

**Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 33 der Gemeinde Ostseebad Karlshagen für das "Ferienhaus- und Wohngebiet zwischen Gartenstraße und Fliederweg" in der Fassung von 05-2024
hier: Beteiligung als Nachbargemeinde**

<i>Beschlussvorlagen-Nr.:</i>	<i>Vorlagenart.:</i>
GVMö/016/2024	Beschlussvorlage
<i>Datum:</i>	<i>Vorlagenstatus:</i>
28.08.2024	öffentlich
<i>Fachamt:</i>	<i>Bearbeiter:</i>
Bauamt	Daniel Hunger
<i>beteiligtes Fachamt:</i>	<i>Verfasser.:</i>
	D. Hunger

Beratungsfolge

Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau und Gewerbe der Gemeinde Mölschow
(Entscheidung)

Beschlussvorschlag:

Belange der Gemeinde Mölschow werden durch den o.g. Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 33 der Gemeinde Ostseebad Karlshagen für das „Ferienhaus- und Wohngebiet zwischen Gartenstraße und Fliederweg“ in der Fassung von 05-2024 nicht berührt.

Sachvortrag:

Die Gemeindevertretung Karlshagen billigte in der Sitzung am 18.07.2024 den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 33 der Gemeinde Ostseebad Karlshagen für das „Ferienhaus- und Wohngebiet zwischen Gartenstraße und Fliederweg“ in der Fassung von 05-2024 und beschloss die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit. Gleichzeitig wird die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Abstimmung mit den Nachbargemeinden durchgeführt.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 33 „Ferienhaus- und Wohngebiet zwischen Gartenstraße und Fliederweg“ der Gemeinde Ostseebad Karlshagen in der Fassung von 05-2024 liegt gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit von Donnerstag, den 29.08.2024 bis einschließlich Montag, den 30.09.2024 im Amt Usedom-Nord, Bauamt, Möwenstraße 1 in 17454 Zinnowitz zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.

Die Planungsabsichten sind den beigefügten Vorentwurfsunterlagen zu entnehmen.

Gemäß § 2 Abs. 2 BauGB sind die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen. Dabei können sich Gemeinden auch auf die ihnen durch Ziele der Raumordnung zugewiesenen Funktionen sowie auf Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche berufen. Anbei erhalten Sie die Vorentwurfsunterlagen mit der Bitte um Abgabe einer Stellungnahme innerhalb der Frist von einem Monat.

Finanzielle Auswirkungen:

Anlage/n

1	1_Ausleg. Plan BP 33 KH Vorentwurf 05-2024 (öffentlich)
---	---

2	2_Ausleg. Begründung BP 33 KH Vorentwurf 05-2024 (öffentlich)
3	3_Anlag. Begr. Positionspapier Entw. Wohnbauf. KH Stand 04-2023 (öffentlich)
4	4_Ausleg. AFB BP 33 KH (öffentlich)
5	5_Ausleg. Checkliste BP33 KH Vorentwurf 05-2024 (öffentlich)
6	6_Ausleg. umweltbezogene Stellungnahme BP 33 KH Vorentwurf 05-2024 (öffentlich)

Mecklenburg-Vorpommern
Landkreis Vorpommern-Greifswald
Amt Usedom Nord

BEGRÜNDUNG

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB i.V.m. § 2a BauGB

Bebauungsplan Nr. 33 der Gemeinde Ostseebad Karlshagen für das „Ferienhaus- und Wohngebiet zwischen Gartenstraße und Fliederweg“



VORENTWURFSFASSUNG VON 05-2024

für die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB,
der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB
und der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB

INHALTSVERZEICHNIS

TEIL 1	BEGRÜNDUNG		Seite
	gemäß § 2a Nr. 1 BauGB		
1.0	EINLEITUNG		4 - 16
1.1	Anlass, Erforderlichkeit und Ziel der Planung		4 - 5
1.2	Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes		5 - 9
1.3	Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung		10 - 12
1.4	Flächennutzungsplan		12 - 13
1.5	Aufstellungsverfahren und Verfahrensstand		13 - 15
1.6	Rechtsgrundlagen, örtliche Bauvorschriften und informelle örtliche Planungen		15 - 16
2.0	PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN		17 - 37
2.1	Planungsrechtliche Festsetzungen		17 - 30
2.1.1	Art und Maß der baulichen Nutzung		17 - 23
2.1.2	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen		23 - 24
2.1.3	Größe der Baugrundstücke im Reinen Wohngebiet		24
2.1.4	Festsetzungen für Flächen für private Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen im Ferienhausgebiet		24 - 25
2.1.5	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden		25
2.1.6	Öffentliche Verkehrsflächen		26
2.1.7	Fläche für Versorgungsanlagen		26
2.1.8	Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen		26
2.1.9	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft		26 - 27
2.1.10	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen		27
2.1.11	Anpflanzen von Bäumen und Bindungen für die Erhaltung von Bäumen		27 - 28
2.1.12	Höhenlage baulicher Anlagen und bauliche Nutzung von Grundstücken für übereinanderliegende Geschosse und Ebenen sowie sonstiger Teile baulicher Anlagen i. V. m. Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungs- maßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind in Verbindung mit dem Hochwasserschutz		28 - 30

	Seite
2.2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB	30 - 32
2.3 Naturschutzrechtliche Regelungen gemäß § 11 Abs. 3 BNatSchG	
untersetzt durch einen Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag	32 - 35
2.4. Festsetzungen zur Zuordnung von Ersatzpflanzungen für zu fällende Bäume und internen Kompensationsmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1a i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB und §§ 135a und 135c BauGB	35
2.5 Textliche Hinweise	35 - 37
3.0 ERSCHLIESSUNG	37 - 41
3.1 Verkehr	37 - 39
3.2 Ver- und Entsorgung	39 - 41
4.0 FLÄCHEN- UND KAPAZITÄTSBILANZ	42
5.0 EINGRIFFS-/AUSGLEICHSBILANZIERUNG Ergänzung im Rahmen der Entwurfsbearbeitung	43
6.0 SONSTIGE HINWEISE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	50

ANLAGE

POSITIONSPAPIER zur mittel- und langfristigen bedarfsgerechten Entwicklung von Wohnbauflächen, Stand 04-2023

TEIL 2 U M W E L T B E R I C H T

gemäß § 2a Nr. 2 BauGB

Ergänzung im Rahmen der Entwurfsbearbeitung

Bestandteil des Vorentwurfes ist die Checkliste für die Umweltprüfung

FACHGUTACHTEN

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Stand 09-2023

1.0 EINLEITUNG

1.1 Anlass, Erforderlichkeit und Ziel der Planung

Die Eigentümerin der Flurstücke 201, 202/6 und 202/10 in der Flur 2 der Gemarkung Karlshagen, gelegen zwischen Gartenstraße und Fliederweg, beabsichtigt die Grundstücke für eine langfristige Nutzung planungsrechtlich zu ordnen.

Hauptziel ist es, die auf dem Flurstück 202/10 vorhandenen Ferieneinrichtungen durch Ersatzneubauten und Modernisierungen qualitativ zu verbessern, um eine ganzjährige Ferienwohnnutzung zu ermöglichen.

Die Einrichtungen auf dem Flurstück 202/10 wurden in der Vergangenheit als Pension betrieben und im Flächennutzungsplan in die Ausweisung als Wohnbaufläche einbezogen, da gemäß BauNVO Pensionen in Wohngebieten zulässig sind.

Da die gastronomische Einrichtung zur Versorgung der Urlauber nicht mehr gegeben ist, versorgen sich die Feriengäste eigenständig. Daraus ergibt sich die Gebietseinstufung als Ferienhausgebiet gemäß § 10 Abs. 4 BauNVO.

Die Flurstücke 201 und 202/6 an der Wilden Hütung wurden bisher in die Freiflächengestaltung des Erholungsgebietes einbezogen. Für diesen Bereich sollen in Abstimmung mit der Gemeinde die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebietes für bis zu 3 Wohneinheiten für Ansiedlungswillige aus dem Gemeindegebiet geschaffen werden.

Die Gemeinde Karlshagen verfügt seit dem 20.02.2002 über einen wirksamen Flächennutzungsplan, in dem der Bedarf an Wohnbauentwicklungsflächen ermittelt und durch entsprechende Flächenausweisungen untersetzt wurde.

In den letzten Jahren ist der Druck auf die Gemeinde zur Schaffung von konkretem Baurecht auf den Wohnbauflächen stetig angewachsen.

Die Gemeinde hat die aktuelle Entwicklung zum Anlass genommen, die im wirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung der 1. bis 4. Änderung ausgewiesenen Wohnbauentwicklungsflächen auf den Stand ihrer Umsetzung zu überprüfen, Wohnbaulandreserven aufzudecken und für künftige Baugebietsentwicklungen eine Prioritätenliste für eine zeitliche und bedarfsgerechte Abarbeitung zu erstellen.

Die Ergebnisse der Untersuchung hat die Gemeinde in einem **POSITIONSPAPIER der Gemeinde Ostseebad Karlshagen zur mittel- und langfristigen bedarfsgerechten Entwicklung von Wohnbauflächen** zusammengetragen.

(ANLAGE der Begründung)

Punkt 8 des Positionspapiers enthält eine Prioritätenliste, die unter der Position "C. Standortreserven, die aus dem wirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung der 1. bis 4. Änderung entwickelt werden können" als Fläche Nr. 1 die Lückenschließung auf dem Flurstück 202/6 mit einer Kapazität von 3 Wohneinheiten ausweist.

Das Flurstück 202/10 befindet sich in einer Tiefe von 50 m von der Gartenstraße im Geltungsbereich der Innenbereichsatzung. Der verbleibende Anteil des Flurstückes 202/10 und die Flurstücke 201 und 202/6 sind dem Außenbereich zuzuordnen.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung eines bereits seit Jahrzehnten bestehenden Erholungsgebietes und für die Ausweisung eines kleinen Wohngebietes ist daher zunächst die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Die Gemeindevertretung des Ostseebades Karlshagen hat am 26.03.2023 den entsprechenden Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 33 (im Folgenden als „Plangebiet“ bezeichnet) gefasst. Als städtebauliche Zielsetzung wurde die Entwicklung eines Reinen Wohngebietes gemäß § 3 BauNVO und eines Sondergebietes Erholung mit Zweckbestimmung Ferienhausgebiet gemäß § 10 Abs. 4 BauNVO bestimmt.

Die Betreiberin des Ferienhausgebietes steht als Vorhabenträgerin bereit, die alle im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes anfallenden Kosten übernimmt.

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

1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

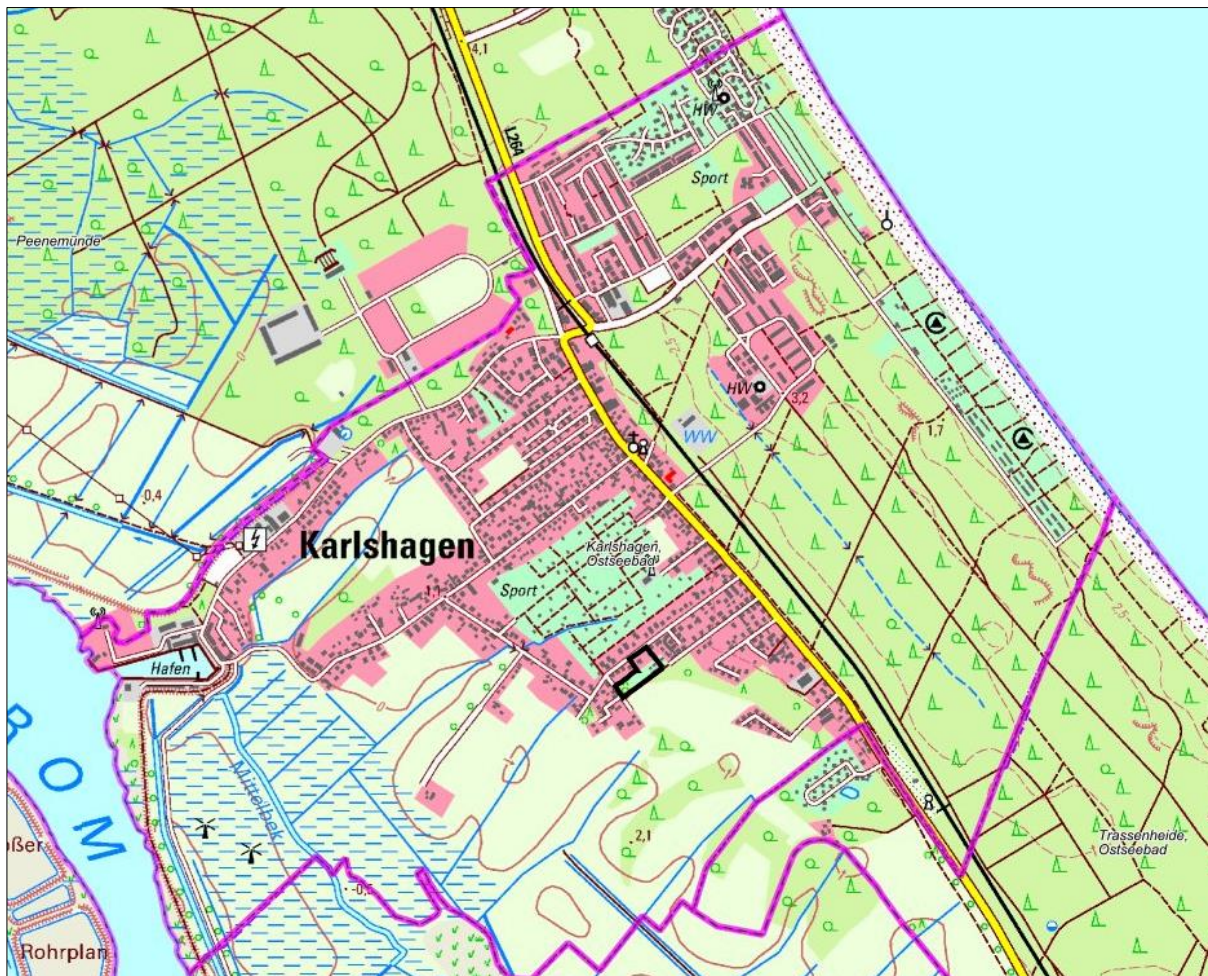
Lage im Raum

Die Gemeinde Ostseebad Karlshagen liegt im Land Mecklenburg - Vorpommern und gehört zum Landkreis Vorpommern - Greifswald.

Das Gemeindegebiet Karlshagen befindet sich im Nordwestteil der Insel Usedom.

Karlshagen wird im Norden durch die Gemeinde Peenemünde, im Osten durch die Ostsee, im Süden durch die Gemeinden Trassenheide und Mölschow sowie im Westen durch den Peenestrom begrenzt.

Karlshagen ist siedlungsstrukturell dem Amt Usedom Nord mit Sitz in 17454 Ostseebad Zinnowitz, Möwenstraße 1, zugehörig.



Übersichtsplan (unmaßstäblich) aus dem geoportal-mv.de mit Kennzeichnung der Lage des Bebauungsplangebietes Nr. 33 innerhalb des Ostseebades Karlshagen

Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich südlich der Landesstraße 264 (innerörtlich Hauptstraße).

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst die nachfolgend aufgeführten Grundstücke:

Gemarkung	Karlshagen
Flur	2
Flurstücke	201 teilweise, 202/6 und 202/10

Begrenzung des Plangebietes durch folgende Flurstücke, alle Gemarkung Karlshagen, Flur 2:

	Flurstücke
im Nordwesten	199/2, 202/3 - 202/5, 202/7 und 202- 202/13
im Nordosten	203/1 und 203/2
im Südosten	217/5
im Südwesten	261/1



Auszug aus dem Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros MAB Vorpommern mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 33

Auf den Grundstücken befinden sich die Anlagen des Ferienhofes *Letzter Heller*. Hierzu gehören mehrere Ferienhäuser, Freiflächen zur Erholungsnutzung und zu Campingzwecken, ein Wohngebäude als Betriebswohnung und ein Parkplatz.

Begrenzung des Plangebietes durch folgende Nutzungen:

im Nordwesten	durch die Gartenstraße und Wohnbebauung
im Nordosten	durch Wohn- und Ferienhausbebauung
im Südosten	durch den Fliederweg
im Südwesten	durch die Wilde Hütung und Wohnbebauung

Fläche des Plangebietes

Der Bebauungsplan Nr. 33 wird auf der Grundlage des Lage - und Höhenplanes des Vermessungsbüros MAB Vermessung Vorpommern von 07-2023 verfasst. Das Plangebiet umfasst gemäß den katasterlichen Unterlagen eine Gesamtfläche von rd. 9.149 m².

Eigentumsverhältnisse

Die zum Geltungsbereich zählenden Flurstücke sind Eigentum der Betreiberin der Ferieneinrichtung.

Zustand der Plangebietsfläche

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt aus nördlicher Richtung über die Gartenstraße. Vom Fliederweg aus, der das Plangebiet südlich begrenzt, besteht eine Zuwegung zu den Freiflächen im südlichen Teil des Plangebietes. Hier befinden sich Rasenflächen mit Sport- und Freizeitanlagen sowie Standplätze für Zelte und Caravan. Aufgrund des sandigen Standortes haben sich in den Rasenflächen vorwiegend Gräser und Kräuter mageren Standortes entwickeln können. Entlang der südlichen Plangebietsgrenze befinden sich Hecken mit Lebensbäumen und Fichten sowie einzelnstehende Vogel-Kirschen. Besonders markant sind zwei Eichen, die durch weit ausladende Kronen auffallen und eine gute Vitalität aufweisen. Die Eichen sind gemäß § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt.

Die Freifläche wird westlich von Gehölzaufwuchs an Pappeln begrenzt, der sich im Zuge der Auflassung durch natürliche Sukzession entwickeln konnte. Die dicht stehenden Gehölzinitiale reichen bis an die westlich des Plangebietes gelegene Straße Wilde Hütung heran. Straßenbegleitend befinden sich hier zwei Pappeln und eine einzelnstehende Stiel-Eiche sowie eine beräumte Fläche, auf der eine Trafo-Station errichtet wurde.



Foto 1: Westlich der Freiflächen der Ferienanlage befinden sich zwei besonders markante Eichen. Es schließt sich daran, bis an die Straße Wilde Hütung heranführend, Pappelaufwuchs an.

Im östlichen Bereich des Plangebietes befinden sich mehrere Bungalows, die durch Wirtschaftswege verbunden sind. Die Freiflächen sind mit vorwiegend mit Rasenvegetationen und siedlungstypischen Bepflanzungen begrünt. Strauch- und Staudenbeete sowie einzelne Baumpflanzungen werten die Grünflächen auf und schaffen einen angenehmen Aufenthalt.

In den Freiflächen der Bungalowbebauung dominieren Birken. Es handelt sich um älteren Baumbestand mit Stammumfängen von mehr als 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m ab Erdboden. Die Bäume, die diesen Kriterien entsprechen, sind gemäß § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt. Bei der Bestandsaufnahme zeigten sich an einzelnen Bäumen bereits größere Schäden mit beginnender Fäule im Stammbereich. Auch größere Stämmingsausbrüche sind zu verzeichnen, so dass die Stand- und Bruchsicherheit in dem sensiblen Aufenthaltsbereich von Menschen zu prüfen ist.

Im nördlichen Bereich des Plangebietes befinden sich ein Wohngebäude als Betriebswohnung sowie ein mit Schotterbelag befestigter Parkplatz. Auch hier sind die Freiflächen liebevoll begrünt, die Wege mit Strauch- und Staudenbeeten und Rosenhecken eingefasst sowie eine natürliche Abgrenzung zur Gartenstraße durch eine bepflanzte Natursteinmauer geschaffen worden.



Foto 2: Die Ferienanlage ist mit Strauch- und Staudenpflanzungen sowie Einzelbäumen begrünt. Insbesondere der gestaltete Eingangsbereich lädt zum Verweilen ein.

Das Kataster des Landes M-V weist an der westlichen Grenze des Plangebietes ein gesetzlich geschütztes Feldgehölz aus. Die im Kataster benannten Biotopstrukturen konnten im Zuge der Kartierung zum Plangebiet nicht bestätigt werden. Der gesetzliche Biotopschutz ist für den nunmehr vorkommenden Gehölzbestand nicht zutreffend.

1.3 Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung

Belange der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Es sind folgende wesentliche raumordnerische Belange gemäß Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg - Vorpommern (LEP M-V) von 2016 sowie dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) vom 20.09.2010 zu berücksichtigen:

Raumstruktur und räumliche Entwicklung

Entsprechend der Raumkategorien der Regional- und Landesplanung gehört die Gemeinde Ostseebad Karlshagen zum Oberzentrum Stralsund/Greifswald. Die Gemeinde Ostseebad Karlshagen liegt im Nahbereich des Mittelzentrums Wolgast und ist dem Grundzentrum Zinnowitz zugeordnet.

Sie gehört zu den touristischen Siedlungsschwerpunkten in der Planungsregion Vorpommern.

„In Tourismusschwerpunkträumen nehmen die touristischen Siedlungsschwerpunkte besondere touristische Versorgungsaufgaben wahr.“ (Programmsatz (3.3 (2) RREP VP)

Das Gemeindegebiet liegt in einem Tourismusschwerpunktraum.

„In den Tourismusschwerpunkträumen stehen die Verbesserung der Qualität und der Struktur des touristischen Angebotes sowie Maßnahmen der Saisonverlängerung im Vordergrund.“ (Programmsatz 3.1.3.(4) RREP VP)

Die mit dem Bebauungsplan Nr. 33 beabsichtigte qualitative Verbesserung des touristischen Angebotes entspricht dieser Zielsetzung.

Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung

Folgender Programmsatz zur Siedlungsstruktur findet in der Planung Beachtung: *„Der Nutzung erschlossener Standortreserven, der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete ist in der Regel Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen.“* (Programmsatz 4.1 (3) LEP M-V)

Entsprechend den Karten der Raumentwicklungsprogramme liegt das Plangebiet außerhalb von Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft.

Naturraum-/Freiraumentwicklung

Das Plangebiet liegt in einem Vorbehaltsgebiet zur Trinkwassersicherung.

Es liegt innerhalb der rechtskräftigen Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Karlshagen.

„In den Vorbehaltsgebieten Trinkwasser soll dem Trinkwasserschutz ein besonderes Gewicht beigemessen werden. In Vorbehaltsgebieten Trinkwasser sind alle Planungen und Maßnahmen so abzustimmen, dass diese Gebiete in ihrer besonderen Bedeutung für den Trinkwasserschutz möglichst nicht beeinträchtigt werden. (Z)“ (Ziel gemäß Programmsatz 5.5.1 (2) RREP VP)

Bereiche des Gemeindegebietes befinden sich im Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 33 berührt das Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege nicht.

Gemäß Landesverordnung zur Festsetzung des Naturparks „Insel Usedom“ vom 10.12.1999 (GVOBl. M-V Nr. 791-5-17) gehört das gesamte Gemeindegebiet Karlshagen zum Naturpark.

