellschaft des Landkreises Vorpommern-Greifswald mbH (<http://www.vevg-karlsburg.de/>) verfügbar.

Bei den Bauarbeiten anfallende Abfälle sind ordnungsgemäß entsprechend den Forderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), in der zuletzt gültigen Fassung, zu sortieren und anschließend einer Verwertung, Behandlung oder Entsorgung zuzuführen.

Seit dem 01. August 2023 gilt die Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV). Die darin enthaltenen gesetzlichen Regelungen sind einzuhalten.

Die Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen - Technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (TR LAGA M20), sind nicht mehr anzuwenden.“

- Sachgebiet Wasserwirtschaft

Die untere Wasserbehörde hat darauf verwiesen, dass die Stellungnahme vom 28.02.2018 zur Ursprungssatzung weiter gültig ist.

In v.g. Stellungnahme hat die untere Wasserbehörde dem Vorhaben unter Berücksichtigung von Auflagen und Hinweisen zugestimmt. Die Vorgaben aufgrund der Lage des Plangebietes in der Trinkwasserschutzzone III, im Bereich des Gewässers II. Ordnung - Graben 50/5 und zur zentralen Ableitung des Niederschlagswassers wurden umfassend in die Planunterlagen eingearbeitet und im Zuge der Erschließung berücksichtigt.

- Sachgebiet Verkehrsstelle

Seitens des Straßenverkehrsamtes bestehen zum o.g. Vorhaben (entsprechend eingereichten Unterlagen) grundsätzlich keine Einwände, wenn folgende Auflagen eingehalten werden:

- bei der Ausfahrt vom B-Plan - Gebiet auf die Straße ausreichend Sicht vorhanden ist,
- durch (auch zu einem späteren Zeitpunkt geplante) Bebauung, Bepflanzung, parkende Fahrzeuge oder Werbeanlagen Sichtbehinderungen für Verkehrsteilnehmer nicht entstehen,
- die Straßen so angelegt werden, dass die Befahrbarkeit für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge sowie Rettungsfahrzeuge gewährleistet ist,
- bei der Einrichtung von verkehrsberuhigten Bereichen (Verkehrszeichen 325 StVO) die entsprechenden Voraussetzungen vorliegen bzw. geschaffen werden (vgl. VwV-StVO zu Zeichen 325 Verkehrsberuhigte Bereiche - Die mit Z. 325 gekennzeichneten Straßen müssen durch ihre besondere Gestaltung den Eindruck vermitteln, dass die Aufenthaltswahrscheinlichkeit überwiegt und der Fahrzeugverkehr eine untergeordnete Bedeutung hat. In der Regel wird ein niveaugleicher Ausbau für die ganze Straßenbreite erforderlich sein.) und

- dem Straßenverkehrsamt des Landkreises Vorpommern-Greifswald ein Markierungs- und Beschilderungsplan zur gesonderten Stellungnahme vorgelegt wird.
- vor dem Beginn von Arbeiten, die sich auf den Straßenverkehr auswirken, müssen die Unternehmer - die Bauunternehmer unter Vorlage eines Verkehrszeichenplans - von der unteren Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald verkehrsrechtliche Anordnungen (gem. §45 Abs. 6 StVO) darüber einholen, wie Ihre Arbeitsstellen abzusperren und zu kennzeichnen sind, ob und wie der Verkehr, auch bei teilweiser Straßensperrung zu beschränken, zu leiten und zu regeln ist, ferner ob und wie sie gesperrte Straßen und Umleitungen zu kennzeichnen haben
- dem Antrag ist die entsprechende Aufgrabe- /bzw. Sondernutzungserlaubnis des zuständigen Straßenbaulastträgers beizufügen.“

Der Vorhabenträger hat die Vorgaben des Straßenverkehrsamtes zu beachten.

- Sachbereich Abwehrender Brandschutz

„Feuerwehr

Die zuständige öffentliche Feuerwehr, die FF Karlshagen, kommt als Stützpunktfeuerwehr zum Einsatz. Sie ist aktuell einsatzbereit und damit in der Lage, innerhalb der zur Personenrettung vorgegebenen Frist Rettungsmaßnahmen einzuleiten und wirksame Löscharbeiten zu beginnen. Über die Nachforderung weiterer Kräfte und Mittel entscheidet der Wehrführer nach Einsatzstichwort bzw. vorgefundener Lage.

Zufahrten und Flächen für die Feuerwehr

Die Anfahrt der Feuerwehr erfolgt über den öffentlichen Verkehrsraum „Wilde Hütung“. Feuerwehrezufahrten sowie ggf. Aufstell- und Bewegungsflächen sind entsprechend der Richtlinie für Flächen der Feuerwehr M-V zu planen und herzustellen.“

Die Löschwasserversorgung ist durch Errichtung eines Brunnens bereits sichergestellt.

Gemeinde und Vorhabenträger haben im Rahmen der Bauleitplanung und der Erschließung die notwendigen Maßnahmen für den Brandschutz festgelegt.

- Sachbereich Katastrophenschutz

- Kampfmittel

Es liegt eine Freigabe des Munitionsbergungsdienstes vor, die Grundlage für die bereits erfolgten Erschließungsarbeiten bildet.

Für den Fall, dass im Verlauf der Umsetzung des Vorhabens trotz Freigabe durch den Munitionsbergungsdienst M-V wider Erwarten Kampfmittel bei Arbeiten entdeckt werden, sind die Baufirmen angewiesen, die erforderlichen Sicherungsmaßnahmen vorzunehmen und die Information an die zuständigen Behörden weiterzuleiten.

- Hochwassergefährdung

Zu den Belangen des Küsten- und Hochwasserschutzes wurden im Rahmen der Ursprungsatzung mit dem StALU Vorpommern die notwendigen Maßnahmen zum Hochwasserschutz abgestimmt und textliche Festsetzungen zur Standsicherheit gegenüber Wasserständen bis 2,90 m NHN (Bemessungshochwasser (BHW) Außenküste), Mindesthöhe für die Oberkante des Fertigfußbodens von 2,20 m über NHN (ca. HW 100 Außenküste) und Ausschluss von Unterkellerungen getroffen. Die Festsetzungen gelten für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 fort.

Ostseebad Karlshagen im September 2023

Der Bürgermeister