Die Gemeinde Ostseebad Karlshagen gehört zu dem unter Schutz gestellten Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“ (veröffentlicht im Peene- Echo am 05. Februar 1996). Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 33 ist bereits aus dem Landschaftsschutzgebiet ausgegliedert.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Schutzgebietskulissen eines FFH- bzw. EU- Vogelschutzgebietes. Die Durchführung einer FFH- Vorprüfung wird nicht erforderlich.

Das Kataster des Landes M-V weist für das Plangebiet ein gesetzlich geschütztes Feldgehölz aus. Die aktuellen Kartierungen bestätigen das Vorkommen eines gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotops jedoch nicht.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Vorbehaltsgebietes Küstenschutz.

„In den Vorbehaltsgebieten Küstenschutz sollen alle Planungen und Maßnahmen die Belange des Küstenschutzes berücksichtigen.“

(Programmsatz 5.3 (2) RREP VP)

Entsprechend den Karten der Raumentwicklungsprogramme liegt das Plangebiet außerhalb von

- Vorbehaltsgebieten Kompensation und
- Vorbehaltsgebieten oder Vorranggebieten zur Rohstoffsicherung.

Infrastrukturentwicklung

Das Plangebiet verfügt im Nahbereich über Anschlüsse an das regionale und überregionale Straßen- und Schienennetz. Die Landesstraße 264 verläuft ca. 400 m nordöstlich des Plangebietes, die Bundesstraße 111 rd. 5,5 km südlich des Plangebietes und die Haltestelle der Usedomer Bäderbahn GmbH befindet sich an der Strandstraße in einer Entfernung von rd. 1,5 km zum Plangebiet.

Der Hafen Karlshagen wird vorwiegend touristisch und durch die Fischerei genutzt.

Aufgrund der Vornutzung der Grundstücksflächen liegen alle wichtigen Medien am Plangebiet an.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern hat mit der Landesplanerischen Stellungnahme vom 06.03.2024 zur Planungsanzeige festgestellt, dass es sich *„aus raumordnerischer Sicht bei der Planung um eine Arrondierung, Sicherung und Verdichtung der bestehenden Siedlungsstrukturen und Nutzungen handelt. **Aufgrund der Lage des Standortes, der Vornutzung und der Bauflächendarstellungen im Flächennutzungsplan stehen der Bauleitplanung die Ziele der Raumordnung nicht entgegen.**“*

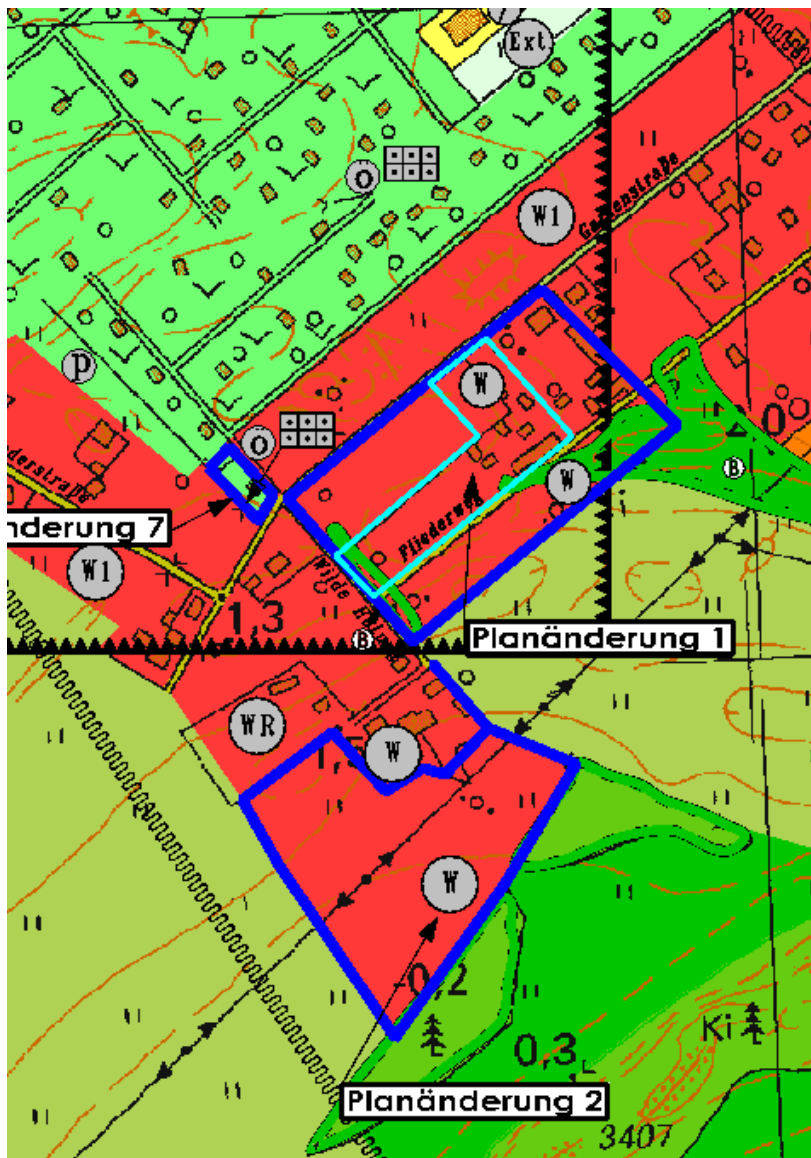
Die Forderung zur Sicherung der ausschließlichen Dauerwohnnutzung im Reinen Wohngebiet wird durch entsprechende Festsetzungen gesichert.

Die durch die Lage des Plangebietes in einem Tourismusschwerpunktraum sowie in Vorbehaltsgebieten Küstenschutz und Trinkwasser zu beachtende Belange werden in die Planung eingestellt.

1.4 Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Die Gemeinde Karlshagen verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan i.d.F. der 4. Änderung. Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO ausgewiesen.



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Karlshagen i.d.F. der 4. Änderung mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 33 mit einer Abgrenzungslinie in Türkis

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Flächennutzungsplanes war die Ferieneinrichtung bereits vorhanden. Diese wurde als Pension betrieben. Im Wohngebäude der Betriebsinhaberin befand sich eine gastronomische Einrichtung zur Versorgung der Urlauber des Plangebietes und für die Öffentlichkeit. Gemäß BauNVO sind Pensionen in Wohngebieten zulässig, so dass die damalige Ausweisung des Plangebietes als Wohnbaufläche planungsrechtlich korrekt erfolgte.

Zwischenzeitlich musste die gastronomische Nutzung aus wirtschaftlichen Gründen weitestgehend aufgegeben werden und die Feriengäste versorgen sich selbst.

Ein Beherbergungsbetrieb (Pension/Hotel) liegt nur vor, wenn Räume ständig wechselnden Gästen zum vorübergehenden Aufenthalt zur Verfügung gestellt werden, ohne dass diese dort ihren häuslichen Wirkungskreis unabhängig gestalten könnten.

Damit hat die Ausweisung der Ferieneinrichtung im Rahmen der nächsten Änderung des Flächennutzungsplanes als Ferienhausgebiet gemäß § 10 BauNVO zu erfolgen.

Für die westliche Teilfläche des Plangebietes stimmen die Ausweisung als Reines Wohngebiet mit der gesamtgemeindlichen Planung überein.

1.5 Aufstellungsverfahren und Verfahrensstand

Aufstellungsverfahren

Das Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 33 wird gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. 11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I Nr. 394) geändert worden ist, durchgeführt.

Für den Bebauungsplan Nr. 33 werden folgende Planteile erarbeitet:

- **Plan** mit Planzeichnung (Teil A) einschließlich Zeichenerklärung, Text (Teil B) und Nutzungsschablonen sowie den Verfahrensvermerken
- **Begründung**

TEIL 1

Darlegung der Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans (§ 2a 1. BauGB)

TEIL 2

Entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine **Umweltprüfung** durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Insbesondere für die Schutzgüter Flora/Fauna, Boden, Wasser sowie Landschaftsbild sind Befindlichkeiten in unterschiedlichem Maße gegeben und damit in die Planungen einzustellen.

Im Umweltbericht wird dargestellt, wie die Auswirkungen des Planvorhabens durch ein umfangreiches Konzept unterschiedlicher Maßnahmen vermieden, verringert und ausgeglichen werden können.

- **Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung**

Durch die geplanten Bebauungen und die damit einhergehenden Versiegelungen ist ein Verlust von Biotopen zu erwarten, der eine entsprechende Kompensation erforderlich macht.

Es wird ein Bestands- und Konfliktplan erstellt, eine Bilanzierung des Eingriffs vorgenommen und Maßnahmen zur adäquaten Kompensation für den Verlust an Natur und Landschaft festgesetzt.

Die Belange des gesetzlichen Gehölzschutzes sind in die Planungen einzustellen.

- **Artenschutzrechtliche Prüfung**

Zur Einschätzung möglicher artenschutzrechtlicher Befindlichkeiten wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Er beinhaltet die Prüfung, ob durch das Planvorhaben die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG berührt werden.

Das Fachgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass bei der Umsetzung der im Gutachten benannten Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen dem Eintreten einschlägiger Verbotstatbestände wirkungsvoll begegnet werden kann.

Plan, Begründung Teil 1, Checkliste für die Umweltprüfung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag werden mit den Vorentwurfsunterlagen gemäß § 3 Abs. 1 BauGB offengelegt und die Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 und § 2 Abs. BauGB durchgeführt.

Umweltprüfung und Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung werden im Zuge der Erstellung der Entwurfsunterlagen in die Planung eingestellt.

Verfahrensstand

- Die Gemeindevertretung Ostseebad Karlshagen hat am **26.03.2023** den **Beschluss zur Aufstellung** des Bebauungsplanes Nr. 33 gefasst und im Amtsblatt „Der Usedomer Norden“ am 21.06.2023 ortsüblich bekanntgemacht.
- Die zur **Planungsanzeige** vom **22.06.2023** eingegangenen Hinweise aus der Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern vom 06.03.2024 wurden in die Planerarbeitung eingestellt.
- Der vorliegende **Vorentwurf von 05-2024**, bestehend aus Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung, Checkliste für die Umweltprüfung und Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag wird den Gremien der Gemeinde zur Prüfung und Befürwortung der Offenlage vorgelegt. Die Vorentwurfsunterlagen werden dann nach § 3 Abs. 1 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt (frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit) und die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme aufgefordert.

- Nach Auswertung und Abwägung der zum Vorentwurf eingegangenen Stellungnahmen wird der Planentwurf erarbeitet und der Gemeinde zur Beschlussfassung über den Entwurf und die öffentliche Auslage vorgelegt.
Die Entwurfsunterlagen werden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt und die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme aufgefordert.
- Das Planverfahren wird mit der Unterzeichnung der Städtebaulichen Verträge zwischen der Gemeinde und der Vorhabenträgerin, der Abwägung der zum Planentwurf eingegangenen Stellungnahmen und dem Satzungsbeschluss abgeschlossen.

1.6 Rechtsgrundlagen, örtliche Bauvorschriften und informelle örtliche Planungen

Die nachfolgenden Gesetzlichkeiten auf Bundes- und Landesebene bilden die Grundlage zur Erstellung der Planung:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I Nr. 394)
- 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 20.12.2023 (BGBl. I Nr. 394)
- **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)

Auf der Planunterlage sind in der Ermächtigungsgrundlage sowie im Text (Teil B) unter Hinweise im Punkt „*Der Planung zugrunde liegende Vorschriften*“ jeweils die angewendeten aktuellen Fassungen des Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung angegeben.

Zusätzlich finden in der Planung als örtliche Bauvorschrift die *Hauptsatzung der Gemeinde Ostseebad Karlshagen*, in Kraft getreten am 01.01.2020, Berücksichtigung.

Die Gemeinde Ostseebad Karlshagen hat als informelle Planung ein *Positionspapier zur mittel- und langfristigen bedarfsgerechten Entwicklung von Wohnbauflächen*, Stand 04-2023, erstellt.

2.0 PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 21a BauNVO)

- **Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 3 und 10 BauNVO)**

Im Text (Teil B) I. Punkt 1 werden die für das Plangebiet zulässigen Arten der baulichen Nutzungen definiert.

Festgesetzt werden gemäß Abgrenzung in der Planzeichnung (Teil A) das Reine Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO und das Sondergebiet Erholung mit Zweckbestimmung Ferienhausgebiet (SO Ferien) gemäß § 10 Abs. 4 BauNVO.

Aufgrund der Kleinteiligkeit und der örtlichen Lage der Gebiete ist es notwendig, die zulässigen, ausnahmsweise zulässigen und nicht zulässigen Nutzungen vorhabenkonkret festzulegen.

Reines Wohngebiet (WR)

Zulässige Nutzungen

Gemäß § 3 Abs. 1 BauNVO dienen Reine Wohngebiete dem Wohnen.

Entsprechend der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebietes wird die Zulässigkeit von Wohngebäuden gemäß § 3 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO festgesetzt.

Das Reine Wohngebiet umfasst eine Fläche von rd. 1.500 m². Die Gemeinde möchte im Gebiet maximal 3 Wohneinheiten zulassen und hat hierzu im Text (Teil B) I. 5 Regelungen zur zulässigen Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude getroffen. Damit wird den Bebauungsstrukturen im Umfeld des Plangebietes gefolgt.

Da die offene Bauweise nicht weiter untersetzt wurde, besteht die Möglichkeit, unter Beachtung der im Text (Teil B) I. 3 festgesetzten Mindestgröße der Einzelgrundstücke, die Bebauung mit maximal 3 Einfamilienhäusern oder einem Einfamilienhaus und einem Doppelhaus oder einem Mehrfamilienhaus vorzunehmen.

Im Rahmen der Erarbeitung des **Positionspapiers zur mittel- und langfristigen bedarfsgerechten Entwicklung von Wohnbauflächen (Stand 04-2023)** hat sich die Gemeinde unter **5. Zusammenfassung/Handlungsempfehlungen** mit der Thematik Zweitwohnen auseinandergesetzt, da zunehmend zu verzeichnen ist, dass Zweitwohnungen überwiegend nicht eigengenutzt, sondern durch die Eigentümer an einen ständig wechselnden Personenkreis vermietet bzw. nur über wenige Wochen im Jahr genutzt werden.

Die Definition Wohngebäude gemäß § 3 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO umfasst neben der Zulässigkeit von Dauerwohnungen (Hauptwohnungen) auch Zweitwohnungen (Nebenwohnungen). Dies bedeutet, dass Zweitwohnungen ohne einen ausdrücklichen Ausschluss allgemein zulässig sind.

Kommt es im Plangebiet zur Nutzung von Wohnraum durch Zweitwohnungen, kann dies zu negativen städtebaulichen Auswirkungen führen.

Die Zweitwohnraumnutzung steht der Sicherung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bevölkerungsstrukturen entgegen.

Um dieser negativen städtebaulichen Entwicklung entgegenzuwirken, möchte die Gemeinde die rechtlichen Möglichkeiten zur Steuerung des Zweitwohnens durch planungsrechtliche Festsetzungen in Anspruch nehmen.

Die Nutzung der geplanten Wohnungen als Zweitwohnungen soll bereits auf planungsrechtlicher Ebene mittels „Feinsteuerung“ nach § 1 BauNVO ausgeschlossen werden.

Bei der Nutzung von Wohnungen als Zweitwohnung handelt es sich um einen Unterfall des Wohnens, der hinreichend bestimmt und selbständig identifizierbar sei. Vor diesem Hintergrund kann gemäß § 1 Abs. 5 i.V. m. Abs. 9 BauNVO die Wohnnutzung auf Personen mit Lebensmittelpunkt in der Gemeinde Ostseebad Karlshagen beschränkt werden.

Es ergibt sich aus Sicht der Gemeinde aufgrund der städtebaulichen Auswirkungen von Hauptwohn- und Zweitwohnnutzung ein dringender Regelungsbedarf, um die wohnungsbaupolitischen Zielstellungen im gemeindlichen Interesse zu unterstützen.

Mit der Sicherung des Dauerwohnens können negative städtebauliche und soziale Folgen wie Verschärfung der Wohnraumsituation, Vermeidung von Wohnraumleerstand und zweckentfremdeter Nutzung von Dauerwohnraum sowie inhomogene Wohngebietsstrukturen vermieden werden.

Die Gemeinde möchte daher von der Möglichkeit Gebrauch machen, in Anwendung des § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO eine bestimmte Unterart der allgemein zulässigen Wohnnutzung in Wohngebäuden - die Nutzung als Zweitwohnungen - innerhalb des festgesetzten Reinen Wohngebietes auszuschließen.

Damit wird auch den Forderungen aus der Landesplanerischen Stellungnahme vom 06.03.2024 gefolgt, wonach der Gemeinde empfohlen wird, die „Möglichkeiten zum Ausschluss einer touristisch motivierten Nutzung von Dauerwohnen durch geeignete Festsetzungen auszuschöpfen“.

Negative Auswirkungen auf den weiteren Ausbau der Gemeinde als Tourismusschwerpunktraum sind nicht zu befürchten. Die Gemeinde hat in den touristischen Gebieten ein ausgewogenes Angebot für die Erholungssuchenden zur Verfügung gestellt.

Zur Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzung wird deshalb in den Text (Teil B) unter „1. Art der baulichen Nutzung im Absatz (2) unter den gemäß § 3 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässigen Wohngebäuden folgender Zusatz aufgenommen:

In den allgemein zulässigen Wohngebäuden sind gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO nur Wohnungen, die der dauerwohnlichen Nutzung durch Personen dienen, die ihren Lebensmittelpunkt in der Gemeinde Ostseebad Karlshagen haben, nicht hingegen Zweitwohnungen, zulässig.

Gemäß § 3 Abs. 4 BauNVO gehören zu den gemäß § 3 Abs. 2 Nr. 1. BauNVO zulässigen Wohngebäuden auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO zur Versorgung des Gebietes, wie Leitungen und Anlagen für die Wasser- und Energieversorgung etc., werden ausnahmsweise zugelassen, da diese für die Erschließungssicherheit des Plangebietes unabdingbar sind.

Nicht zulässige Nutzungen

Die Novellierung der Baunutzungsverordnung (BauNVO 2013) sieht eine Privilegierung von Kindertagesstätten in Reinen Wohngebieten vor. Entsprechend gehören nunmehr zu den allgemein zulässigen Nutzungen nach § 3 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO auch „Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen“.

Da es sich um ein Wohngebiet mit maximal 3 Wohneinheiten handelt, ist eine auf die Bedürfnisse der Bewohner des Gebiets ausgerichtete Nutzung nicht denkbar und wird daher ausgeschlossen.

Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets bleibt gewahrt.

(§ 1 Abs. 5 BauNVO)

Die gemäß § 3 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen zur Errichtung von Läden und nicht störenden Handwerksbetrieben, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden nicht zugelassen.

Ferienwohnungen und Räume für Freiberufler sind ebenfalls ausgeschlossen.

Der Standort dient somit ausschließlich der Dauerwohnnutzung.

Diese Regelungen erfolgen aufgrund der kleinteiligen Entwicklungsmöglichkeiten unter Wahrung der Zweckbestimmung des Reinen Wohngebietes. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

Nach § 14 BauNVO kann im Bebauungsplan die Zulässigkeit von Nebenanlagen und Einrichtungen eingeschränkt oder ausgeschlossen werden.

Von dieser Regelung soll Gebrauch gemacht werden und ein Ausschluss für die Kleintierhaltung gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO festgesetzt werden, da diese Nutzung der Eigenart des Reinen Wohngebietes und dem Erfordernis des Nachbarschaftsschutzes widerspricht. Bei Kleintierhaltung wäre von Belästigungen und Störungen auszugehen, die den Einwohnern nicht zuzumuten sind.

Anlagen und Einrichtungen für nichtgewerbliche Tierhaltung, insbesondere für die Hobbytierhaltung, zählen nicht zu den gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO zulässigen Nebenanlagen.

Sondergebiet Erholung mit Zweckbestimmung Ferienhausgebiet (SO Ferien)

Mit der Aufstellung der Satzung erfolgt keine Neuausweisung eines Sondergebietes, sondern lediglich eine planungsrechtliche Sicherung eines bereits seit Jahrzehnten bestehenden Erholungsgebietes. Hierzu gehören mehrere Ferienhäuser, Freiflächen zu Erholungsnutzung und zu Campingzwecken, ein Wohngebäude als Betriebswohnung sowie Gemeinschaftsstellplätze und Nebenanlagen.

In der Vergangenheit wurde die Ferieneinrichtung als Pension betrieben. Im Wohngebäude der Betriebsinhaberin befand sich eine gastronomische Einrichtung zur Versorgung der Urlauber des Plangebietes und für die Öffentlichkeit.

Da die gastronomische Einrichtung zur Versorgung der Urlauber nicht mehr gegeben ist, versorgen sich die Feriengäste eigenständig. Daraus ergibt sich die Gebietseinstufung als Ferienhausgebiet gemäß § 10 Abs. 4 BauNVO.

Zulässige Nutzungen

Gemäß § 10 Abs. 4 BauNVO sind im Ferienhausgebiet Ferienhäuser zulässig, die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den ganzjährigen Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen.

Die Ferieneinrichtungen sollen qualitativ verbessert werden, um eine ganzjährige Ferienwohnnutzung zu ermöglichen.

Entsprechend der differenzierten Nutzungen erfolgt eine Unterteilung in die Baugebiete 1 bis 4:

- Baugebiet 1

Die 4 Ferienhäuser in Leichtbauweise sind baulich und funktional veraltet und sollen am Standort durch massive Ferienhäuser ersetzt werden, die eine ganzjährige Nutzung ermöglichen.

Ein Ferienhaus befindet sich hälftig im Plangebiet und hälftig auf dem nördlich angrenzenden Flurstück 203/1. Da die Vorhabenträgerin keine Verfügungsberechtigung über das Nachbargrundstück besitzt, soll ersatzweise eine Neubebauung mit einem Ferienhaus im Plangebiet erfolgen.

Kapazität: 5 Ferienhäuser a 4 Betten

- Baugebiet 2

Das langgestreckte Ferienhaus am Fliederweg ist in einem guten baulichen Zustand und soll entsprechend weiter genutzt werden.

Geplant sind Anlagen für erneuerbare Energien auf dem Dach zu installieren.

Kapazität: 7 Ferienwohnungen a 2 Betten

- Baugebiet 3

Das Wohngebäude wird als betriebsbezogene Wohneinheit für die Betreiberin des Ferienhausgebietes ausgewiesen.

- Baugebiet 4

Südlich der Ferienhausbebauung werden in den Randbereichen zwei Flächen seit vielen Jahren durch Stammgäste mit Wohnmobilen und Caravans genutzt. Gegenüber der Ferienwohnnutzung sind diese Flächen untergeordnet und sollen daher dem Ferienhausgebiet zugeordnet werden.

Kapazität: 6 Standplätze

Darüber hinaus sind im Ferienhausgebiet die die Hauptnutzung ergänzenden Anlagen wie Gemeinschaftsstellplätze für Pkw, Nebengebäude und Nebenanlagen sowie Grün- und Freiflächen zulässig.

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO zur Versorgung des Gebietes, wie Leitungen und Anlagen für die Wasser- und Energieversorgung etc., werden ausnahmsweise zugelassen, da diese für die Erschließungssicherheit des Plangebietes unabdingbar sind.

Nicht zulässige Nutzungen

Zur Sicherung des Gebietscharakters eines Erholungsgebietes wird Dauerwohnnutzung, mit Ausnahme der Betreiberwohnung im Baugebiet 3, ausgeschlossen.

Im Baugebiet 4 werden An- und Umbauten von Wohnmobilen und Caravans, deren feststehende Überdachungen, Vorlauben und selbständige Schutzdächer nicht zugelassen, da diese festen Anlagen der Definition der Campingnutzung widersprechen.

Gemäß § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die dem Wohnen dienenden Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Dieser Grundsatz wurde in der Planung berücksichtigt. Beide Gebiete weisen eine identische Schutzbedürftigkeit auf.

Es erfolgte eine Ausweisung eines Reinen Wohngebietes und eines Ferienhausgebietes, die durch die getrennte Gebietsfestsetzung und die im Ferienhausgebiet vorgesehenen Freianlagen und Bepflanzungen einen räumlichen Abstand zur Wohnbebauung bewirken.

Die angrenzenden öffentlichen Straßen weisen eine geringe Frequentierung auf, da diese im Wesentlichen nur von den Anliegern genutzt werden.

- **Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 20 BauNVO)**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse i.V.m. mit Regelungen zur zulässigen Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Im Ferienhausgebiet, Baugebiet 1, wird zusätzlich die zulässige Grundfläche je Ferienhaus festgelegt.

Grundflächenzahl/zulässige Grundfläche (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO, § 17 und § 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) spiegelt den Überbauungsgrad der Grundstücke wider. Sie gibt an, wieviel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche überbaut werden dürfen.

Gemäß § 17 BauNVO wird für Reine Wohngebiete und für Ferienhausgebiete ein Orientierungswert von 0,4 als Obergrenze für die Grundflächenzahl angegeben.

Für das Reine Wohngebiet wird der Orientierungswert von 0,4 festgelegt.

Aufgrund der Flächenverfügbarkeit und der Sicherung des Erholungscharakters wird für das Ferienhausgebiet ein Orientierungswert von 0,2 angegeben. Dieser wird für das Baugebiet 1 untersetzt durch eine Grundfläche je Ferienhaus von maximal 70 m².

Gemäß § 10 Abs. 4 Satz 2 BauNVO kann im Bebauungsplan die Grundfläche der Ferienhäuser, begrenzt nach der besonderen Eigenart des Gebiets, unter Berücksichtigung der landschaftlichen Gegebenheiten festgesetzt werden.

Für das Baugebiet 4 wird eine Grundfläche je Standplatz für Wohnmobile bzw. Caravans von 50 m² als Mindestmaß festgelegt. Die zwei Flächen für die zulässige örtliche Einordnung der Standplätze sind in der Planzeichnung (Teil A) gekennzeichnet. Sie umfassen insgesamt 306 m², so dass die mit dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 33 festgesetzte Obergrenze von 6 Standplätzen planungsrechtlich abgesichert wird.

Die Multiplikation der Baugrundstücksfläche mit den festgesetzten Grundflächenzahlen ergibt die zulässige Grundfläche in m², die durch bauliche Hauptanlagen überdeckt werden darf. (Grundflächenzahl I)

Zu den Hauptanlagen zählen das Hauptgebäude und die mit ihm verbundenen baulichen Anlagen wie z.B. Terrassenflächen.

Der § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO eröffnet die Möglichkeit, die zulässige Grundflächenzahl (GRZ I) durch

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

um maximal 50 Prozent zu überschreiten (GRZ II).

Überschreitungen der zulässigen Grundflächenzahl durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen werden für beide Gebiete zugelassen.

Zahl der Vollgeschosse und Höhe der baulichen Anlagen

(§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und Nr. 4 BauNVO und §§ 18 und 20 BauNVO)

In den Nutzungsschablonen wird gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 und Nr. 4 BauNVO die Zahl der Vollgeschosse i.V.m. der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß festgesetzt.

Diese Festsetzungen sind erforderlich, um sicherzustellen, dass in Umsetzung der Planungen eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes ausgeschlossen werden kann.

Im Reinen Wohngebiet und im Ferienhausgebiet wird jeweils maximal ein Vollgeschoss (I) zugelassen. Der Begriff Vollgeschoss ist in § 2 Abs. 6 LBauO M-V definiert.

Die zulässigen Höhen der baulichen Anlagen werden als absolute Gebäudehöhen (GH) über NHN bestimmt.

Im Reinen Wohngebiet wird die zulässige Gebäudehöhe (GH) mit 11,00 m über NHN festgelegt. Aufgrund der Geländehöhen zwischen 1,5 m und 2,2 über NHN beträgt die sichtbare Gebäudehöhe somit rd. 9,0 m. Die zulässige Gebäudehöhe berücksichtigt die Anforderungen an den Hochwasserschutz und liegt nur unwesentlich über den Bestandshöhen der Umgebungsbebauung.

Im Ferienhausgebiet werden die zulässige Gebäudehöhen bestandsorientiert vorgegeben. Für die Ferienhäuser in den Baugebieten 1 und 2 wird eine Gebäudehöhe von 6,00 m über NHN und für das im Baugebiet 3 vorhandene Wohnhaus der Betriebsinhaberin wird eine Gebäudehöhe von 11,00 m über NHN festgesetzt.

Ggfs. geplante Dachaufbauten durch Anlagen für erneuerbare Energien sind dabei berücksichtigt.

Damit in Verbindung sind gemäß Regelung im Text (Teil B) II. Punkt 1.2 die zulässigen Dachneigungen zwischen 25° und 45° im Reinen Wohngebiet von bis zu 22° im Ferienhausgebiet festgelegt.

2.1.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22, 23 BauNVO)

- **Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)**

Entsprechend Eintrag in den Nutzungsschablonen wird die offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Grundsätzlich sind in der offenen Bauweise die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Größe der Grenzabstände richtet sich nach den Vorschriften der LBauO M-V.

Mit dieser Festsetzung i.V. m. den Regelungen zur Mindestgröße der Einzelgrundstücke und den zulässigen Kapazitäten wird gewährleistet, dass die Umsetzung der Planung dem Planungswillen der Gemeinde folgt und sich der im Umfeld des Plangebietes vorherrschenden Bebauung anpasst.

- **überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung (Teil A) durch Baugrenzen festgelegt. Zur Rechtseindeutigkeit erfolgte eine Vermaßung mit Bezug auf die Grundstücksgrenzen. Baugrenzen dürfen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO nicht überschritten werden, jedoch ist ein Zurücktreten hinter die Baugrenzen zulässig.

Im Ferienhausgebiet werden die Baugrenzen unter Berücksichtigung der Bestandssituation vorhabenkonkret ausgewiesen.

Lediglich eine Baugrenze im Baugebiet 1 wurde für eine zusätzliche Bebauungsmöglichkeit ausgewiesen. Dies erfolgt zur Ermöglichung einer Ersatzbebauung für ein Ferienhaus, welches sich hälftig im Plangebiet und hälftig auf den Nachbargrundstück 203/1 befindet.

Die Baugrenzen im Reinen Wohngebiet wurden großzügig bemessen. Zur Erreichung der gewünschten städtebaulichen Qualität wird im Text (Teil B) I. Punkt 2 (1) festgesetzt, dass die Wohngebäude parallel bzw. rechtwinklig zu den Baugrenzen zu errichten sind.

Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO dürfen nichtüberdachte Stellplätze, Carports, Garagen, Nebengebäude und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

Einschränkend wird im Text (Teil B) I. Punkt 2 (2) geregelt, dass diese Anlagen nicht in den Bereichen zwischen der Wilden Hütung und der straßenseitigen Baugrenze bzw. der gedachten Verlängerung der straßenseitigen Baugrenze eingeordnet werden dürfen. Mit dieser Regelung sollen Beeinträchtigungen der Vorderansichten der Wohngebäude und damit des öffentlichen Straßenbildes durch untergeordnete bauliche Anlagen ausgeschlossen werden.

2.1.3 Größe der Baugrundstücke im Reinen Wohngebiet (§ 9 Abs.1 Nr. 3 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Im Reinen Wohngebiet wird die Mindestgröße der Einzelgrundstücke wie folgt festgesetzt:

- | | |
|--|------------------------------|
| - bei Einzelhausbebauung | F mind. 500 m ² |
| - bei Doppelhausbebauung je Doppelhaushälfte | F mind. 1.000 m ² |
| - bei Mehrfamilienhausbebauung | F mind. 1.500 m ² |

Die Festsetzung der Mindestgröße für die Einzelgrundstücke erfolgt aus städtebaulichen und raumordnerischen Gründen sowie unter Berücksichtigung der standörtlichen Bedingungen.

Die Festsetzung wird durch die Festsetzung der zulässigen Anzahl von Wohnungen je Wohngebäude untersetzt. (siehe Punkt 2.1.5 der Begründung)

2.1.4 Festsetzungen für Flächen für private Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen im Ferienhausgebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 14 BauNVO)

Der Bedarf an Stellplätzen, Carports, Garagen und Nebenanlagen ist im Plangebiet nachzuweisen.

Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO können, wenn im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 zugelassen werden. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Bei der Errichtung der privaten Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen sind die Vorschriften der LBauO M-V einzuhalten.

Im Reinen Wohngebiet werden keine Einschränkungen für die Anlage von Flächen für private Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen für erforderlich erachtet.

Entsprechend § 12 Abs. 6 BauNVO kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass in bestimmten Teilen eines Plangebietes Stellplätze und Garagen unzulässig oder nur in beschränktem Umfang zulässig sind.

Für das Ferienhausgebiet sollen Einschränkungen erfolgen, um den Erholungscharakter des Gebietes zu unterstützen. Deshalb sollen die benötigten privaten Stellplätze ausschließlich auf den als Gemeinschaftsstellplätze in der Planzeichnung (Teil A) hierfür festgesetzten Flächen am Eingang zum Plangebiet angeordnet werden. Carports und Nebenanlagen zu Lagerzwecken sind ebenfalls nur auf den in der Planzeichnung (Teil A) hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Garagen werden nicht zugelassen, da es sich um ein Erholungsgebiet mit ständig wechselndem Personenkreis handelt.

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

Ferienhausgebiet

Die Gemeinde möchte mit Erstellung der Satzung die planungsrechtliche Sicherung eines seit Jahrzehnten vorhandenen Erholungsgebietes unterstützen. Dabei sollen sich die zulässigen Bettenkapazitäten am Bestand orientieren.

Um dies sicherzustellen, wurden folgende Festlegungen getroffen:

- Im Baugebiet 1 wird je Ferienhaus maximal eine Ferienwohnung zugelassen.
- Im Baugebiet 2 werden maximal 7 Ferienwohnungen zugelassen.
- Im Baugebiet 3 wird eine Wohnung für die Betreiberin des Ferienhausgebietes zugelassen.

Reines Wohngebiet

Für das Reine Wohngebiet wurde mit dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 33 eine Kapazität von maximal 3 Wohneinheiten festgelegt. Die Festlegung erfolgte unter Berücksichtigung der zur Verfügung stehenden Wohngebietsfläche von rd. 1.500 m² und der im Umfeld dominierenden kleinteiligen Wohnbebauung.

Da im Rahmen der Angebotsplanung die offene Bauweise für das Reine Wohngebiet nicht weiter untersetzt werden soll, sind folgende Festsetzungen zu treffen, die i.V. m. den Regelungen zur Mindestgröße der Einzelgrundstücke (textliche Festsetzung I.3) die Deckelung der Kapazitäten sichert:

- Bei Einzelhausbebauung wird je Wohngebäude maximal eine Dauerwohnung zugelassen.
- Bei Doppelhausbebauung wird je Doppelhälfte maximal eine Dauerwohnung zugelassen.
- Bei einer Mehrfamilienhausbebauung werden maximal drei Dauerwohnungen zugelassen.

2.1.6 Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Festsetzung der Verkehrsflächen stellt ein planrechtliches Erfordernis dar, da diese gemäß § 30 Abs. 1 BauGB zu den Mindestanforderungen an einen qualifizierten Bebauungsplan zählen.

Hierzu werden in der Planzeichnung (Teil A) die Abgrenzungen zwischen den privaten Grundstücksflächen und den angrenzenden öffentlichen Straßen im Bereich der vorhandenen und geplanten Zufahrtsbereiche jeweils mit einer öffentlichen Straßenbegrenzungslinie (Planzeichen 6.2 der PlanZV) festgesetzt.

In der Planzeichnung (Teil A) wird dies wie folgt differenziert festgesetzt:

Bereich A - B	Straßenbegrenzungslinie im Zu- und Abfahrtsbereich zur Gartenstraße
Bereich C - D	Straßenbegrenzungslinie im Zu- und Abfahrtsbereich zum Fliederweg
Bereich E - F	Straßenbegrenzungslinie im Zu- und Abfahrtsbereich zur Wilden Hütung

2.1.7 Fläche für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Auf dem Flurstück 201, angrenzend an die Wilde Hütung befindet sich eine Trafostation. In der Planzeichnung (Teil A) erfolgt eine Darstellung als Fläche für Versorgungsanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB mit dem Planzeichen 7 der PlanZV einschließlich Flächensignatur und Zweckbestimmung.

2.1.8 Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die Träger der Ver- und Entsorgung wurden hinsichtlich des Bestandes und der Anschlussbedingungen abgefragt. Der wesentliche Leitungsbestand im Plangebiet und unmittelbar angrenzend wurde gemäß den mit den Stellungnahmen übergebenen Bestandsdarstellungen in der Planzeichnung (Teil A) mit dem Planzeichen 8 der PlanZV und Bezeichnung des entsprechenden Mediums dargestellt.

2.1.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Stellplätze und Zufahrten sind in einer wasser- und luftdurchlässigen Bauweise auszuführen. Durch die Verwendung dieser Belagsarten wird das anfallende Niederschlagswasser wieder dem Grundwasserleiter zugeführt und die Grundwasserneubildung reguliert. Auch wird durch die Verminderung des Versiegelungsgrades der Eingriff in das Schutzgut Boden minimiert.

Das anfallende Niederschlagswasser sollte wieder nutzbar gemacht werden. Es ist auf den privaten Grundstücken zu sammeln und für die Bewässerung der Vegetationsflächen zu nutzen. Die Versickerung des Niederschlagswassers ist der Grundwasserneubildung förderlich.

2.1.10 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Auf Grundlage der bisher vorliegenden Bestandsauskünfte der Träger der Ver- und Entsorgung befinden sich im Ferienhausgebiet eine Gas- Niederdruckleitung, eine Niederspannungsleitung und eine Telekommunikationsleitung. Zur Sicherung der Leitungsbestandes werden die Erschließungstrassen als mit Leitungsrecht (L) zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung zu belastende Fläche festgesetzt. Innerhalb dieser Flächen dürfen keine baulichen Anlagen errichtet und keine Gehölzanpflanzungen vorgenommen werden.
(Festsetzung gemäß (Text (Teil B) I. 7)

2.1.11 Anpflanzen von Bäumen und Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Flächen für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a) und Nr. 25b) BauGB)

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

In dem geplanten Wohngebiet werden kleingliedrige gepflegte Ziergärten mit Rasen-, Strauch- und Staudenflächen entstehen, wobei auf textliche Vorgaben zum Standort der Pflanzungen verzichtet wird, um eine individuelle Gestaltung der Freianlagen zu ermöglichen. Es sind 80% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen des Reinen Wohngebietes als Vegetationsflächen anzulegen. Davon sind mindestens 20% der Vegetationsflächen gärtnerisch zu gestalten. Die Qualität der Wohnbebauung wird maßgeblich durch das Verhältnis von versiegelten Flächen und Vegetationsflächen sowie dem Charakter der begrünteten Anlagen bestimmt. Aus diesem Grunde erfolgte eine Festsetzung zur Größenordnung der Bepflanzungen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

Im Plangebiet sind an den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten Einzelbaumpflanzungen in definierter Pflanzqualität umzusetzen. Der Standort der Baumpflanzungen kann aus gestalterischen und planerischen Zwängen verschoben werden. Es ist jedoch die Anzahl der zu pflanzenden Bäume einzuhalten, da es sich um Ersatzpflanzungen für zu fällende Bäume handelt. Insgesamt sind im Sondergebiet Erholung mit Zweckbestimmung Ferienhausgebiet 9 Bäume, im Reinen Wohngebiet 3 Bäume zu pflanzen. Mit den Baumpflanzungen werden markante grüne Strukturen im Plangebiet geschaffen, die maßgeblich zu einer hohen Wohn- und Erholungsqualität beitragen.

Mit den Festsetzungen zu den Pflanzqualitäten und dem durchwurzelbaren Bodenraum werden Voraussetzungen für einen langfristigen Erhalt und eine optimale Entwicklung der zu pflanzenden Bäume im Siedlungsbereich geschaffen, die zudem als Ersatzpflanzungen anerkannt werden und damit der dauerhafte Erhalt zu sichern ist. Um die regionale biologische Vielfalt zu stärken, sind Pflanzenarten des angestammten Verbreitungsgebietes zu verwenden.

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

Die mit Anpflanzgebot festgesetzten Bäume sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang durch Ersatzpflanzungen derselben Art und Qualität zu ersetzen. Mit dieser Festsetzung soll für die vorgesehenen Anpflanzgebote der Erhalt und Ersatz geregelt werden. Bei den Baumpflanzungen handelt es sich um Ersatzpflanzungen für Baumfällungen, deren dauerhafter Erhalt gesichert werden muss.

Im Plangebiet befinden sich Einzelbäume, die wichtige Zäsuren im Plangebiet darstellen und zu erhalten sind. Besonders zwei Eichen mit weit ausladenden Kronen sind für das Plangebiet kennzeichnend. Um den Erhalt der Bäume zu sichern, sind insbesondere im Zuge der Bauausführung Maßnahmen zum Schutz des Baumbestandes im Plangebiet einzufordern. Während der Bauausführung sind die Bäume mittels eines Stammschutzes vor Schäden zu sichern. Bodenauffüllungen sowie Bodenverdichtungen im Wurzelbereich der Bäume durch Baufahrzeuge und Baustofflagerungen sind auszuschließen. Leitungsbauarbeiten im Wurzelbereich der Bäume sind in Handschachtung bzw. in grabenlosen Verfahren durchzuführen.

2.1.12 Höhenlage baulicher Anlagen und bauliche Nutzung von Grundstücken für übereinanderliegende Geschosse und Ebenen sowie sonstiger Teile baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

i. V. m.

Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

in Verbindung mit dem Hochwasserschutz

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Küsten- oder Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden, zu berücksichtigen.

Aufgrund der örtlichen Lage des Plangebietes und der Geländehöhen sind die Belange des Küsten- und vorbeugenden Hochwasserschutzes betroffen.

Die Gemeinde Karlshagen wird durch Hochwasser von der Ostsee und vom Peenestrom beeinflusst.

Gemäß der Richtlinie 2-5/2022 „Bemessungshochwasserstand und Referenzhochwasserstand“ des Regelwerkes Küstenschutz M-V beträgt im Bereich Karlshagen das Bemessungshochwasser (BHW), welches einen Ruhewasserspiegel darstellt und nicht den mit Hochwasser einhergehenden Seegang berücksichtigt, für

die Außenküste der Insel Usedom/Ostsee	3,40 m NHN
die Binnenküste/Peenestrom	3,10 m NHN

Das Plangebiet weist ein Höhenniveau zwischen 1,5 m bis 2,2 m über NHN auf.

Die zurzeit vorhandenen Hochwasserschutzanlagen können keinen dem BHW entsprechenden Schutz sicherstellen. Somit ist bei extremen Sturmflutereignissen infolge der Lücken innerhalb des Küstenschutzsystems für den Inselnorden Usedom eine Beeinflussung des Plangebietes durch einströmendes Wasser nicht gänzlich auszuschließen.

Des Weiteren ist auch aus Richtung des Binnenküstengewässers Peenestrom eine Gefährdung möglich. Der Bereich Karlshagen wird gegenüber erhöhten Wasserständen am Peenestrom durch den Landeschutzdeich „Karlshagen“ gesichert, wobei der Deich infolge seiner Kontur unter Berücksichtigung der mit Sturmhochwasser einhergehenden Seegangsbelastung nicht das BHW kehren kann.

Gemäß § 5 Abs. 2 Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) ist jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.

Gemäß Vorabstimmung mit dem Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern am 14.05.2024 kann unter Berücksichtigung des Planungsfortschrittes für den Riegeldeich Peenemünde und künftiger Maßnahmen zur Ertüchtigung des Deiches Karlshagen der BHW_{alt} Binnenküste von 2,60 m über NHN als Grundwert für den Schutz der baulichen Anlagen angesetzt werden.

Unter Berücksichtigung v.g. Sachverhaltes werden unter Berücksichtigung des Höhenniveaus des Plangebietes und der angrenzenden Bebauung sowie der verkehrs- und medienseitigen Erschließung und der städtebaulichen Einordnung der Vorhaben folgende grundsätzliche Schutzmaßnahmen gemäß textlicher Festsetzung unter I. 10 zur Diskussion vorgeschlagen:

(1)

Für alle baulichen Anlagen ist eine Standsicherheit gegenüber Wasserständen bis 2,60 m NHN (Bemessungshochwasser_{alt} - BHW Binnenküste) sicherzustellen.

(2)

Der Ausschluss einer Überflutungsgefährdung gegenüber einem BHW_{alt} Binnenküste von 2,60 m NHN ist mittels baulicher Vorkehrungen (z. B. Verschlusseinrichtungen in Gebäudeöffnungen, wasserdichtes Mauerwerk, Geländeerhöhung, Festlegung der Fußbodenoberkante) nachzuweisen.

(3)

Unterkellerungen sind im gesamten Plangebiet unzulässig.

(4)

Für elektrische Anlagen und die Lagerung wassergefährdender Stoffe (Treib- und Schmierstoffe, Anstrichmittel, etc.) ist eine Sicherheit gegenüber einem BHW_{alt} Binnenküste von 2,60 m NHN herzustellen.

Entsprechend § 9 Abs. 5 Satz 1 BauGB sollen im Bebauungsplan Flächen gekennzeichnet werden, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind. Das Plangebiet wird entsprechend in der Planzeichnung (Teil A) mit dem Planzeichen 15.11. der PlanZV gekennzeichnet.

2.2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB

Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere auch die Belange der Baukultur und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, zu berücksichtigen.

Es handelt sich um ein Gebiet, welches sich innerhalb der bebauten Ortslage befindet und umgebend durch kleinteilige Wohn- und Ferienhausbebauung, überwiegend in eingeschossiger Bauweise mit ausgebautem Dachgeschoß, geprägt ist.

In diesem Kontext soll die Ersatzneubebauung im Ferienhausgebiet vorgenommen werden die Wohnbebauung entlang der Wilden Hütung fortgeführt werden.

Mit § 9 Abs. 4 BauGB wird die Möglichkeit eröffnet, dass auf Landesrecht beruhende Regelungen in den Bebauungsplan als Festsetzungen aufgenommen werden können und inwieweit auf diese Festsetzungen die Vorschriften des BauGB Anwendung finden. Auf Grundlage dieser Ermächtigung ist in § 86 der LBauO M-V geregelt, dass örtliche Bauvorschriften im Bebauungsplan festgesetzt werden können.

Entsprechend den Grundsätzen der Erforderlichkeit und Bestimmtheit werden zur Erreichung der gewünschten städtebaulichen Qualität Festsetzungen für die Gestaltung der baulichen Anlagen und der Grundstücke getroffen.

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

- Fassadengestaltung

Für die Fassadenoberflächen sollen nur glatte und feinstrukturierte Flächen, Sichtmauerwerk, Naturmaterialien und durchsichtigen Materialien zugelassen werden.

Eine Bebauung in Blockbohlenbauweise wird ausgeschlossen, da diese untypisch für das Ostseebad ist.

- Dachgestaltung

Die Festsetzungen zur Dachgestaltung werden in Verbindung mit der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse und der geplanten Nutzungen getroffen.

Sie dienen zur Sicherstellung einer harmonischen Höhenentwicklung im Plangebiet und zur Einfügung der vorhandenen und geplanten Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild.

Dachform/Dachneigung

- Für die Hauptgebäude in den Ferienhausgebieten 1 und 2 werden nur Satteldächer mit einer Dachneigung bis 22° gelassen.
- Für die Hauptgebäude im Ferienhausgebiet 3 und im Reinen Wohngebiet werden ausschließlich Satteldächer, Satteldächer mit Krüppelwalm und Walmdächer mit einer Dachneigung zwischen 25° und 45° zugelassen.
- Für Carports, Garagen und Nebengebäude sind Flachdächer und Satteldächer bis 22° zulässig.

Dacheindeckung

Für die Eindeckung der Hauptdachflächen der Hauptgebäude sind ausschließlich Hartbedachung, durchsichtige Materialien und Technik für erneuerbare Energien erlaubt.

Untergeordnete Dachflächen, Carports, Garagen und Nebengebäude dürfen auch mit anderen handelsüblichen Materialien ausgeführt werden.

Eindeckung mit Rohr und Kunstrohr wurde ausgeschlossen, da es sich um keine ortstypischen Gestaltungsmerkmale handelt. Des Weiteren kann die Gemeinde aufgrund der örtlichen Situation die aus einer Rohreindeckung resultierenden erhöhten Anforderungen an den Löschwasserbedarf nicht erfüllen.

- Werbeanlagen

Die Gemeinde verfügt nicht über eine örtliche Werbeanlagensatzung. Daher sollen für das Plangebiet gesonderte Regelungen getroffen werden.

Da das Ferienhausgebiet auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung dient, ist eine Werbeanlage am Eingang zum Plangebiet an der Gartenstraße erforderlich.

Sie darf eine Ansichtsfläche von 2,0 m² nicht überschreiten und ist nur als freistehender Aufsteller zugelassen.

Aufgrund der Kleinteiligkeit und Übersichtlichkeit des Gebietes sind weitere Werbeanlagen nicht notwendig.

Im Reinen Wohngebiet sind keine Werbeanlagen erforderlich, da dieses gemäß den Festsetzungen zur zulässigen Art der baulichen Nutzung ausschließlich der Dauerwohnnutzung vorbehalten ist.

Einfriedungen

(§ 86 Abs.1 Nr. 5 LBauO M-V)

Für die Einfriedung der Grundstücke sind nur blickdurchlässige Zäune sowie Heckenpflanzungen bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig.

Ordnungswidrigkeiten

(§ 84 LBauO M-V)

Gemäß § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer nach § 86 Abs. 1 und 2 LBauO M-V erlassenen Satzung zuwiderhandelt, sofern die Satzung für einen bestimmten Tatbestand auf diese Bußgeldvorschrift verweist. Als rechtliche Grundlage wurde daher eine Festsetzung zur Ahndung von Ordnungswidrigkeiten bei Zuwiderhandlung gegen die getroffenen gestalterischen Festsetzungen aufgenommen.

2.3 Naturschutzrechtliche Regelungen gemäß § 11 Abs. 3 BNatSchG

Um den artenschutzrechtlichen Belangen Rechnung zu tragen, wurde im Planverfahren ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Dieser hat zum Inhalt, unter Bezugnahme der vorgefundenen Habitatstrukturen das potenzielle Vorkommen von Europäischen Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie einzuschätzen und mögliche Auswirkungen auf die geschützten Populationen aufzuzeigen. Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag wurde vom Kompetenzzentrum Naturschutz und Umweltbeobachtung, Herrn Berg und Frau Dr. Schatz, erarbeitet.

Die Bestandserfassungen zu Brutvögeln, Fledermäusen, Reptilien und Amphibien erfolgten im Mai/ Juni des Jahres 2023. Zudem wurde ein mögliches Vorkommen von geschützten Tier- und Pflanzenarten anhand der vorgefundenen Biotopausstattung und Ortslage eingeschätzt.

Im Plangebiet befinden sich vorwiegend junge Gehölze, Sträucher und Büsche, die dicht aufgewachsen sind. Aufgrund der dichten Belaubung konnten Freibrüternester nicht direkt erfasst werden. Brutvorkommen der **Vogelarten**, die im Plangebiet beobachtet wurden, wie Amsel, Gartengrasmücke, Grünfink und Mönchsgrasmücke, sind möglich. In den Höhlungen der älteren Bäume haben insbesondere Kohl- und Blaumeise günstige Nistbedingungen.

In den Gehölzbeständen des Ferienhausgebietes sowie auf den kurzrasigen Plangebietsflächen wurden verschiedene Vogelarten auf Nahrungssuche beobachtet. Es waren dies Amsel, Bachstelze, Blaumeise, Gartenrotschwanz, Grünfink, Hausrotschwanz, Haussperling, Kohlmeise und Rauchschwalbe. Nistplätze der vorgefundenen Vogelarten wurden im Plangebiet jedoch nicht erfasst, was möglicherweise auf die erschwerte Erfassung infolge der dichten Belaubung der Gehölz- und Gebüschflächen zurückzuführen ist. Auch ist anzunehmen, dass sich im Umfeld des Plangebietes günstigere Nistmöglichkeiten befinden.

Infolge der geplanten Bebauung und erforderlichen Rodung von Gehölzen und Gebüschflächen gehen Nahrungs- und Bruthabitate verloren. Es sind zum Erhalt der lokalen Population Vermeidungsmaßnahmen sowie die Anlage von Ersatzhabitaten erforderlich. Eine potenzielle Gefahr für Vögel stellen Glasflächen von Neubauten dar. Um Kollisionen von Vögeln mit Glasflächen zu vermeiden, sind Minderungsmaßnahmen zu treffen.

An den Gebäuden des Plangebietes wurden keine Quartiere von **Fledermäusen** festgestellt. An Bäumen wurden Höhlungen festgestellt, die als Fledermausquartiere geeignet wären. Kot- und Urinspuren konnten jedoch nicht registriert werden. Kopfstarke Kolonien sind aufgrund der fehlenden Nutzungsspuren nicht zu erwarten. Eine Nutzung als Tagesquartier einzelner Fledermäuse wäre jedoch möglich. Auf eine Besatzkontrolle der Höhlungen wurde aufgrund der Vogelbrutzeit verzichtet.

Das Plangebiet und umgebende Strukturen stellen sich als Jagdhabitat für Fledermäuse dar. Es sind Vorkommen von Zwerg-, Mücken-, Rauhhaut- und Breitflügelfledermaus sowie Große Abendsegler und Braunes Langohr möglich, die in dieser Region bereits registriert sind.

Mit der Rodung von Gehölzen und geplanten Bebauungen gehen Nahrungshabitate verloren, was sich möglicherweise auf den Erhaltungszustand der lokalen Populationen auswirken kann. Es sind Vermeidungsmaßnahmen sowie die Anlage von Ersatzhabitaten erforderlich. Störungen durch Lichtemissionen sind auszuschließen.

Das Plangebiet stellt kein Optimalhabitat für **Reptilien**, wie die Zauneidechse, dar. Die Randstrukturen bieten jedoch geeignete Versteckmöglichkeiten. Im Rahmen der Bestandserfassungen konnten Vorkommen von Zauneidechsen nicht bestätigt werden. Ein sporadisches Auftreten im Plangebiet, auch von Waldeidechse, Blindschleiche und Ringelnatter kann jedoch nicht ausgeschlossen werden. Um den artenschutzrechtlichen Verboten Rechnung zu tragen, sind Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen erforderlich.

Ein Auftreten von **Amphibien** im Plangebiet kann aufgrund der Nähe von Grünlandflächen und darin befindlichen Gräben nicht in Gänze ausgeschlossen werden. Eine regelmäßige Nutzung des Plangebietes als terrestrisches Teilhabitat für Teich-, Gras- und Moorfrosch ist jedoch nicht zu erwarten.

Durch die geplanten Bebauungen und Umnutzungen sind Auswirkungen auf Amphibienhabitate nicht zu erwarten. Baubedingte Gefährdungen durch Fallenwirkungen und Baugruben sind durch Vermeidungsmaßnahmen auszuschließen.

Das Vorkommen von **xylobionten Käfern** kann ausgeschlossen werden. Im Gehölzbestand konnten keine Mulmhöhlungen festgestellt werden.

Um den artenschutzrechtlichen Verboten des § 44 BNatSchG wirkungsvoll zu begegnen, sind **Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen** umzusetzen.

Um erhebliche Störungen, Verletzungen und Tötungen von möglichen Brutvögeln zu vermeiden, sind Rodungen von Gehölzen ausschließlich in dem Zeitraum 1. Oktober bis 28. Februar des nachfolgenden Jahres durchzuführen. Eine Rodung von Bäumen ist erst nach dem Ausschluss einer Besiedlung durch Fledermäuse zulässig.

Hierzu ist im Vorfeld der geplanten Rodung eine Besiedlungskontrolle durch einen Sachverständigen für Artenschutz erforderlich. Eine Stubbenrodung ist unter Berücksichtigung eines potenziellen Vorkommens von Amphibien und Reptilien erst während der Aktivitätsphase dieser Arten im Mai zulässig. Gerodete Gehölze sind innerhalb von fünf Tagen abzufahren, um Kleintieren keine Ansiedlungsmöglichkeiten zu bieten. (Vermeidungsmaßnahme **VM 1**)

Um bodennah brütenden Tierarten und Kleintieren keine Ansiedlungs-/Versteckmöglichkeiten zu bieten, sind die Freiflächen ab Herbst zu mähen und Aufwuchs bis zum Baubeginn durch regelmäßige Mahd zu verhindern. (Vermeidungsmaßnahme **VM 2**)

Um Tötungen und Verletzungen von Amphibien, Reptilien und anderen Kleintieren durch temporäre Fallenbildung während der Bauphase zu vermeiden, ist das Plangebiet zum Grünland hin mit einem mobilen Schutzzaun abzugrenzen.

Um die Entstehung von Kleintierfallen zu vermeiden, sind keine offenen Schächte anzulegen, sondern das Regenwasser offen bzw. in Entwässerungsrinnen und Sickergruben abzuleiten. Alternativ hat eine geeignete Sicherung von Schächten bzw. die Installation von Ausstiegshilfen gemäß den Beschreibungen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages zu erfolgen. Als Wegebegrenzungen sind ausschließlich Flachborde zu setzen. (Vermeidungsmaßnahme **VM 3**)

Lichtemissionen der Straßen-/Wegebeleuchtung und Außenbeleuchtung der Gebäude sind auf ein notwendiges Maß zu begrenzen sowie insekten- und fledermausfreundliche Lichtquellen zu verwenden. (Vermeidungsmaßnahme **VM 4**)

Individuenverluste durch Kollision von Vögeln mit Glasflächen sind zu vermeiden, indem reflexionsarmes Glas (entspiegelte Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15%) verwendet wird. Eine für Vögel gefährliche Durchsicht an Balkon- oder Terrassenbrüstungen aus Glas ist durch die Verwendung von halbtransparenten Materialien, wie z. B. Milchglas, zu vermeiden. Es sind Fenster nur mit getestetem und als hoch wirksam bewerteten Kollisionsschutz zu verwenden. (Vermeidungsmaßnahme **VM 5**)

Zudem sind Maßnahmen zur dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktion der vom Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Tierarten umzusetzen (**CEF-Maßnahmen**).

Als CEF-Maßnahme 1 (**CEF 1**) sind bei einem Verlust von Bäumen mit geeigneten Höhlungen für Höhlenbrüter oder Fledermäuse Ersatzlebensstätten im Verhältnis 1:1 zu erbringen. Die witterungsbeständigen Nistkästen (Holzbeton) sind an dafür geeigneten Bäumen in unmittelbarer Nähe zum Vorhaben zu montieren. Kastenmodelle und Standorte sind mit einem Sachverständigen für Artenschutz abzustimmen.

Als CEF-Maßnahme 2 (**CEF 2**) ist zur Schaffung von Ersatzhabitaten am südöstlichen Rand des Ferienhausgebietes eine zweireihige 50 m lange Hecke aus heimischen Gehölzarten anzulegen und dauerhaft zu erhalten. In die Pflanzung sind die bereits vorhandenen Vogel-Kirschen zu integrieren und zwei weitere zu pflanzende Bäume einzubinden.

Die CEF-Maßnahmen (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen) sind vor Umsetzung der Baumaßnahmen im Plangebiet umzusetzen.

Im Ergebnis der Prüfung im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wurde festgestellt, dass unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie durch die CEF-Maßnahmen die Verbotstatbestände der Tötung, Schädigung und Störung gemäß § 44 BNatSchG nicht ausgelöst werden. Eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung ist damit nicht erforderlich.

2.4. Festsetzungen zur Zuordnung von Ersatzpflanzungen für zu fällende Bäume gemäß § 9 Abs. 1a i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB und § 135a und 135c BauGB

Mit der Umsetzung der Planungen können Baumfällungen nicht vermieden werden, so dass Ersatzpflanzungen im Plangebiet erforderlich werden. Die Kosten für diese sind durch die jeweiligen Grundstückseigentümer zu übernehmen.

Die Ersatzpflanzungen sind parallel zu den Baumaßnahmen des Hoch- und Tiefbaues, spätestens jedoch 1 Jahr nach Abschluss der Baumaßnahmen auszuführen. Die Umsetzung der Ersatzpflanzungen ist bei der zuständigen Naturschutzbehörde anzuzeigen.

2.5 Textliche Hinweise

Über die Festsetzungen hinaus werden folgende Hinweise in den Text (Teil B) aufgenommen, die ergänzend der Erläuterung und Gesamtbeurteilung der in die Planung eingestellten Belange dienen.

1. Hochwasserschutz

Die Gemeinde Karlshagen wird durch Hochwasser von der Ostsee und vom Peenestrom beeinflusst.

Gemäß der Richtlinie 2-5/2022 „Bemessungshochwasserstand und Referenzhochwasserstand“ des Regewerkes Küstenschutz M-V beträgt das Bemessungshochwasser (BHW), welches einen Ruhewasserspiegel darstellt und nicht den mit Hochwasser einhergehenden Seegang berücksichtigt, für

die Außenküste der Insel Usedom / Ostsee	3,40 m NHN
die Binnenküste/Peenestrom im Bereich Karlshagen	3,10 m NHN

Das Plangebiet weist ein Höhenniveau zwischen 1,5 m bis 2,2 m über NHN auf. Die z. Z. vorhandenen Hochwasserschutzanlagen können keinen dem BHW entsprechenden Schutz sicherstellen.

Somit ist bei extremen Sturmflutereignissen infolge der Lücken innerhalb des Küstenschutzsystems für den Inselnorden Usedom eine Beeinflussung des Plangebietes durch einströmendes Wasser nicht gänzlich auszuschließen. Des Weiteren ist auch aus Richtung des Binnenküstengewässers "Peenestrom" eine Gefährdung möglich. Der Bereich Karlshagen wird gegenüber erhöhten Wasserständen am Peenestrom durch den Landesschutzdeich „Karlshagen“ gesichert, wobei der Deich infolge seiner Kontur unter Berücksichtigung der mit Sturmhochwasser einhergehenden Seegangbelastung nicht das BHW kehren kann.

Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.

Da kurzfristig mit der Errichtung entsprechender Schutzbauwerke im Norden und der Ertüchtigung des Deiches Karlshagen nicht zu rechnen ist, werden aus Sicht des Küsten- und Hochwasserschutzes Schutzmaßnahmen notwendig, die im Text (Teil B) I. Punkt 1.10 festgesetzt sind.

2. Trinkwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Karlshagen Nummer MV-WSG-1848-03 (Beschluss vom 25.07.1974). Daraus resultierende Verbote und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten.

3. Denkmalschutz

Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand sind durch das Vorhaben Belange der Baudenkmalpflege nicht betroffen und es werden keine bekannten Bodendenkmale berührt.

Aus archäologischer Sicht können im Plangebiet jedoch jederzeit Bodenfunde entdeckt werden. Daher wurden entsprechende Ausführungen zu den Vorgaben beim Auffinden von Bodenfunden aufgenommen.

Gemäß § 2 Abs. 1 UVPG werden im Rahmen der Umweltprüfung die Auswirkungen des Vorhabens auf die Kultur- und Sachgüter im Untersuchungsraum ermittelt, beschrieben und bewertet.

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

Es ist davon auszugehen, dass der Ausgleich für Eingriffe in den Biotopbestand nicht im Plangebiet erbracht werden kann. Es werden externe Kompensationsmaßnahmen, beispielsweise die Ablösung von Kompensationsflächenäquivalenten aus einem Ökokonto, welches sich in der Landschaftszone Ostseeküstenland befindet, erforderlich. Die Kosten für die externe Kompensation sind durch die Vorhabenträgerin zu tragen.

Der Nachweis der Ablösung der Kompensationsflächenäquivalente ist vor Satzungsbeschluss zu erbringen.

Das Kompensationserfordernis wird grundstücksbezogen ermittelt, so dass das auf das Reine Wohngebiet entfallende Kompensationserfordernis durch die Vorhabenträgerin beim Grundstücksverkauf eingelöst werden kann.

5. Gesetzlicher Gehölzschutz gemäß § 18 NatSchAG M-V

Im Plangebiet sind die Belange des gesetzlichen Gehölzschutzes zu beachten. Die im Plangebiet vorhandenen gesetzlich geschützten Bäume wurden auf der Grundlage der Vermessung speziell ausgewiesen. Bäume mit Stammumfängen ab 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m ab Erdboden, sind gemäß § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt.

Maßnahmen zum Schutz der Bäume wurden in die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen. Sind Fällungen von gesetzlich geschützten Bäumen nicht zu vermeiden, ist ein begründeter Antrag auf Ausnahme bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu stellen und ein adäquater Ersatz zu erbringen.

6. Baumtabelle

Der im Plangebiet vorkommende und vermessene Einzelbaumbestand wurde erfasst und mit baumspezifischen Parametern unterlegt. Berücksichtigt wurde auch sich an der Grenze zum Plangebiet befindender Baumbestand, der mit der Krone in den Plangeltungsbereich hineinreicht.

Der gesetzlich geschützte Baumbestand gemäß § 18 NatSchAG M-V wurde in der Baumtabelle gekennzeichnet (Bäume mit Stammumfängen ab 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m ab Erdboden). Darüber hinaus wurde Baumbestand mit Stammumfängen ab 50 cm ausgewiesen, da dieser den Kriterien des Baumschutzkompensationserlasses des Landes M-V entspricht.

7. Der Planung zugrunde liegende Vorschriften

Die Öffentlichkeit wird darüber informiert, dass die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften im Amt Usedom Nord eingesehen werden können und die aktuellen Fassungen des Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung bei der Erstellung der Satzung angewendet werden.

3.0 ERSCHLISSUNG

3.1 Verkehr

Äußere Erschließung

Die straßenseitige Erschließung ist über die Landesstraße 264, innerörtlich als Hauptstraße bezeichnet, die Gartenstraße und die Wilde Hütung sichergestellt.

Die Gemeinde Karlshagen ist vom Festland über die Bahnverbindung Züssow - Wolgast - Ahlbeck an die Interregionallinie (IR-Linie) Stralsund - Greifswald - Pasewalk - Berlin in den Personenfernverkehr der Deutschen Bahn AG eingebunden.

Auf der Insel Usedom erfolgt durch die Usedomer Bäderbahn (UBB) die Erschließung der Gemeinde Karlshagen über die Nebenstrecke von Zinnowitz über Karlshagen bis in die Ortslage Peenemünde.

Der Haltepunkt der Bahn befindet sich östlich des Kreuzungsbereiches von Hauptstraße und Strandstraße, so dass das Plangebiet fußläufig in wenigen Minuten erreichbar ist.

Die Gemeinde Karlshagen wird im Nordosten durch die Ostsee und im Südwesten durch den Peenestrom begrenzt.

Über die Hafenstraße und die Peenestraße erreicht man den infrastrukturell gut ausgebauten Hafen am Peenestrom, der über ein Angebot an Liegeplätzen verfügt und landseitig Beherbergungseinrichtungen, Gastronomien und maritime Dienstleistungseinrichtungen besitzt.

Vom Plangebiet liegt der Hafen ca. 10 Minuten Fußweg entfernt.

Für die touristische Erschließung der Insel Usedom übt der Flughafen Heringsdorf, Ortslage Garz, eine wichtige Funktion aus.

Die Entfernung zwischen Karlshagen und dem Flughafen Heringsdorf beträgt ca. 47 km.

Die benachbarte Gemeinde Peenemünde verfügt über einen Flugplatz, der für touristische Rundflüge und private gewerbliche Flüge genutzt wird.

Das öffentliche Rad- und Wanderwegenetz ist entsprechend den natürlichen Gegebenheiten und Anziehungspunkten der Insel Usedom ausgebaut und umfasst ca. 400 km.

Küstenwanderwege verlaufen entlang der Ostsee vom Seebad Ahlbeck bis in die Gemeinde Karlshagen sowie entlang der Boddenküste von der Wolgaster Fähre (Wanderanbindung zum Festland) bis zum Hafen der Gemeinde Karlshagen.

Über die Küstenwanderwege sind weitere Gebietswanderwege, örtliche Wanderwege, Radwege und Naturlehrpfade ins Inselinnere erreichbar.

Die beiden Küstenwanderwege dienen gleichzeitig als Radwanderwege und sind innerhalb der Gemeinde Karlshagen durch einen Radwanderweg miteinander verbunden.

Anschlüsse des Plangebietes an das öffentliche Verkehrsnetz

Die Gartenstraße weist eine Ausbaubreite von rd. 5 m und die Wilde Hütung eine Ausbaubreite von rd. 4,5 m auf. Beide Straßen sind mit Verbundpflaster befestigt.

Die verkehrliche Erschließung des Ferienhausgebietes soll von Norden über die Gartenstraße und die vorhandene Zu- und Abfahrt erfolgen.

Die Abgrenzung zwischen dem Ferienhausgebiet und der Gartenstraße wurde in der Planzeichnung (Teil A) als Bereich A – B dargestellt und als öffentliche Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.

Auf der Südseite des Ferienhausgebietes befindet sich eine Toranlage zum Fliederweg. Diese Anbindung wird als Nebenzufahrt zur Bewirtschaftung des Ferienhausgebietes genutzt.

Die Abgrenzung zwischen dem Ferienhausgebiet und dem Fliederweg wurde in der Planzeichnung (Teil A) als Bereich C – D dargestellt und als öffentliche Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.

Im Vorfeld des Aufstellungsbeschlusses hat die Gemeinde mit der Vorhabenträgerin eine Kostentragungsvereinbarung abgeschlossen, in der geregelt wurde, dass sich die Vorhabenträgerin anteilig an den Kosten zur Ertüchtigung des Fliederweges beteiligt.

Die verkehrliche Erschließung des Reinen Wohngebietes kann von Westen über die Wilde Hütung gesichert werden.

Die Abgrenzung zwischen dem Reinen Wohngebiet und der Wilden Hütung wurde in der Planzeichnung (Teil A) als Bereich E – F dargestellt und als öffentliche Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Die lagemäßige Einordnung der Grundstücksanbindung erfolgt unter Berücksichtigung des erhaltenswerten Gehölzbestandes.

Innere Erschließung

Zur inneren Erschließung des Plangebietes sind durch die Grundstückseigentümer private Wege anzulegen und Flächen für den ruhenden Verkehr in Form von Stellplätzen, Carports und Garagen im erforderlichen Umfang zu berücksichtigen.

Zulässigkeitsfestsetzungen wurden im Text (Teil B), I. in den Punkten 2, 3 und 5 getroffen. Nähere Ausführungen sind den Punkten 2.1.2.1, 2.1.4 und 2.1.6 der Begründung zu entnehmen.

3.2 Ver- und Entsorgung

Folgende Informationen zum Stand der Ver- und Entsorgung liegen bereits vor:

Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

(Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung „Insel Usedom“, Stellungnahme vom 12.12.2023)

Die Trinkwasserversorgung und die Abwasserbeseitigung können aus dem Anlagennetz der Gartenstraße und der Wilden Hütung sichergestellt werden. Ein Anschluss an die im Fliederweg liegende Trinkwasserleitung ist nicht vorzusehen.

Entsprechend dem übergebenen Bestandsplan wurde die ungefähre Lage der Leitungen in die Planzeichnung (Teil A) übernommen.

Rechtzeitig vor Baubeginn haben sich die Bauherren in den Leitungsbestand einweisen zu lassen.

Löschwasserversorgung

Für die im Rahmen der Umsetzung der Vorhaben erforderlichen Maßnahmen des Brandschutzes und der Löschwasserbereitstellung zeichnet die Vorhabenträgerin verantwortlich.

Die Vorgaben zur Sicherung der Löschwasserversorgung werden im Rahmen der Beteiligung zu den Vorentwurfsunterlagen von den zuständigen Behörden und der örtlichen Feuerwehr abgefragt.

Der nächstgelegene Löschwasserbrunnen befindet sich im Eingangsbereich des Bebauungsplangebietes Nr. 31 südlich des Plangebietes.

Regenentwässerung

Eine zentrale Kanalisation ist nicht vorhanden.

Aufgrund der standörtlichen Bodenverhältnisse und dem geplanten Grad der zusätzlichen Versiegelung wird davon ausgegangen, dass die Versickerung des Regenwassers auf den Grundstücken möglich ist.

Elektroenergieversorgung

(E.DIS Netz GmbH, Stellungnahme vom 12.12.2023)

Im Plangebiet bzw. unmittelbar angrenzend befinden sich Nieder- und Mittelspannungsleitungen.

Vor Baubeginn ist eine aktuelle Bestandsauskunft einzuholen.

Der Standort der Trafostation auf Flurstück 201 an der Wilden Hütung ist als Fläche für Versorgungsanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB ausgewiesen.

Die 50Hertz Transmission GmbH gab mit Schreiben vom 13.12.2023 die Auskunft, dass sich im Planbereich keine ihrer Anlagen befinden bzw. in nächster Zeit geplant sind.

Telekommunikationsanlagen

(Deutsche Telekom Technik GmbH, Stellungnahme vom 19.12.2023)

Im Plangebiet und angrenzend befinden sich Anlagen des Versorgers.

Bei der Durchführung von Erdarbeiten ist die Kabelschutzanweisung zu beachten.

Bei einem Ausbau des Telekommunikationsnetzes müssen sich die Bauherren rechtzeitig zum Ablauf und den technischen Vorgaben der Erschließungsarbeiten mit dem Versorger abstimmen.

Breitband

Der Stand der Planung wird im weiteren Verfahren abgefragt.

Gasversorgung

(Gasversorgung Vorpommern GmbH, Stellungnahme vom 12.12.2023)

In der Gartenstraße und in der Wilden Hütung verlaufen Niederdruckleitungen.

Im Plangebiet sind das Wohngebäude (SO Ferien 3) und das langgestreckte Ferienhaus (SO Ferien 2) an das Gasnetz angeschlossen.

Der Anschluss der im Plangebiet geplanten Gebäude an das örtliche Gasnetz ist daher möglich.

(Gesellschaft für Dokumentation und Telekommunikation mbH)

Die Bestandsauskunft wurde über das BIL Portals eingeholt.

Danach befinden sich im Plangebiet keine Anlagen der durch die Gesellschaft für Dokumentation und Telekommunikation mbH vertretenen Versorger.

Die Trassen der Ver- und Entsorgungsleitungen innerhalb des Plangebietes wurden als Flächen mit Leitungsrecht zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung gekennzeichnet.

Aufgrund der örtlichen Lage der Leitungen ist derzeit keine aus der Planung resultierende Umverlegung der Anlagen notwendig.

Aus den Bestandsplänen ist aber auch ersichtlich, dass vor Baubeginn eine Trassenbegehung zur Einweisung in die konkrete Lage der Ver- und Entsorgungsleitungen unerlässlich ist.

Des Weiteren zeigt die Bestanderfassung auf, dass sich im Plangebiet weiterer Leitungsbestand befinden muss, der sich nicht in der Rechtsträgerschaft öffentlicher Ver- und Entsorger befindet.

Für die Erweiterung der medienseitigen Erschließung des Plangebietes sind mit dem jeweiligen Träger der Ver- und Entsorgung Erschließungsvereinbarungen abzuschließen.

Die Kosten der Erschließung tragen die jeweiligen Grundstückseigentümer.

4.0 FLÄCHEN- UND KAPAZITÄTSBILANZ

Flächenbilanz

Geltungsbereich 9.149 m²

davon

- Ferienhausgebiet 7.552 m²
 - davon
 - Flächen zum Anpflanzen
von Bäumen und Sträuchern 167 m²
- Reines Wohngebiet 1.547 m²
- Fläche für Versorgungsanlagen (Trafo) 50 m²

Kapazitätsbilanz

<u>Baugebiet</u>	<u>Bestand</u>	<u>Planung</u>
------------------	----------------	----------------

Sondergebiet Erholung mit Zweckbestimmung Ferienhausgebiet

Baugebiet 1	4 Ferienhäuser a 4 Betten	5 Ferienhäuser a 4 Betten
Baugebiet 2	7 Ferienwohnungen a 2 Betten	7 Ferienwohnungen a 2 Betten
Baugebiet 3	Wohngebäude Betriebsinhaber	1 Wohngebäude mit 1 WE für Betriebsinhaber
Baugebiet 4	6 Standplätze für Wohnmobile und Caravans	6 Standplätze für Wohnmobile und Caravans
Gesamt	30 Betten zur Ferienwohnnutzung	34 Betten zur Ferienwohnnutzung 1 Wohngebäude mit 1 WE für Betriebsinhaber 6 Standplätze für Wohnmobile und Caravans
<u>Reines Wohngebiet</u>		3 Wohneinheiten als Dauerwohnungen

5.0 EINGRIFFS-/AUSGLEICHSBILANZIERUNG

Ergänzung im Rahmen der Entwurfsbearbeitung

Mit der Errichtung der Wohnbebauung und Ferienhäuser sind Biotopverluste sowie Beeinträchtigungen von im Plangebiet vorkommenden Biotopen zu erwarten. Betroffen sind vorrangig siedlungstypische Biotope, die von geringer naturschutzfachlicher Bedeutung sind.

Im Rahmen der Entwurfsfassung werden die Verluste der Biotope und das sich daraus ergebende Kompensationserfordernis ermittelt. Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erfolgt gemäß den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ des Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt M-V (HzE) in der Fassung von Juni 2018.

Mit der Umsetzung der Planungen ergeben sich keine Betroffenheiten für Flächen mit hohem und sehr hohem Lebensraumpotenzial. Es findet demzufolge bei der Bilanzierung des Eingriffs die Methode der Ermittlung des **multifunktionalen Kompensationsbedarfs** Anwendung. Für diese Methode wird das Indikatorprinzip zugrunde gelegt, wonach die Biotoptypen neben der Artenausstattung auch die abiotischen Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaftsbild mit einschließen.

Der Ausgleich kann im Plangebiet nicht erbracht werden, so dass externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich werden. Vorgesehen ist die Ablösung von Ökopunkten aus einem Ökokonto, welches sich in der Landschaftszone Ostseeküstenland befindet.

6.0 SONSTIGE HINWEISE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden eingehenden Hinweise werden gemäß Abwägung der Gemeindevertretung des Ostseebades Karlshagen in den Planunterlagen fortgeschrieben.

Ostseebad Karlshagen im Mai 2024

Der Bürgermeister

POSITIONSPAPIER der Gemeinde Ostseebad Karlshagen

zur mittel- und langfristigen bedarfsgerechten Entwicklung von Wohnbauflächen



ARBEITSSTAND 04-2023

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. Einleitung/Planerische Ausgangssituation	3- 4
2. Stand der Entwicklung der Wohnbauflächen aus dem wirksamen Flächennutzungsplan	4-10
3. zusätzlich geplante Wohnbauflächenausweisungen, die einer Änderung des Flächennutzungsplanes bedürfen	10-11
4. Prognostisch zu erwartender Bedarf an Wohnraum/Wohnformen	12-16
5. Zusammenfassung/Handlungsempfehlungen	16-19

ANLAGE

unmaßstäblicher Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Karlshagen i.d.F. der 4. Änderung mit Kennzeichnung der verbindlichen Bauleitplangebiete und der potenziellen Wohnbauentwicklungsflächen

1. Einleitung/Planerische Ausgangssituation

Die Gemeinde Karlshagen verfügt seit dem 20.02.2002 über einen wirksamen Flächennutzungsplan.

Im wirksamen Flächennutzungsplan hat die Gemeinde den Bedarf an Wohnbauentwicklungsflächen ermittelt und durch entsprechende Flächenausweisungen untersetzt.

Die Gemeinde Ostseebad Karlshagen hat 4 Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan durchgeführt, um die Ausweisung von Bauflächen an die jeweils aktuellen gemeindlichen Planungsabsichten und die Bedarfssituation anzupassen.

Seit dem 21.04.2004 ist die 1. Änderung, seit dem 13.02.2007 die 2. Änderung, seit dem 31.03.2011 ist die 3. Änderung und seit dem 24.02.2016 die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes wirksam.

In den letzten Jahren ist der Druck auf die Gemeinde zur Schaffung von konkretem Baurecht auf den Wohnbauflächen stetig angewachsen.

Eine starke Nachfrage besteht sowohl für die Ansiedlung im individuellen Wohnungsbau (Einfamilienhäuser) als auch für Mehrfamilienhäuser und Wohnungen für besondere Personengruppen wie altersgerechte Wohnungen und Wohnungen für Mitarbeiter im Beherbergungs- und Dienstleistungsgewerbe.

Insbesondere als Auswirkung durch die Coronapandemie hat sich die Nachfrage nach individuellem Wohnraum weiter fortgesetzt. Eine rege Nachfrage ist von einheimischen Bürgern und Einwohnern des Umlandes und durch Rückzüge von Bürgern, die sich mit dem Ausscheiden aus dem Arbeitsleben wieder in ihrem Heimatort ansiedeln möchten, zu verzeichnen.

Außerdem ist verstärkt ein Zuzug von Bürgern aus anderen Regionen und Bundesländern zu verzeichnen, die hier ihren Lebensmittelpunkt schaffen möchten.

Auch die Mehrfamilienhäuser weisen eine sehr gute Auslastung auf. Es gibt keine Leerstände.

Die ausgewiesenen Wohnbauentwicklungsflächen sind stets bereits in der Phase der Baugebietsentwicklung durch Reservierungen durch Bauherrn belegt.

Die Gemeinde hat die aktuelle Entwicklung zum Anlass genommen, die im wirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung der 1. bis 4. Änderung ausgewiesenen Wohnbauentwicklungsflächen auf den Stand ihrer Umsetzung zu überprüfen, Wohnbaulandreserven aufzudecken und für künftige Baugebietsentwicklungen eine **Prioritätenliste** für eine zeitliche und bedarfsgerechte Abarbeitung zu erstellen.

Die Gemeinde möchte mit dem vorliegenden Positionspapier den mittel- und langfristig zu erwartenden Bedarf an Wohnbauflächen ermitteln und den Wohnbauentwicklungsflächen die entsprechenden Kapazitäten anteilig zuordnen. Dabei sollen insbesondere die Bedürfnisse der Bevölkerung nach den unterschiedlichen Wohnformen berücksichtigt werden.

2. Stand der Entwicklung der Wohnbauflächen aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

Wohnbaukapazitäten der verbindlichen Bauleitpläne

Seit Wirksamwerden des Flächennutzungsplanes in der Fassung der 1. bis 4. Änderung wurden im Gemeindegebiet bestehende Baulücken weitestgehend geschlossen und auf Grundlage von diversen Bebauungsplänen und 2 Innenbereichssatzungen Ansiedlungsmöglichkeiten eröffnet.

Die Wohngebiete liegen im Gemeindegebiet verteilt und sind auf die verschiedensten Bedürfnisse der Bevölkerung nach Wohnraum in Einzel- und Mehrfamilienhäusern als Mietwohnungen und als Eigentumswohnungen ausgerichtet.

Die planungsrechtlich geschaffenen Bebauungsmöglichkeiten für den Wohnungsbau sind weitestgehend ausgeschöpft. Dies zeigt eine aktuelle Gegenüberstellung der gemeindlichen Planungskapazitäten mit dem Stand der Umsetzung in den einzelnen Plangebieten mit Stand 03-2023:

A. Rechtskräftige Bebauungspläne und Innenbereichssatzungen, entwickelt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung der 1. bis 4. Änderung

Bezeichnung Plangebiet	Brutto- bauland	Netto- bauland	WE Gesamt	davon bereits realisiert bzw. im Bau
B- Plan Nr. 1				
„Strandstraße“ Mi	3,90 ha	2,73 ha	27	27
vB- Plan Nr. 1				
„Wohn- und Geschäftshaus am Standort des ehemaligen Kühlhauses am Hafen“	0,30 ha	0,30 ha	5	5
B- Plan Nr. 4				
„Wohngebiet Gartenstraße“	1,28 ha	0,90 ha	10	10

B- Plan Nr. 8

„Allgemeines Wohngebiet
im Wiesengrund zwischen
Peene- und Hafenstr a e“

4,70 ha 3,29 ha 40 40

B- Plan Nr. 13

„Reines Wohngebiet
Alte Schmiede“

0,20 ha 0,14 ha 7 5

B- Plan Nr. 14

„Seniorenzentrum Karlshagen“ 1,10 ha

0,77 ha 35 35
altersgerecht

1.  nd. B- Plan Nr. 14

„Seniorenzentrum Karlshagen“ 0,64 ha

0,45 ha 30 30
altersgerecht

B- Plan Nr. 15

“Strandblick”

0,60 ha 0,40 ha 12 12

B- Plan Nr. 17

„Wohngebiet nördlich
der Hafenstr a e“

0,50 ha 0,50 ha 13 13

B-Plan Nr. 19

„Wohngebiet Waldblick
Auf dem Gel nde der
Alten Schule“

0,84 ha 0,60 ha 16 16

B- Plan Nr. 20

„Wohngebiet südlich
der Hafenstr a e“

0,40 ha 0,40 ha 8 8

B- Plan Nr. 21

„Reines Wohngebiet
nordöstlich der
Mildstedter Stra e“

0,72 ha 0,66 ha 14 7

B- Plan Nr. 22

„Erweiterung des Wohn-
Gebietes südlich der
Hafenstr a e“

0,60 ha 0,60 ha 18 18

B- Plan Nr. 24

„Wohngebiet
südlich der Peenestra e“

0,50 ha 0,35 ha 12 12

B- Plan Nr. 25

„Wohngebiet an der Waldstraße“	1,29 ha	0,90 ha	32	32
-----------------------------------	---------	---------	----	----

B- Plan Nr. 27

„Wohngebiet an der Försterei“	2,00 ha	1,40 ha	21	21
----------------------------------	---------	---------	----	----

B- Plan Nr. 28

„Wohngebiet südwestlich der Hauptstraße“ und nördlich des Ferien- hausgebietes „Lütte Ruh“	0,25 ha	0,20 ha	2	1
---	---------	---------	---	---

B- Plan Nr. 29

„Wohngebiet nördlich der Hugo-Elsner-Straße“ am ehemaligen Heizhaus	0,28 ha	0,25 ha	4	4
---	---------	---------	---	---

B- Plan Nr. 31

„Wohngebiet Wilde Hütung“ südlich der Gartenstraße	2,00 ha	1,10 ha	21	0
---	---------	---------	----	---

Zwischensumme	22,10 ha	15,94 ha	327	296
---------------	----------	----------	-----	-----

zuzüglich

Innenbereichssatzung nördlich der Landesstraße 264 und südlich der Landesstraße 264 i.d.F. der 1. Ergänzung	4,50 ha	3,15 ha	63	55
---	---------	---------	----	----

Gesamt A	26,60 ha	19,09 ha	390	351
-----------------	-----------------	-----------------	------------	------------

Zur Veranschaulichung ist in beigefügtem Auszug aus der Planzeichnung des Flächennutzungsplanes i.d.F. der 4. Änderung eine Kennzeichnung der Geltungsbereiche der einzelnen Bebauungsplangebiete und der Innenbereichssatzungen erfolgt. (ANLAGE)

Außerhalb der verbindlichen Bauleitplangebiete sind vereinzelt Bauvorhaben auf Grundlage von Bauvoranfragen positiv beschieden bzw. beantragt (z. B. Hafensstraße und Fliederweg) die wegen der geringen Kapazitäten in der Gesamtaufstellung vernachlässigt werden.

Einschätzung der zeitlichen Umsetzung des verbleibenden Entwicklungspotentials an Wohneinheiten:

15 Bebauungsplangebiete sind vollständig bebaut.

In den verbleibenden rechtskräftigen Bebauungsplangebietern stehen noch 31 Wohneinheiten zur Verfügung. Davon entfallen 10 Restbauplätze auf die Bebauungsplangebiete Nr. 13, Nr. 21, Nr. 24 und Nr. 28. Der Verkauf der Grundstücke erfolgt aus Privathand.

Im Bebauungsplangebiet Nr. 31 sind 21 Bauplätze, davon 13 Wohneinheiten für Einfamilienhäuser und 8 Wohneinheiten in zwei Mehrfamilienhäusern ausgewiesen. Derzeit wird das Plangebiet erschlossen. Die Bauplätze sind zum großen Teil verkauft bzw. reserviert. Für die Wohnungen in den Mehrfamilienhäusern liegen Mietanfragen bzw. Kaufanträge vor, die den Umfang des geplanten Wohnraums übersteigen.

In den Geltungsbereichen der Innenbereichssatzungen bestehen noch Möglichkeiten der Nachverdichtung für ca. 8 Wohneinheiten.

Bei diesen Reserven handelt es sich um Grundstücke, die bereits reserviert oder gekauft wurden, die von den Eigentümern vorläufig nicht bebaut bzw. verkauft werden sollen, für die Kinder vorgehalten werden bzw. wo die Eigentumsverhältnisse nicht abschließend geregelt sind.

B. in Aufstellung befindliche vorhabenbezogene Bebauungspläne, entwickelt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung der 1. bis 4. Änderung

Bezeichnung Plangebiet	Brutto- bauland	Netto- bauland	WE Gesamt	davon bereits realisiert bzw. im Bau
---------------------------	--------------------	-------------------	--------------	---

Die Planung ist gesondert zu betrachten, da diese vorhabenkonkret überwiegend für die Mitarbeiter des geplanten Hotels am Strandvorplatz ausgewiesen wird. (Wohngebäude, das für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf bestimmt ist i.S. § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB)

vB- Plan Nr. 2

„Wohngebiet

Straße des Friedens 4“

0,40 ha

0,40 ha

40

0

vB- Plan Nr. 3

„Wohngebiet zwischen
Str. der Freundschaft
und der Waldstraße“

0,30 ha

0,30 ha

19

0

Gesamt B

0,70 ha

0,70 ha

59

0

Die Gemeinde hat die Aufstellung von zwei Bebauungsplänen beschlossen, um bedarfsgerecht Angebote für Mietwohnungen und Wohnungen für Angestellte im touristischen Gewerbe zu schaffen.

Die Planungen sollen nach § 12 BauGB als vorhabenbezogene Bebauungspläne aufgestellt werden, um die Planungsziele vorhabenkonkret festsetzen zu können.

Anders als ein Bebauungsplan gemäß § 8 BauGB, der einen mittel- bis langfristig auszufüllenden planungsrechtlichen Rahmen für die städtebauliche Entwicklung vorgibt, ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan unmittelbar umsetzungsorientiert und stellt auf ein konkretes Vorhaben ab, das von einem Vorhabenträger innerhalb einer bestimmten Frist zu realisieren ist.

Die Initiative zur Schaffung von Baurecht liegt beim vorhabenbezogenen Bebauungsplan grundsätzlich bei der Vorhabenträgerin, die eine konkrete Planung realisieren will und zum Vertragspartner der Gemeinde wird.

Kommt die Planung nicht innerhalb der vertraglich vereinbarten Fristen zur Umsetzung, kann von der Planung zurückgetreten werden und ist am gleichen Standort wieder offen für neue Planungsziele. Anders als beim Bebauungsplan nach § 8 BauGB löst die Aufhebung der Planung dabei keine Entschädigungsansprüche (§ 12 Abs. 6) BauGB) aus.

Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan ist nicht an den Zulässigkeitsrahmen von Baugebietstypen gemäß BauNVO gebunden. Die Zulässigkeit von Vorhaben kann objektbezogen und konkret geregelt werden.

Das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2 steht in direktem Zusammenhang mit der Errichtung einer Hotelanlage im Bebauungsplangebiet Nr. 1 an der Strandstraße/Ecke Dünenstraße.

Auf dem Grundstück Straße des Friedens 4 soll ein Wohngebäude errichtet werden, welches für rd. 40 Wohneinheiten ausgelegt ist, die vornehmlich den Beschäftigten der geplanten Hotelanlage vorbehalten sein soll.

Aufgrund einer geänderten Grundstücksteilung und der von der Vorhabenträgerin noch nicht vorgelegten angepassten Hochbauplanung ruht derzeit das Planverfahren. Der weitere Verfahrensablauf kann daher noch nicht terminisiert werden.

Das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 soll im Jahr 2024 abgeschlossen werden, so dass im Jahr 2025 mit der Erschließung und Bebauung begonnen werden kann.

Die Umsetzung des Vorhabens soll im Jahr 2026 abgeschlossen werden.

Eine Präzisierung der Umsetzungsfristen kann erst nach Abstimmung der Entwürfe zu den Durchführungsverträgen erfolgen. Diese sind mit den Entwurfsunterlagen zu den vorhabenbezogenen Bebauungsplänen vorzulegen.

Standortreserven zur Entwicklung von Wohngebieten

Gemäß den Flächenausweisungen im wirksamen Flächennutzungsplan einschl. der 1. bis 4. Änderung besteht verbleibendes Entwicklungspotential außerhalb der Gebiete mit verbindlichen Bauleitplänen festgelegten Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen in folgenden Bereichen:

C. Standortreserven, die aus dem wirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung der 1. bis 4. Änderung entwickelt werden können

Individuelle Wohnbebauung

Fläche Nr. 1

nördlich der Wilden Hütung/Ecke Fliederweg (rd. 0,2 ha) **Kapazitäten: 3 WE**

Die Eigentümerin der Flurstücke 201, 202/6 und 206/10 in der Flur 2 der Gemarkung Karlshagen, gelegen zwischen Gartenstraße und Fliederweg, beabsichtigt die Grundstücke für eine langfristige Nutzung planungsrechtlich zu ordnen. Hierzu wurde das Bebauungsplanverfahren Nr. 33 für das „Ferienhaus- und Wohngebiet zwischen Gartenstraße und Fliederweg“ eingeleitet.

Hauptziel ist es, die Ferieneinrichtungen qualitativ zu verbessern, um eine ganzjährige Ferienwohnnutzung zu ermöglichen.

Das Flurstück 202/6 an der Wilden Hütung ist im Norden und Westen durch Wohnbebauung begrenzt. Im Süden ist gemäß dem Flächennutzungsplan ebenfalls die Entwicklung als Wohnbaufläche vorgesehen.

Dieses Grundstück soll als Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO für bis zu 3 Wohneinheiten für Ansiedlungswillige aus dem Gemeindegebiet entwickelt werden.

Mehrfamilienhausbebauung

Fläche Nr. 2

Erweiterung des Wohngebietes an der Mildstedter Straße (rd. 1,00 ha)

Kapazitäten: rd. 16 WE

Die Flurstücke 113/21, 114/15, 115/16 in der Flur 2 der Gemarkung Karlshagen sind für eine Mehrfamilienhausbebauung geeignet, da es sich um einen innerörtlichen Standort handelt, der der Verdichtung des Innenbereiches dient. Zur Baurechtschaffung wird ein Verfahren nach § 13a BauGB angestrebt.

Die Ausweisung des Wohngebietes weicht teilweise von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab. Der Flächennutzungsplan soll im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Alle Infrastruktureinrichtungen sind fußläufig erreichbar. Die Erschließung liegt am Grundstück an.

In den Geltungsbereich soll die Teilfläche des nördlich angrenzenden Flurstückes 113/23 einbezogen werden, um für eine Zweitreihenbebauung mit einem Einfamilienhaus Baurecht zu schaffen.

Die Planbereiche sind in Anlage als Flächen Nr. 1 und Nr. 2 mit einer Abgrenzungslinie in Pink hell gekennzeichnet.

3. zusätzlich geplante Wohnbauflächenausweisungen, die einer Änderung des Flächennutzungsplanes bedürfen

Darüber hinaus liegen Anträge zur Wohngebietsausweisung für Grundstücke vor, die nicht aus dem wirksamen FNP einschl. 1. bis 4. Änderung entwickelt sind und daher einer Änderung des Flächennutzungsplanes bedürfen.

In den Gremien der Gemeinde wurden alle eingegangenen Anträge auf Flächenausweisungen diskutiert und anhand der städtebaulichen Entwicklungsziele unter Berücksichtigung der maßgebenden Standortfaktoren beurteilt.

Im Ergebnis sollen folgende Gebietsausweisungen in den weiteren Planungsgesprächen diskutiert werden:

D. Standortreserven, die nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung der 1. bis 4. Änderung entwickelt sind

Individuelle Wohnbebauung

Fläche Nr. 3

Wohnbebauung südlich Fliederweg und nördlich Wilde Hütung
(rd. 0,9 ha)

Kapazitäten: rd. 15 WE

Im wirksamen Flächennutzungsplan sind die Flurstücke 217/6 und 217/8, 217/9 in der Flur 2 der Gemarkung Karlshagen als Wohnbauflächen ausgewiesen. Entsprechend der umgebenden Bebauungsstruktur ist die Errichtung von kleinteiliger Bebauung mit Einzel- bzw. Doppelhäusern vorgesehen.

Im Zuge einer vorgezogenen Behördenbeteiligung musste festgestellt werden, dass für die Flurstücke 217/8 und 217/9 eine Überplanung aufgrund der Nichtin-aussichtstellung des Einvernehmens zu den Belangen Forst und des Biotopschutzes ausgeschlossen ist.

Als Ersatz für die Herausnahme der Flurstücke 217/8 und 217/9 aus der Planung soll das südlich an das Flurstück 216/6 grenzende Flurstück 217/7 zusätzlich einbezogen werden. Das Flurstück 217/7 ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 a) BauGB dargestellt.

Daher setzt die planungsrechtliche Zulässigkeit für eine künftigen Bebauung zunächst eine Änderung des Flächennutzungsplanes voraus.

Ein Vorhabenträger hat sich bereiterklärt, die Kosten für die Überplanung und Erschließung des Baugebietes zu übernehmen. Eine zeitliche Einordnung der Überplanung kann nicht erfolgen, da noch privatrechtliche Grundstücksangelegenheiten einer Klärung bedürfen.

Mehrfamilienhausbebauung

Fläche Nr. 4

Ergänzung der Wohnbebauung nördlich der Waldstraße (rd. 1,50 ha)

Kapazitäten: rd. 30 WE

Die Flurstücke 12/86 und 20/10 in der Flur 4 der Gemarkung Karlshagen befinden sich nördlich der Waldstraße. Sie werden im Norden durch die Waldflächen in der Gemarkung Peenemünde, im Osten und Süden durch das Ferienhausgebiet „Ostseepark Dünenland Karlshagen“ und die Waldstraße sowie im Westen durch die Wohnbebauung nördlich der Waldstraße begrenzt.

Im wirksamen Flächennutzungsplan i.d.F. der 1. bis 4. Änderung sind die Flurstücke als Grünflächen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB und als Waldflächen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 b) BauGB ausgewiesen. Vor Baureifmachung wäre eine Änderung des Flächennutzungsplanes mit Ausweisung als Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO notwendig.

Die Grundstücke liegen an einem verkehrs- und medienseitig gut erschlossenen Bereich. Die verkehrliche Anbindung ist für den westlichen Teil des Plangebietes direkt über die Waldstraße gegeben. Für den östlichen Teil müsste in Verlängerung der Waldstraße ein Erschließungsweg angelegt werden.

Die Medien liegen innerhalb der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen der Waldstraße und der Straße der Freundschaft an.

Die Fläche wird im Norden durch Waldflächen begrenzt. Im Hinblick auf die Genehmigungsfähigkeit der Planung wird rechtzeitig vor Planungsstart eine aktuelle Stellungnahme von der zuständigen Forstbehörde eingeholt.

Die Planbereiche sind in Anlage als Flächen Nr. 3 und Nr. 4 mit einer Abgrenzungslinie in Pink dunkel gekennzeichnet.

4. Prognostisch zu erwartender Bedarf an Wohnraum/Wohnformen

Grundlage der Bedarfsermittlung bilden die Datenauswertung zur Einwohnerentwicklung unter Berücksichtigung des demographischen Bevölkerungswandels und das derzeit vorhandene Angebot an Wohnbauentwicklungsflächen.

Dabei wird die landesplanerische und raumordnerische Einordnung der Gemeinde Ostseebad Karlshagen berücksichtigt.

Entsprechend den Raumkategorien der Regional- und Landesplanung gehört die Gemeinde Ostseebad Karlshagen zum Oberzentrum Stralsund/Greifswald. Die Oberzentren dienen der Bevölkerung des Oberbereiches zur Versorgung mit Einrichtungen des spezialisierten höheren Bedarfs.

Die Gemeinde Ostseebad Karlshagen liegt im Nahbereich des Mittelzentrums Wolgast und ist dem Grundzentrum Zinnowitz zugeordnet.

Das Gemeindegebiet liegt in einem Tourismusschwerpunktraum.

Entsprechend RREP VP gehört die Gemeinde Ostseebad Karlshagen zu den touristischen Siedlungsschwerpunkten in der Planungsregion Vorpommern.

„In Tourismusschwerpunkträumen nehmen die touristischen Siedlungsschwerpunkte besondere touristische Versorgungsaufgaben wahr.“ (3.3 (2) RREP VP)

Als wesentlicher Plansatz zur Siedlungsstruktur ist zu beachten, dass *„der Nutzung erschlossener Standortreserven, der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete in der Regel Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen ist.“* (Pkt. 4.1 (3) LEP M-V)

Die Bevölkerungsentwicklung (nur Hauptwohnsitze) im Gemeindegebiet verlief im Betrachtungszeitraum von 2009 bis 2020 wie folgt:

Jahr / jew. 31.12.	Einwohner Hauptwohnsitz (EW)	Saldo EW	Wohneinheiten (2 Pers = 1 WE)	Saldo WE
2009	3196		1598	
2010	3165	-31	1583	-15
2011	3151	-14	1576	-7
2012	3152	1	1577	1
2013	3184	32	1592	15
2014	3210	26	1605	13
2015	3205	-5	1603	-2
2016	3223	18	1612	9
2017	3205	-18	1603	-9
2018	3163	-42	1582	-21
2019	3169	6	1585	3
2020	3203	34	1602	17
	Mittelwert EW / Jahr	7	Mittelwert WE/Jahr	3

Die Statistik der Bevölkerungsentwicklung verdeutlicht, dass im Zeitraum 2009 - 2020 ein relativ konstantes Niveau der Einwohnerzahlen zu verzeichnen ist. Innerhalb dieses Betrachtungszeitraumes lässt sich ein mittleres Bevölkerungssaldo (Saldo EW) von +7 nachweisen. Gleichermäßen verhält es sich hinsichtlich der Entwicklung der Wohneinheiten. Hier werden 2 Personen zu einer Wohneinheit zusammengefasst. Das mittlere Saldo, welches sich aus o.g. Betrachtungszeitraum ergibt (Saldo WE), beträgt hier +3 Wohneinheiten pro Jahr. Für die Jahre 2012 - 2016 ist eine besondere Erhöhung der Bevölkerungszahlen zu erkennen, die auf die mit der Realisierung einer Reihe von neuen Wohngebieten einhergehende dauerhafte Ansiedlung von Bürgern zurückzuführen ist.

Für den vergleichbaren Zeitraum von 2009 bis 2020 ist im Mittel ein positives Migrationssaldo zu verzeichnen, d.h. es standen überwiegend mehr Zuzüge von außerhalb den zu verzeichnenden Fortzügen entgegen.

Hieraus ergibt sich ein durchschnittliches positives Migrationssaldo von im Durchschnitt 14 Zuzügen pro Kalenderjahr:

Jahr / jew. 31.12.	Zuzüge (ZZ)	Fortzüge (FZ)	Saldo Migration
2009	130	116	14
2010	119	138	-19
2011	102	108	6
2012	146	144	-2
2013	186	149	37
2014	178	136	42
2015	141	132	9
2016	154	110	44
2017	161	141	20
2018	131	147	-16
2019	140	135	5
2020	172	125	47
		Mittelwert Migration / Jahr =	14,25

Es ist jedoch ein weiteres Ansteigen des Durchschnittsalters der Bevölkerung zu verzeichnen. Die zunehmende Überalterung zeigt sich auch im unausgewogenen Verhältnis zwischen Geburten und Sterbefällen. So standen im Jahr 2022 den 9 Geburten 21 Sterbefälle gegenüber.

Die gemeindliche Altersstruktur stellte sich zum 31.12.2021 wie folgt dar:

Der Anteil der bis 20-Jährigen liegt bei nur 12,7 %, der über 20- Jährigen bis 60-Jährigen bei 39,1 % und der Anteil der über 60- Jährigen bei 48,2 % der Gesamtbevölkerung.

In größerem Maßstab betrachtet wird ein Handlungsbedarf noch einmal deutlicher betont.

Gemäß Vorausberechnung der Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahr 2030 wurde vom Statistischen Landesamt MV für den ehemaligen Landkreis Ostvorpommern folgende Entwicklung prognostiziert:

Basis: Bevölkerung 2007	108.138 Einwohner	100 %
2020 Rückgang auf	97.689 Einwohner	90 %
2030 Rückgang auf	90.452 Einwohner	84 %

In Umsetzung der aktuellen gesamtgemeindlichen städtebaulichen Zielsetzungen lässt sich die Gemeinde bei der Auswahl der perspektivisch geplanten Wohnbauflächenentwicklung insbesondere von folgenden Planungsaspekten leiten:

- Das Durchschnittsalter der Bevölkerung steigt aufgrund der Geburtenrückgänge sowie der höheren Lebenserwartung und einer verstärkten Abwanderung der jungen Menschen in städtische Bereiche an.

In den letzten Jahren ist jedoch aufgrund der Corona- Epidemie eine Rückwanderung insbesondere von jungen Familien in die ländlichen Räume zu verzeichnen. Dies ist auch in Karlshagen spürbar.

Bürger in höherem Alter verkaufen ihre Immobilien und fragen 2-3 Raum Wohnungen und Angebote im Segment betreutes Wohnen an.

Beim Verkauf der Wohnimmobilien war in der Vergangenheit durch die neuen Eigentümer überwiegend eine Umnutzung zu Ferienwohnzwecken zu verzeichnen.

Um dieser Entwicklung entgegenzuwirken, hat die Gemeinde in den Bebauungsplänen Festsetzungen getroffen, die eine Ferienwohnnutzung ausschließen.

- Die Ausweisung perspektivischer Wohnbauflächen soll sich am konkreten Bedarf orientieren und den unterschiedlichen Bedürfnissen der Menschen insbesondere nach individuellem Wohneigentum, Mietwohnungen mit variablen Größen für Singles, junge Paare und Familien mit Kindern, generationsübergreifendem Wohnen, barrierearmem Wohnen sowie Wohnungen für Mitarbeiter des Beherbergungs- und Dienstleistungsgewerbes entsprechen.
- Die Standorte sind unter städtebaulichen Gesichtspunkten für die Entwicklung von Wohngebieten geeignet. Es handelt sich um Grundstücke, die einer Nachverdichtung dienen bzw. unmittelbar an bestehende Wohngebietsstrukturen angrenzen. Damit wird den Grundsätzen der Raumordnung Rechnung getragen.

- Es stehen konkrete Vorhabenträger bereit, die auf eigene Kosten zeitnah die Baureifmachung der Grundstücke übernehmen können.
- Die Standorte sind aus naturräumlicher Sicht für eine harmonische Einbindung in das Landschaftsbild geeignet zu werten. Die Plangebiete liegen außerhalb von Vorbehalts- und Vorranggebieten Naturschutz und berühren keine Schutzgebietskulissen eines Natura 2000-Gebietes. Sie befinden sich nicht im Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“.
- Es liegen gute Voraussetzungen vor, um in den wesentlichen Bereichen der Versorgung der sich neu ansiedelnden Bevölkerung gerecht zu werden. Verkaufs- und Dienstleistungseinrichtungen, Schule, Kindergarten, medizinische Einrichtungen, Sportplatz, uam. befinden sich im näheren Umfeld und sind fußläufig zu erreichen. Die Gemeinde ist in der Lage, den aus der Umsetzung der Planung resultierenden Bedarf an innerörtlicher Infrastruktur mit den vorhandenen Einrichtungen mit abzudecken.
- Die Erschließung kann verkehrs- und medienseitig gesichert werden.

5. Zusammenfassung/Handlungsempfehlungen

Zusammenfassend stellt sich die Bilanz der Wohnbauentwicklungsflächen gemäß dem wirksamen Flächennutzungsplan und dem in den Gremien der Gemeinde abgestimmten Arbeitsstand zur Neuausweisung im Flächennutzungsplan wie folgt dar:

Zuordnung Plangebiete	Brutto- bauland	Netto- bauland	WE Gesamt	davon bereits realisiert bzw. im Bau	freie Kapaz.
Gesamt A	26,60 ha	19,09 ha	390	351	39
Gesamt B	0,70 ha	0,70 ha	59	0	59
Gesamt C	1,75 ha	1,50 ha	25	0	25
Gesamt D	2,40 ha	2,10 ha	45	0	45
Gesamt A - D	32,75 ha	23,34 ha	519	351	168

Würde man in Auswertung der Bevölkerungsstatistik den mittleren Bedarf von 7 Wohneinheiten/Jahr heranziehen, ergibt sich die Einschätzung, dass die durch die rechtskräftigen Bebauungspläne (Position **A.**) noch zur Verfügung stehenden Wohneinheiten für rd. 3 Jahre den durchschnittlichen Jahresbedarf decken.

Dies korrespondiert mit den vorliegenden statistischen Angaben zu den durchschnittlich pro Jahr in der Gemeinde eingehenden Bauanträgen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 2 (40 Wohneinheiten aus Position **B.**) ist gesondert zu betrachten, da es sich um die Ausweisung von Wohnraum für besondere Personengruppen handelt.

Für die unter den Positionen **C.** und **D.** der Zusammenstellung ausgewiesenen Wohnbauentwicklungsflächen bedarf die konkrete Standortentwicklung der vorherigen Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Die Aufstellung von Bebauungsplänen und die anschließende Erschließung der Gebiete nehmen durchschnittlich einen Zeitraum von 4 bis 5 Jahren in Anspruch.

Die Gemeinde möchte daher mit einer vorausschauenden Planung in ansprechendem Umfang Flächen zur Neuansiedlung ausweisen.

Priorität hat für die Gemeinde die Entwicklung von Baugebieten, die nachweislich eine Entspannung des örtlichen Wohnungsmarktes durch die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum für Familien und Mitarbeiter örtlicher Beherbergungs- und Dienstleistungseinrichtungen bewirken.

Die stufenweise Inangriffnahme der Umsetzung der Planungen für die einzelnen Entwicklungsflächen kann durch die Gemeinde gesteuert werden, in dem die Verfahren zur Schaffung von Baurecht zeitlich entsprechend dem absehbaren Bedarf durchgeführt werden. Einflussnahme auf die Inhalte der Planungen erfolgt über den Festsetzungskatalog der Bauleitpläne und die Städtebaulichen Verträge bzw. Durchführungsverträge.

Anhand der aktuellen gesamtgemeindlichen städtebaulichen Zielsetzungen und aufgrund der derzeitigen Einschätzung des mittel- und langfristigen prognostischen Bedarfes an Wohnraum hat die Gemeinde eine **Prioritätenliste** für die Inangriffnahme der Entwicklung der Baugebiete erstellt, die turnusmäßig fortgeschrieben werden soll.

Die Prioritätenliste berücksichtigt auch den jeweiligen Anarbeitungsstand der Planungen und das Vorliegen der vorhabenkonkreten Voraussetzungen für eine Zeitnahe und genehmigungsfähige Umsetzung.

Im Rahmen der Erarbeitung des Positionspapieres hat sich die Gemeinde mit der Thematik Zweitwohnen auseinandergesetzt, da zunehmend zu verzeichnen ist, dass Zweitwohnungen überwiegend nicht eigengenutzt, sondern durch die Eigentümer an einen ständig wechselnden Personenkreis vermietet werden bzw. nur über wenige Wochen im Jahr genutzt werden.

Die Definition Wohngebäude gemäß § 3 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO und § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO umfasst neben der Zulässigkeit von Dauerwohnungen (Hauptwohnungen) auch Zweitwohnungen (Nebenwohnungen). Dies bedeutet, dass

Zweitwohnungen ohne einen ausdrücklichen Ausschluss allgemein zulässig sind.

Kommt es im Plangebiet zur Nutzung von Wohnraum durch Zweitwohnungen kann dies zu negativen städtebaulichen Auswirkungen führen.

Die Zweitraumnutzung steht der Sicherung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bevölkerungsstrukturen entgegen.

So führen Zweitwohnungen bei der Versorgung mit Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung zu einer Verknappung von Wohnraum und damit verbunden zu steigenden Grundstückspreisen und Wohnungsmieten.

Insbesondere in der Ferienhauptsaison verschärft die Zweckentfremdung von Dauerwohnraum die Überbeanspruchung der örtlichen Infrastruktur und der Ver- und Entsorgung.

Außerhalb der Ferienhauptsaison kann die Zweckentfremdung von Dauerwohnraum zu einer Verödung des Wohngebietes (sogenannte „Rolladensiedlungen“) mit einseitigen Bevölkerungs- und Nutzungsstrukturen führen.

Es kann sich kein für ein Wohngebiet typische intaktes nachbarschaftliches Gemeinschaftsverhältnis im Einklang mit Wohnruhe/Wohnklima entwickeln.

Um dieser negativen städtebaulichen Entwicklung entgegenzuwirken, möchte die Gemeinde die rechtlichen Möglichkeiten zur Steuerung des Zweitwohnens durch planungsrechtliche Festsetzungen in Anspruch nehmen.

Die Nutzung der geplanten Wohnungen als Zweitwohnungen soll bereits auf planungsrechtlicher Ebene mittels „Feinsteuerung“ nach § 1 BauNVO ausgeschlossen werden.

Bei der Nutzung von Wohnungen als Zweitwohnung handelt es sich um einen Unterfall des Wohnens, der hinreichend bestimmt und selbständig identifizierbar sei. Vor diesem Hintergrund kann gemäß § 1 Abs. 5 i.V. m. Abs. 9 BauNVO die Wohnnutzung auf Personen mit Lebensmittelpunkt in der Gemeinde Ostseebad Karlshagen beschränkt werden.

Es ergibt sich aus Sicht der Gemeinde aufgrund der städtebaulichen Auswirkungen von Hauptwohn- und Zweitwohnnutzung ein dringender Regelungsbedarf, um die wohnungsbaupolitischen Zielstellungen im gemeindlichen Interesse zu unterstützen.

Mit der Sicherung des Dauerwohnens können negative städtebauliche und soziale Folgen wie Verschärfung der Wohnraumsituation, Vermeidung von Wohnraumleerstand und zweckentfremdeter Nutzung von Dauerwohnraum sowie inhomogene Wohngebietsstrukturen vermieden werden.

Die Gemeinde möchte daher von der Möglichkeit Gebrauch machen, in Anwendung des § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO eine bestimmte Unterart der allgemein zulässigen Wohnnutzung in Wohngebäuden - die Nutzung als Zweitwohnungen bei der künftigen Aufstellung von Bebauungsplänen für reine und Allgemeine Wohngebiete auszuschließen.

Negative Auswirkungen auf den weiteren Ausbau der Gemeinde als Tourismusschwerpunktraum sind nicht zu befürchten. Die Gemeinde hat in den touristischen Gebieten ein ausgewogenes Angebot für die Erholungssuchenden zur Verfügung gestellt.

Vorhaben	Priorität	Planungs- stand	Kapazitäten WE	Realisierungs- zeitraum
----------	-----------	--------------------	-------------------	----------------------------

B. in Aufstellung befindliche vorhabenbezogene Bebauungspläne, entwickelt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung der 1. bis 4. Änderung

vB- Plan Nr. 3

„Wohngebiet zwischen Str. der Freundschaft und der Waldstraße“

1 Vorentwurf 19 2025-2026

gesondert zu betrachtende Planung:

vB- Plan Nr. 2

„Wohngebiet Straße des Friedens 4“

2 Vorentwurf 40

Die 40 Wohneinheiten sollen vorhabenkonkret überwiegend für die Mitarbeiter des geplanten Hotels am Strandvorplatz festgesetzt werden. (Wohngebäude, das für Personengruppen mit besonderen Wohnbedarf bestimmt wird i.S. § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB)

Die zeitliche Einordnung der Fortführung des Aufstellungsverfahrens zum vBP Nr. 2 erfolgt in Abhängigkeit von der Umsetzung der Hotelplanung.

C. Standortreserven, die aus dem wirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung der 1. bis 4. Änderung entwickelt werden können

Fläche Nr. 1

nördlich der Wilden Hütung/
Ecke Fliederweg
(Teilfläche Bebauungsplan-
gebiet Nr. 33 „für das „Ferienhaus-
und Wohngebiet zwischen
Gartenstraße und Fliederweg“

3 Aufstellungs-
beschluss 3 ab 2026

Fläche Nr. 2

Erweiterung des Wohn-
gebietes an der
Mildstedter Straße

4 - 16 ab 2026

D. Standortreserven, die nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung der 1. bis 4. Änderung entwickelt sind

Fläche Nr. 3

Wohnbebauung südlich Fliederweg
und nördlich Wilde Hütung

5 - 15 ab 2027

Fläche Nr. 4

Ergänzung der Wohnbebauung
nördlich der Waldstraße

6 - 30 ab 2028

Gemeinde Ostseebad Karlshagen im April 2023

Naturschutz und Umweltbeobachtung

Diplom-Landschaftsökologe Jens Berg, Passow Pappelstr. 11, 17121 Görmin

tel 039992 76654
mobil 0162 4411062
email jberg@naturschutz-
umweltbeobachtung.info

Diplom-Biologin Dr. Juliane Schatz

mobil 0176 46587286
email jschatz@naturschutz-
umweltbeobachtung.info

Naturschutz und Umweltbeobachtung – Berg

Usedom Projektentwicklungsgesellschaft mbH

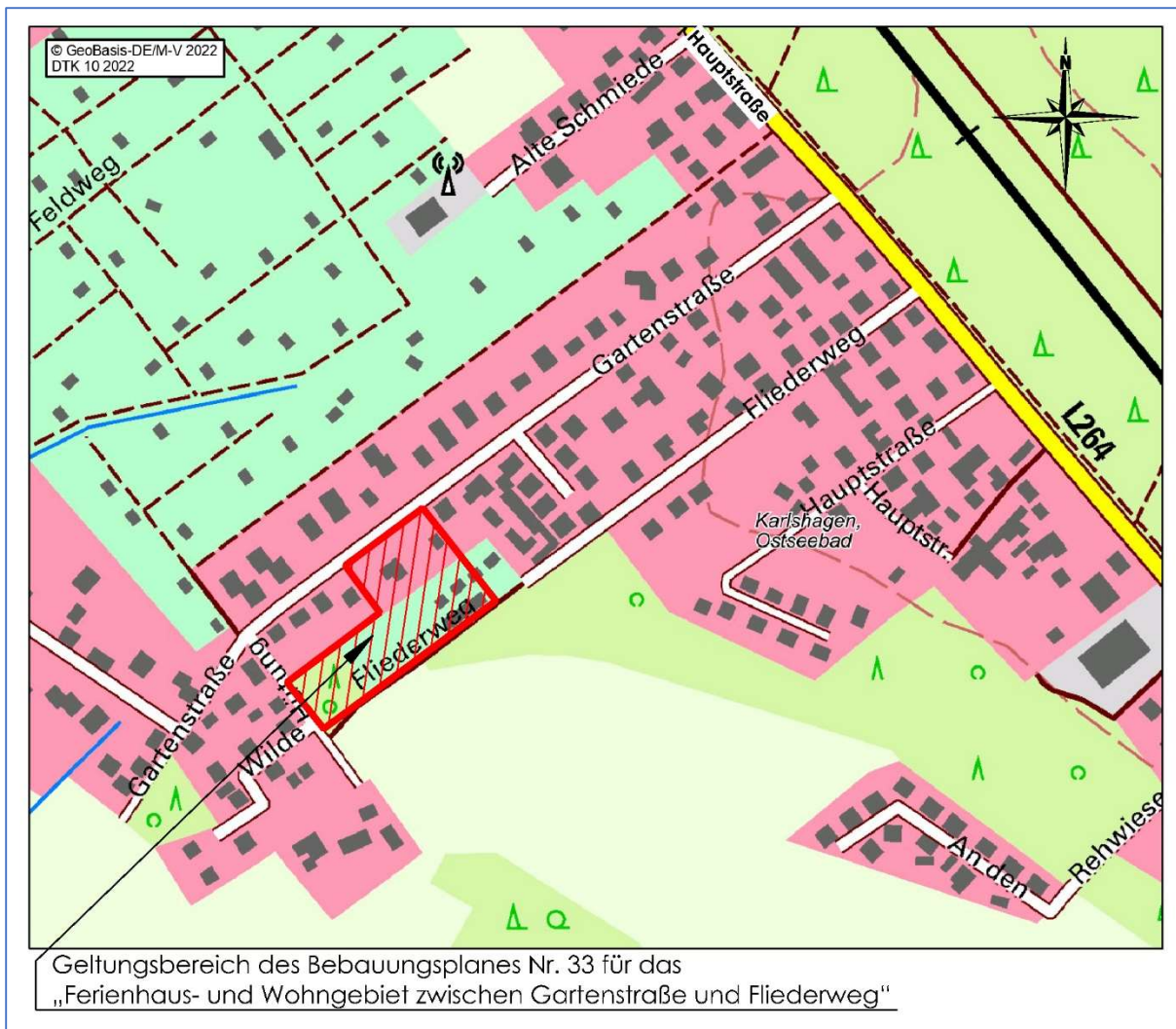
Strandstraße 1a

17449 Trassenheide

01.09.2023, Aktualisierung Mai 2024

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Bebauungsplan Nr. 33 „Ferienhaus- und Wohngebiet zwischen Gartenstraße und Fliederweg der Gemeinde Karlshagen



Inhalt

1. Einführung.....	2
1.1 Vorbemerkung	2
1.2 Rechtliche Grundlagen.....	2
1.3 Anlass und Aufgabenstellung	4
1.4 Bearbeitungsschritte	5
1.5 Wirkungen	6
2. Relevanzprüfung.....	8
3. Datenquellen der Bestandsanalyse	18
4. Erfassungsergebnisse, Potential- und Konfliktbewertung	19
4.1 Vögel	19
4.2 Fledermäuse	21
4.3 Reptilien	21
4.4 Amphibien.....	22
4.5 Xylobionte Käfer	22
4.6 Weiterer Artengruppen	22
5. Herleitung der erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen / Grenze der Vermeidbarkeitsmöglichkeiten und der Betroffenheit artenschutzrechtlicher Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG	22
5.1 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen	22
5.2 CEF-Maßnahmen	24
6. Darlegung der Betroffenheit der Arten	25
6.1 Bestand und Betroffenheit der Europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie	25
6.2 Bestand und Betroffenheit der Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie.....	28
6.3 Bestand und Betroffenheit weiterer geschützter Arten, die keinen gemeinschaftsrechtlichen Schutzstatus aufweisen.....	34
7. Gutachterliches Fazit.....	34
8. Quellenverzeichnis	34

1. Einführung

1.1 Vorbemerkung

Zum Erhalt der biologischen Vielfalt hat die Europäische Union die Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) und die Vogelschutz-Richtlinie (VS-RL) verabschiedet. Das Gesamtziel besteht für die FFH-Arten sowie für alle europäischen Vogelarten darin, einen günstigen Erhaltungszustand zu bewahren, beziehungsweise die Bestände der Arten langfristig zu sichern. Um dieses Ziel zu erreichen, hat die EU über die beiden genannten Richtlinien zwei Schutzinstrumente eingeführt: Das Schutzgebietssystem NATURA 2000 sowie die strengen Bestimmungen zum Artenschutz.

Die artenschutzrechtlichen Vorschriften betreffen dabei sowohl den Schutz von Tieren und Pflanzen als auch den Schutz ihrer Lebensstätten. Sie gelten gemäß Art. 12 FFH-RL für alle Arten des Anhangs IV beziehungsweise gemäß Art. 5 V-RL für alle europäischen Vogelarten. Anders als das Schutzgebietssystem NATURA 2000 gelten die strengen Artenschutzregelungen flächendeckend – also überall dort, wo die betroffenen Arten vorkommen.

1.2 Rechtliche Grundlagen

Mit der Novelle des BNatSchG Dezember 2008 hat der Gesetzgeber das deutsche Artenschutzrecht an die europäischen Vorgaben angepasst und diese Änderungen auch in der Neufassung des BNatSchG vom 29. Juli 2009 übernommen. In diesem Zusammenhang müssen seither die Artenschutzbelange bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren entsprechend den europäischen Bestimmungen geprüft werden.

Die rechtliche Grundlage dieses artenschutzrechtlichen Fachbeitrages bildet das Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG - in der Fassung vom 29. Juli 2009 [BGBl. I S. S. 2542], in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 8. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 153) geändert. Der Artenschutz ist in den Bestimmungen der §§ 44 und 45 BNatSchG verankert. Die generellen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG sind folgendermaßen gefasst:

„Es ist verboten,

- 1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
- 2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,*

3. *Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
4. *wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).“*

Diese Verbote sind um den Absatz 5 ergänzt, mit dem bestehende und von der Europäischen Kommission anerkannte Spielräume bei der Auslegung der artenschutzrechtlichen Vorschriften der FFH- und Vogelschutzrichtlinie genutzt und rechtlich abgesichert werden sollen, um akzeptable und im Vollzug praktikable Ergebnisse bei der Anwendung der Verbotsbestimmungen des Absatzes 1 zu erzielen:

1. *Für nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe der Sätze 2 bis 5.*
2. *Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.*
3. *Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Kompensationsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) festgesetzt werden.*
4. *Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-Richtlinie) aufgeführten Arten gilt Satz 2 und 3 entsprechend.*
5. *Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens ein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nicht vor.*

Entsprechend dem obigen Absatz 5 gelten die artenschutzrechtlichen Verbote bei nach § 15 BNatSchG zulässigen Eingriffen in Natur und Landschaft sowie nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG nur für die in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Tier- und Pflanzenarten sowie europäische Vogelarten.

Werden Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten erfüllt, müssen die Ausnahmevoraussetzungen des § 45 Abs. 7 BNatSchG gegeben sein.

Dieser Absatz regelt die Ausnahmevoraussetzungen, die bei Einschlägigkeit von Verboten zu erfüllen sind. *„Die nach Landesrecht für Naturschutz und Landschaftspflege zuständigen Behörden können von den Verboten des § 44 im Einzelfall weitere Ausnahmen zulassen:*

- 1. zur Abwendung erheblicher land-, forst-, fischerei-, wasser- oder sonstiger erheblicher wirtschaftlicher Schäden,*
- 2. zum Schutz der natürlich vorkommenden Tier- und Pflanzenwelt,*
- 3. für Zwecke der Forschung, Lehre, Bildung oder Wiederansiedlung oder diesen Zwecken dienende Maßnahmen der Aufzucht oder künstlichen Vermehrung,*
- 4. im Interesse der Gesundheit des Menschen, der öffentlichen Sicherheit, einschließlich der Verteidigung und des Schutzes der Zivilbevölkerung, oder der maßgeblich günstigen Auswirkungen auf die Umwelt oder*
- 5. aus anderen zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art.*

Eine Ausnahme darf nur zugelassen werden, wenn

- 1. „zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und*
- 2. sich der Erhaltungszustand der Populationen einer Art nicht verschlechtert (soweit nicht Artikel 16 Absatz 1 der Richtlinie 92/43/EWG weiter gehende Anforderungen enthält. Artikel 16 Absatz 3 der Richtlinie 92/43/EWG und Artikel 9 Absatz 2 der Richtlinie 79/409/EWG sind zu beachten.)“*

1.3 Anlass und Aufgabenstellung

Das Plangebiet hat eine Größe von 9.168 m² und umfasst die Flurstücke 201, 202/6 und 202/10, Flur 2 in der Gemarkung Karlshagen. Es befinden sich hier Anlagen des Ferienhofes „Letzter Heller“. Hierzu gehören mehrere Ferienhäuser, Freiflächen zur Erholungsnutzung und zu Campingzwecken, ein Wohngebäude als Betriebswohnung und ein Parkplatz. Das Plangebiet wird im Nordwesten durch die Gartenstraße mit Wohn- und Ferienhausbebauung, im Nordosten durch Wohn- und Ferienhausbebauung, im Südosten durch den Fliederweg und im Südwesten durch die Wilde Hütung mit Wohnbebauung begrenzt.

Die vier Ferienhäuser in Leichtbauweise am Standort sollen durch massive Ferienhäuser ersetzt werden, um eine ganzjährige Nutzung zu ermöglichen. Weiterhin ist auf dem Flurstück 202/6 an der Wilden Hütung eine Wohnbebauung vorgesehen. Dieses Grundstück soll als Reines Wohngebiet für Ansiedlungswillige aus dem Gemeindegebiet entwickelt werden.

So fern essentielle Habitate oder Lebensstätten geschützter Arten vorhanden sind, ist die Auslösung von Verbotstatbeständen des § 44 (1) BNatSchG möglich. Im Rahmen der Erstellung der Genehmigungsunterlagen sind mögliche Vorkommen sowie die Betroffenheit artenschutzrechtlich relevanter Tier- und Pflanzenarten durch das Vorhaben zu überprüfen. Die arten-

schutzrechtliche Prüfung stellt die Ergebnisse der Erfassungen und Betrachtungen dar und dient den Genehmigungsbehörden als Entscheidungsgrundlage. Ziel ist es, die aus artenschutzrechtlicher Sicht relevanten Konfliktpotenziale zusammenzufassen und diesen mögliche Vermeidungsmaßnahmen bzw. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) gegenüberzustellen. Auf diese Weise soll die Notwendigkeit der Zulassung von Ausnahmen von den Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG seitens der zuständigen Naturschutzbehörde bzw. der Beantragung einer Befreiung gemäß § 67 BNatSchG ermittelt werden.

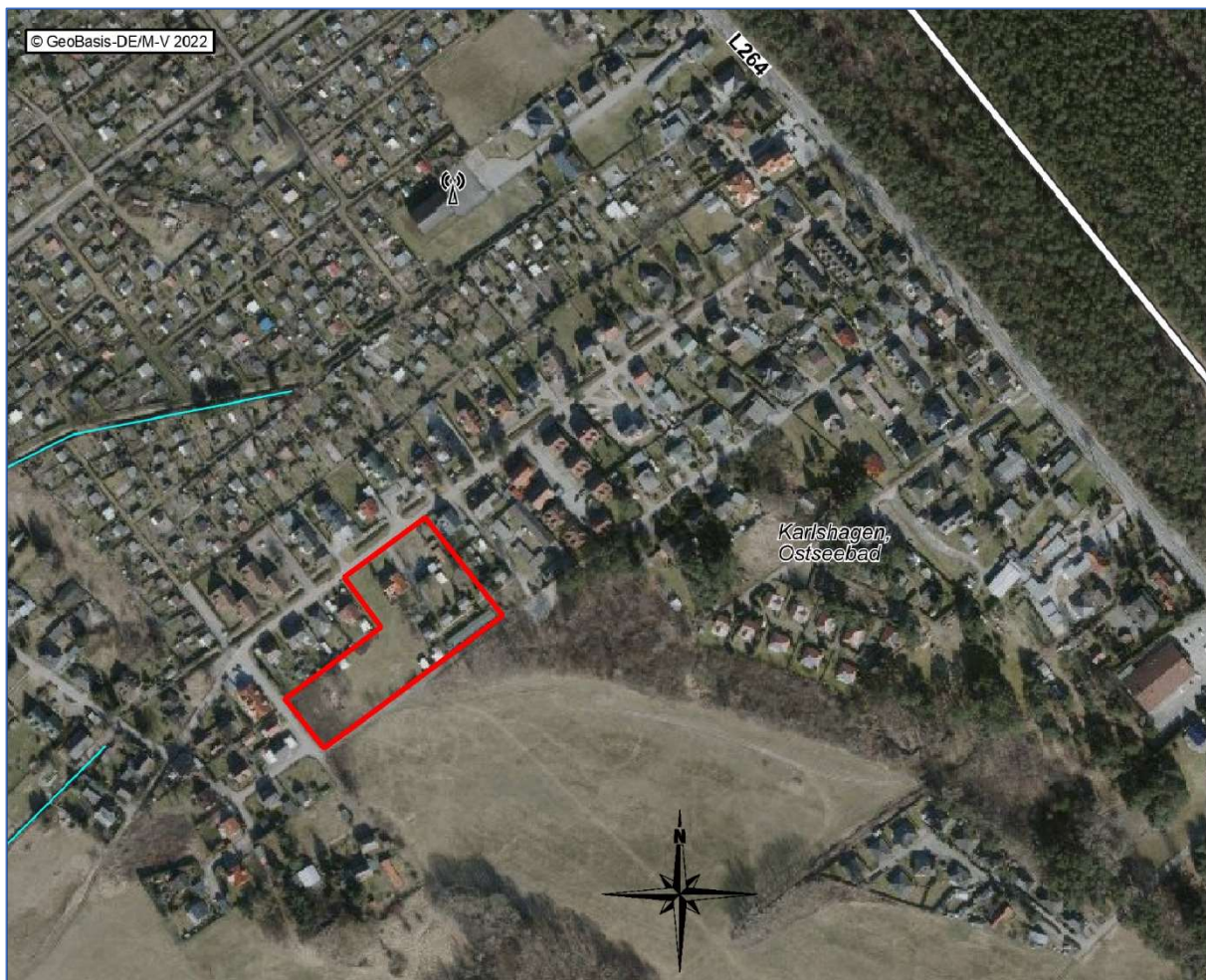


Abb. 2 Luftbild des Plangebietes BP33 Karlshagen

1.4 Bearbeitungsschritte

In einem ersten Bearbeitungsschritt wird das Eintreten einschlägiger Verbotstatbestände zunächst überprüft. In der Beurteilung, ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände eintreten, werden somit Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen einbezogen. Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen setzen am Projekt an. Sie führen dazu, dass Projektwirkungen entweder vollständig unterbleiben oder soweit abgemildert werden, dass - auch individuenbezogen - keine erhebliche Einwirkung auf geschützte Arten erfolgt.

Lassen sich Beeinträchtigungen der ökologischen Funktionen der vorhabenbedingt betroffenen Lebensräume nicht vermeiden, wird ggf. die Durchführung von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 44 Abs. 5 BNatSchG in Betracht gezogen (sog. CEF-Maßnahmen). Diese dienen zum Erhalt einer kontinuierlichen Funktionalität betroffener Lebensstätten. Können solche vorgezogenen Maßnahmen mit räumlichem Bezug zu betroffenen Lebensstätten den dauerhaften Erhalt der Habitatfunktion und ein entsprechendes Besiedlungsniveau gewährleisten, liegt gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG kein Verstoß gegen die einschlägigen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG vor.

1.5 Wirkungen

Die potenziellen Wirkungen des Vorhabens auf Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie auf alle heimischen Vogelarten sind Ausgangspunkt für die Ermittlung und Darstellung der umwelterheblichen Auswirkungen. Hierzu werden die unmittelbar durch das Vorhaben verursachten bau-, anlage- und betriebsbedingten direkten und indirekten Wirkungen auf die artenschutzrechtlich relevanten Tierarten untersucht.

Baubedingte potentielle Wirkungen

- zeitweise Flächeninanspruchnahme/ Teilversiegelung von Boden durch Baustelleneinrichtungen, Lagerplätze und Baustellenzufahrten
- Bodenverdichtung durch den Einsatz von Bau- und Transportfahrzeugen
- Bodenabtrag/-umlagerung durch die Verlegung von Erdkabeln sowie Geländemodellierungen (Verfüllarbeiten)
- temporäre Lärmemission und Erschütterungen bei den Bautätigkeiten zur Errichtung neuer Baulichkeiten und Anlagen sowie durch den zunehmenden Baustellenverkehr
- temporäre Scheuchwirkung für Tiere
- temporäre Schadstoffemissionen durch Baustellenverkehr und Betriebsmittel
- temporäre optische Störung durch Baufahrzeuge sowie Baustoff- und Restmittellagerungen

Baubedingte Auswirkungen sind kurzzeitiger Natur und belasten nur vorübergehend die Umwelt. Sie werden verursacht z. B. durch Errichten von Lagerplätzen, Erd- und Gründungsarbeiten, Baustellenverkehre sowie Geländemodellierungen. Es ist davon auszugehen, dass Arbeitsstreifen und Baustelleneinrichtungen nur innerhalb der Flächenausweisungen des Bebauungsplanes angeordnet und die gesetzlichen Regelungen (Landesbauordnung, Abfallgesetz, Baustellenverordnung) eingehalten werden. Die Grundstücke sollen direkt über die Gartenstraße, Wilde Hütung und den Fliederweg erschlossen werden. Der Bauherr hat während der Bauphase dafür Sorge zu tragen, dass der Baustellenverkehr unter Einhaltung der gesetzlichen Regelungen insbesondere zum Immissionsschutz erfolgt.

Anlagenbedingte potentielle Wirkungen

- Veränderung der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen (z. B. Entfernen bzw. Verändern der Vegetation, Bodenauf- bzw. -abtrag und -verdichtung)
- Bodenversiegelung, Verlust von Bodenfunktionen und Nutzungsänderungen
- Veränderung des Bodenwasserhaushaltes
- visuelle Wirkungen (optische Störung/ Beeinträchtigung des Landschaftsbildes)
- Flächenentzug und Barriereeffekte durch Einzäunung/ Habitatverlust und Funktionsverlust durch Zerschneidung von Lebensräumen
- Flächenbeanspruchung (Inanspruchnahme der vorhandenen Biotoptypen, Umwandlung von Biotoptypen und ggf. Verlust von Gesamt- bzw. elementaren Teillebensräumen der Flora und Fauna).

Betriebsbedingte Wirkungen

Betriebsbedingte Wirkungen ergeben sich aus den geplanten Flächennutzungen als Wohn- und Ferienhausgebiet. Im Vordergrund stehen entsprechend die Wohnruhe bzw. Erholung. Auf Grund der angrenzenden Bebauungen/ Nutzungen und der Kleinflächigkeit des Plangebietes, sowie der bestehenden Nutzung, sind keine erheblichen zusätzlichen Wirkungen zu erwarten. Projektwirkungen können aber für Artvorkommen innerhalb des Plangebietes auftreten.

2. Relevanzprüfung

Auf der Ebene des Genehmigungsverfahrens (bei Vorhaben § 44 Abs. 5 BNatSchG) sind prinzipiell alle im Land M-V vorkommenden Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie und alle im Land M-V vorkommenden europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 Vogelschutzrichtlinie prüf-relevant. Grundlage bilden die vom LUNG M-V bereitgestellten Tabellen zu in Mecklenburg-Vorpommern vorkommenden Arten des Anhangs II und IV der FFH-RL und der Arten der Vogelschutzrichtlinie, jeweils ergänzt um neue Artnachweise.

In den folgenden Tabellen werden jene Arten gekennzeichnet, für die auf Grundlage der spezifischen Lebensraumsprüche (z. B. Artsteckbriefe) und der Vorkommen- und Verbreitungskarten des BfN (Stand 2019) eine vertiefende Betrachtung erforderlich ist.

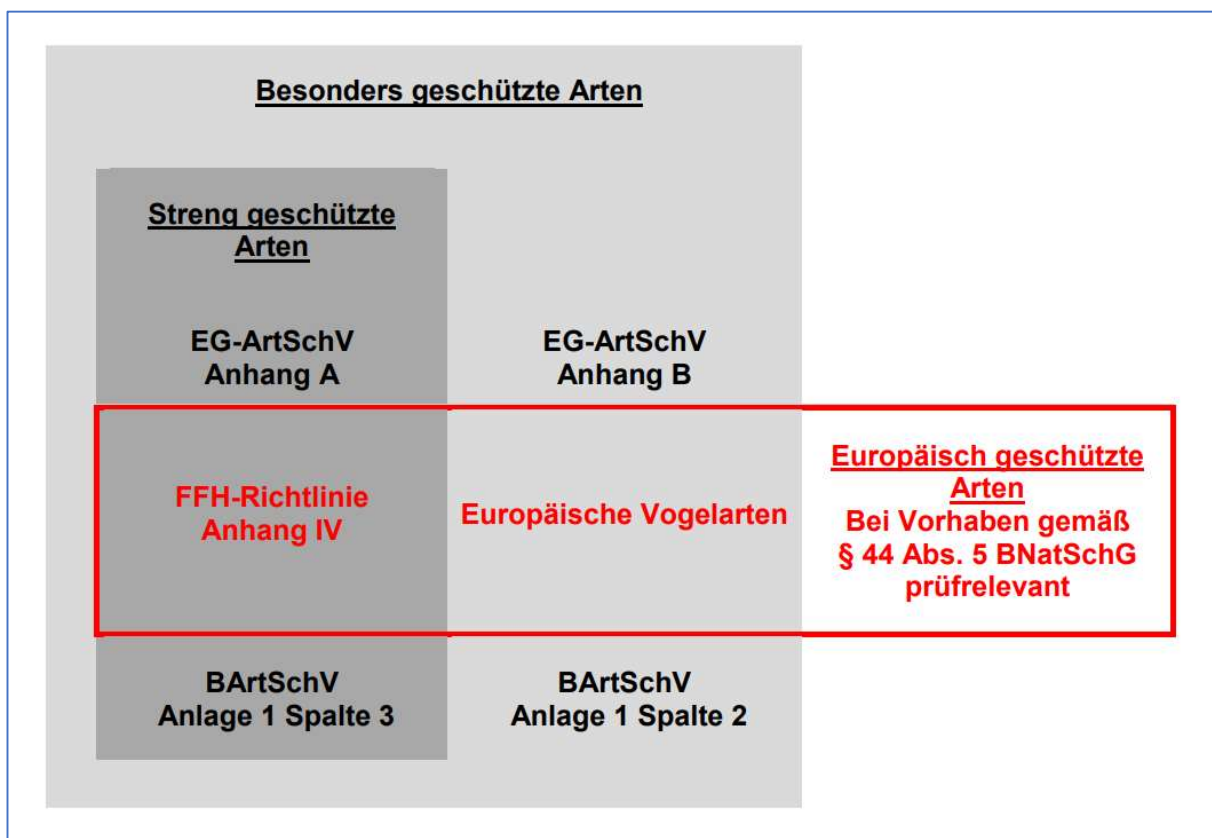


Abb. 3 Das System der geschützten Arten.

Tab. 1 Relevanzprüfung für Arten des Anhangs II und IV der FFH-Richtlinie (nur Anhang II)

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Empfindlichkeit gegenüber Projektwirkungen durch Vorhaben möglich	Vorkommen im Vorhabengebiet/ Wirkraum (Lebensraumsprüche/ Verbreitung)	Prüfung der Verbotstatbestände
Amphibien				
<i>Bombina bombina</i>	Rotbauchunke	ja	potentielles Vorkommen	notwendig
<i>Bufo calamita</i>	Kreuzkröte	ja	sehr geringe Auftretenswahrscheinlichkeit	nicht notwendig
<i>Bufo viridis</i>	Wechselkröte	ja	potentielles Vorkommen	notwendig
<i>Hyla arborea</i>	Laubfrosch	ja		
<i>Pelobates fuscus</i>	Knoblauchkröte	ja		
<i>Pelophylax lessonae</i>	Kleiner Wasserfrosch	ja	keine signifikante Auftretenswahrscheinlichkeit	nicht notwendig
<i>Rana arvalis</i>	Moorfrosch	ja	potentielles Vorkommen	notwendig
<i>Rana dalmatina</i>	Springfrosch	ja	keine signifikante Auftretenswahrscheinlichkeit	nicht notwendig
<i>Triturus cristatus</i>	Kammolch	ja	potentielles Vorkommen	notwendig
Reptilien				
<i>Lacerta agilis</i>	Zauneidechse	ja	potentielles Vorkommen	notwendig
<i>Coronella austriaca</i>	Glatt-/Schlingnatter	ja	keine signifikante Auftretenswahrscheinlichkeit	nicht notwendig
<i>Emys orbicularis</i>	Europäische Sumpfschildkröte	ja		
Fledermäuse				
<i>Barbastella barbastellus</i>	Mopsfledermaus	ja	keine signifikante Auftretenswahrscheinlichkeit	nicht notwendig
<i>Eptesicus nilsonii</i>	Nordfledermaus	ja		
<i>Eptesicus serotinus</i>	Breitflügelfledermaus	ja	potentielles Vorkommen	notwendig
<i>Myotis bechsteinii</i>	Bechsteinfledermaus	ja	keine signifikante Auftretenswahrscheinlichkeit	nicht notwendig
<i>Myotis brandtii</i>	Brandtfledermaus	ja	potentielles Vorkommen	notwendig
<i>Myotis dasycneme</i>	Teichfledermaus	ja		
<i>Myotis daubentonii</i>	Wasserfledermaus	ja		
<i>Myotis myotis</i>	Großes Mausohr	ja		
<i>Myotis mystacinus</i>	Bartfledermaus	ja	keine signifikante Auftretenswahrscheinlichkeit	nicht notwendig
<i>Myotis nattereri</i>	Fransenfledermaus	ja	potentielles Vorkommen	notwendig
<i>Nyctalus leisleri</i>	Kleinabendsegler	ja	keine signifikante Auftretenswahrscheinlichkeit	nicht notwendig
<i>Nyctalus noctula</i>	Abendsegler	ja	potentielles Vorkommen	notwendig
<i>Pipistrellus nathusii</i>	Rauhautfledermaus	ja	potentielles Vorkommen	notwendig
<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Zwergfledermaus	ja		
<i>Pipistrellus pygmaeus</i>	Mückenfledermaus	ja		
<i>Plecotus auritus</i>	Braunes Langohr	ja		
<i>Plecotus austriacus</i>	Graues Langohr	ja	keine signifikante Auftretenswahrscheinlichkeit	nicht notwendig
<i>Vespertilio murinus</i>	Zweifelfledermaus	ja		
Meeresäußer				
<i>Halichoerus grypus</i>	Kegelrobbe	ja	Gebiet ist nicht als Lebensraum geeignet	nicht notwendig
<i>Phoca vitulina</i>	Gemeiner Seehund	ja		
<i>Phocoena phocoena</i>	Schweinswal	ja		

Fortsetzung Tab. 1 Relevanzprüfung für Arten des Anhangs II und IV der FFH-Richtlinie (nur Anhang II)

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Empfindlichkeit gegenüber Projektwirkungen durch Vorhaben möglich	Vorkommen im Vorhabengebiet/ Wirkraum (Lebensraumsprüche/ Verbreitung)	Prüfung der Verbotstatbestände
Landsäuger				
<i>Bison bonasus</i>	Wisent	ja	kein rezentes Vorkommen in MV	nicht notwendig
<i>Canis lupus</i>	Europäischer Wolf	ja	Gebiet ist nicht als Lebensraum geeignet	nicht notwendig
<i>Castor fiber</i>	Biber	ja		
<i>Cricetus cricetus</i>	Europ. Feldhamster	ja	kein rezentes Vorkommen in MV	nicht notwendig
<i>Felis sylvestris</i>	Wildkatze	ja		
<i>Lutra lutra</i>	Fischotter	ja	Gebiet ist nicht als Lebensraum geeignet	nicht notwendig
<i>Lynx lynx</i>	Europäischer Luchs	ja	kein rezentes Vorkommen in MV	nicht notwendig
<i>Muscardinus avellanarius</i>	Haselmaus	ja	keine signifikante Auftretenswahrscheinlichkeit	nicht notwendig
<i>Mustela lutreola</i>	Europäischer Wildnerz	ja	kein rezentes Vorkommen in MV	nicht notwendig
<i>Sicista betulina</i>	Waldbirkenmaus	ja		
<i>Ursus arctos</i>	Braunbär	ja		
Weichtiere				
<i>Anisus vorticulus</i>	Zierliche Tellerschnecke	ja	keine signifikante Auftretenswahrscheinlichkeit	nicht notwendig
<i>Unio crassus</i>	Gemeine Flussmuschel/ Bachmuschel	ja		
<i>Vertigo angustior</i>	Schmale Windelschnecke	ja		
<i>Vertigo geyeri</i>	Vierzählige Windelschnecke	ja		
<i>Vertigo moulinsiana</i>	Bauchige Windelschnecke	ja		
Libellen				
<i>Aeshna viridis</i>	Grüne Mosaikjungfer	ja	keine signifikante Auftretenswahrscheinlichkeit	nicht notwendig
<i>Gomphus flavipes</i>	Asiatische Keiljungfer	ja		
<i>Leucorrhinia albifrons</i>	Östliche Moosjungfer	ja		
<i>Leucorrhinia caudalis</i>	Zierliche Moosjungfer	ja		
<i>Leucorrhinia pectoralis</i>	Große Moosjungfer	ja		
<i>Ophiogomphus cecilia</i>	Grüne Keiljungfer	ja		
<i>Sympecma paedisca</i>	Sibirische Winterlibelle	ja		
Käfer				
<i>Carabus menetriesi</i> ssp. <i>pacholei</i>	Hochmoor-Laufkäfer	ja	keine signifikante Auftretenswahrscheinlichkeit	nicht notwendig
<i>Cerambyx cerdo</i>	Großer Eichen-/ Heldbock	ja		
<i>Cucujus cinnaberinus</i>	Scharlachkäfer	ja		
<i>Dytiscus latissimus</i>	Breitrand	ja		
<i>Graphoderus bilineatus</i>	Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer	ja		
<i>Lucanus cervus</i>	Hirschkäfer	ja		
<i>Osmoderma eremita</i>	Eremit	ja	potentielles Vorkommen	notwendig
Falter				
<i>Euphydryas aurinia</i>	Skabiosen (Goldener) Scheckenfalter	ja	keine signifikante Auftretenswahrscheinlichkeit	nicht notwendig
<i>Euphydryas maturna</i>	Eschenscheckenfalter	ja	kein rezentes Vorkommen in MV	nicht notwendig
<i>Lopinga achine</i>	Geldringfalter	ja		
<i>Lycaena dispar</i>	Großer Feuerfalter	ja	potentielles Vorkommen	nicht notwendig
<i>Lycaena helle</i>	Blauschillernder Feuerfalter	ja	keine signifikante Auftretenswahrscheinlichkeit	nicht notwendig
<i>Maculinea arion</i>	Quendel Ameisenbläuling	ja	kein rezentes Vorkommen in MV	nicht notwendig
<i>Proserpinus proserpina</i>	Nachtkerzenschwärmer	ja	keine signifikante Auftretenswahrscheinlichkeit	nicht notwendig

Fortsetzung Tab. 1 Relevanzprüfung für Arten des Anhangs II und IV der FFH-Richtlinie (nur Anhang II)

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Empfindlichkeit gegenüber Projektwirkungen durch Vorhaben möglich	Vorkommen im Vorhabengebiet/ Wirkraum (Lebensraumsprüche/ Verbreitung)	Prüfung der Verbotstatbestände
Rundmäuler				
<i>Lampetra fluviatilis</i>	Flussneunauge	ja	Gebiet ist nicht als Lebensraum geeignet	nicht notwendig
<i>Lampetra planeri</i>	Bachneunauge	ja		
<i>Petromyzon marinus</i>	Meerneunauge	ja		
Fische				
<i>Acipenser oxyrinchus</i>	Baltischer Stör	ja	Gebiet ist nicht als Lebensraum geeignet	nicht notwendig
<i>Acipenser sturio</i>	Europäischer Stör	ja		
<i>Alosa alosa</i>	Maifisch	ja		
<i>Alosa fallax</i>	Finte	ja		
<i>Aspius aspius</i>	Rapfen	ja		
<i>Coregonus oxyrinchus</i>	Nordseeschnäpel	ja	kein rezentes Vorkommen in MV	nicht notwendig
<i>Cobitis taenia</i>	Steinbeißer	ja	Gebiet ist nicht als Lebensraum geeignet	nicht notwendig
<i>Cottus gobio</i> s.l.	Groppe	ja		
<i>Misgurnus fossilis</i>	Schlammpeitzger	ja		
<i>Pelecus cultratus</i>	Ziege	ja		
<i>Rhodeus amarus</i>	Bitterling	ja		
<i>Romanogobio belingi</i>	Stromgründling	ja		
<i>Salmo salar</i>	Lachs	ja		
Gefäßpflanzen				
<i>Angelica palustris</i>	Sumpf-Engelwurz	ja	keine geeigneten Standortbedingungen vorhanden bzw. keine signifikante Auftretenswahrscheinlichkeit	nicht notwendig
<i>Apium repens</i>	Kriechender Sellerie	ja		
<i>Botrychium simplex</i>	Einfacher Rautenfarn	ja		
<i>Cypripedium calceolus</i>	Frauenschuh	ja		
<i>Jurinea cyanoides</i>	Sand-Silberscharte	ja		
<i>Liparis loeselii</i>	Sumpf-Glanzkräut	ja		
<i>Luronium natans</i>	Schwimmendes Froschkraut	ja		
<i>Pulsatilla patens</i>	Finger-Küchenschelle	ja		
<i>Saxifraga hirculus</i>	Moor-Steinbrech	ja		
<i>Thesium ebracteatum</i>	Vorblattloses Leinblatt	ja		
Moose				
<i>Dicranum viride</i>	Grünes Besenmoos	ja	keine geeigneten Standortbedingungen vorhanden bzw. keine signifikante Auftretenswahrscheinlichkeit	nicht notwendig
<i>Hamatocaulis vernicosus</i>	Firmisglänzendes Sichelmoos	ja		

Tab. 2 Relevanzprüfung für europäische Vogelarten

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	VS RL Anh. 1	BArtSchV Anl 1, Sp. 3 [streng geschützt]	Empfindlichkeit gegenüber Projektwirkungen durch Vorhaben möglich	Vorkommen im Vorhabengebiet/ Wirkraum (Lebensraumansprüche/ Verbreitung)	Prüfung der Verbots-tatbestände
<i>Accipiter gentilis</i>	Habicht			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Accipiter nisus</i>	Sperber			ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Acrocephalus arundinaceus</i>	Drosselrohrsänger		✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Acrocephalus paludicola</i>	Seggenrohrsänger	✓	✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Acrocephalus palustris</i>	Sumpfrohrsänger			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Acrocephalus schoenobaenus</i>	Schilfrohrsänger		✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Acrocephalus scirpaceus</i>	Teichrohrsänger			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Acitis hypoleucos</i>	Flussuferläufer		✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Aegithalos caudatus</i>	Schwanzmeise			ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Aegolius funereus</i>	Rauhfußkauz	✓		ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Aix galericulata</i>	Mandarinente			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Aix sponsa</i>	Brautente			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Alauda arvensis</i>	Feldlerche			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Alca torda</i>	Tordalk			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Alcedo atthis</i>	Eisvogel	✓	✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Anas acuta</i>	Spießente			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Anas clypeata</i>	Löffelente			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Anas crecca</i>	Krickente			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Anas penelope</i>	Pfeifente			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Anas platyrhynchos</i>	Stockente			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Anas querquedula</i>	Knäkente			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Anas strepera</i>	Schnatterente			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Anser albifrons</i>	Blessgans			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Anser anser</i>	Graugans			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Anser canadensis</i>	Kanadagans			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Anser erythropus</i>	Zwerggans			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Anser fabalis</i>	Saatgans			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Anser fabalis fabalis</i>	Waldsaatgans			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Anser fabalis rossicus</i>	Tundrasaatgans			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Anthus campestris</i>	Brachpieper	✓	✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Anthus pratensis</i>	Wiesenpieper			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Anthus trivialis</i>	Baumpieper			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Apus apus</i>	Mauersegler			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Aquila chrysaetus</i>	Steinadler			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Aquila clanga</i>	Schelladler			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Aquila pomarina</i>	Schreiadler	✓		ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Arenaria interpres</i>	Steinwälzer			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Ardea cinerea</i>	Graureiher			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Asio flammeus</i>	Sumpfohreule	✓		ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Asio otus</i>	Waldohreule			ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Athene noctua</i>	Steinkauz			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Aythya ferina</i>	Tafelente			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig

Fortsetzung Tab. 2 Relevanzprüfung für europäische Vogelarten

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	VS RL Anh. 1	BArtSchV Anl 1, Sp. 3 [streng geschützt]	Empfindlichkeit gegenüber Projektwirkungen durch Vorhaben möglich	Vorkommen im Vorhabengebiet/ Wirkraum (Lebensraumansprüche/ Verbreitung)	Prüfung der Verbots-tatbestände
<i>Aythya fuligula</i>	Reiherente			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Aythya marila</i>	Bergente			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Aythya nyroca</i>	Moorente	✓	✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Bonasa bonasia</i>	Haselhuhn	✓		ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Botaurus stellaris</i>	Rohrdommel	✓	✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Branta leucopsis</i>	Weißwangengans			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Bubo bubo</i>	Uhu	✓		ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Bucephala clangula</i>	Schellente			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Burhinus oedicnemus</i>	Triel			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Buteo buteo</i>	Mäusebussard			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Buteo lagopus</i>	Rauhfußbussard			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Calidris alpina ssp. schinzii</i>	Kleiner Alpenstrandläufer		✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Calidris alpina ssp. alpina</i>	Nordischer Alpenstrandläufer		✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Caprimulgus europaeus</i>	Ziegenmelker	✓	✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Carduelis cannabina</i>	Bluthänfling			ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Carduelis carduelis</i>	Stieglitz			ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Carduelis chloris</i>	Grünfink			ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Carduelis flammea</i>	Birkenzeisig			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Carduelis spinus</i>	Erlenzeisig			ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Carpodacus erythrinus</i>	Karmingimpel		✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Certhia brachydactyla</i>	Gartenbaumläufer			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Certhia familiaris</i>	Waldbaumläufer			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Charadrius alexandrinus</i>	Seeregenpfeifer			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Charadrius dubius</i>	Flussregenpfeifer		✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Charadrius hiaticula</i>	Sandregenpfeifer		✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Chlidonias hybridus</i>	Weißbart-Seeschwalbe	✓		ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Chlidonias niger</i>	Trauerseeschwalbe	✓	✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Ciconia ciconia</i>	Weißstorch	✓	✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Ciconia nigra</i>	Schwarzstorch	✓		ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Cinclus aeruginosus</i>	Rohrweihe	✓		ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Cinclus cinclus</i>	Wasseramsel			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Circaetus gallicus</i>	Schlangenadler			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Circus cyaneus</i>	Komweihe	✓		ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Circus macrourus</i>	Steppenweihe			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Circus pygargus</i>	Wiesenweihe	✓		ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Coccothraustes coccothraustes</i>	Kembeißer			ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Columba livia f. domestica</i>	Haustaube			ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Columba oenas</i>	Hohltaube			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Columba palumbus</i>	Ringeltaube			ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Corvus corax</i>	Kolkrabe			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Corvus corone</i>	Aaskrähe/ Nebelkrähe			ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Corvus frugilegus</i>	Saatkrähe			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig

Fortsetzung Tab. 2 Relevanzprüfung für europäische Vogelarten

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	VS RL Anh. 1	BArtSchV Anl 1, Sp. 3 [streng geschützt]	Empfindlichkeit gegenüber Projektwirkungen durch Vorhaben möglich	Vorkommen im Vorhabengebiet/ Wirkraum (Lebensraumansprüche/ Verbreitung)	Prüfung der Verbots-tatbestände
<i>Corvus monedula</i>	Dohle			ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Cortunix cortunix</i>	Wachtel			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Crex crex</i>	Wachtelkönig	✓	✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Cuculus canorus</i>	Kuckuck			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Cygnus bewickii</i>	Zwergschwan			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Cygnus cygnus</i>	Singschwan	✓	✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Cygnus olor</i>	Höckerschwan			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Delichon urbica</i>	Mehlschwalbe			ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Dendrocopos major</i>	Buntspecht			ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Dendrocopos medius</i>	Mittelspecht	✓	✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Dryobates minor</i>	Kleinspecht			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Dryocopus martius</i>	Schwarzspecht	✓	✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Emberiza citrinella</i>	Goldammer			ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Emberiza hortulana</i>	Ortolan	✓	✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Emberiza schoeniculus</i>	Rohrhammer			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Erithacus rubecula</i>	Rotkehlchen			ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Falco peregrinus</i>	Wanderfalke			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Falco subbuteo</i>	Baumfalke			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Falco tinnunculus</i>	Turmfalke			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Falco vespertinus</i>	Rotfußfalke			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Ficedula hypoleuca</i>	Trauerschnäpper			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Ficedula parva</i>	Zwergschnäpper			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Fringilla coelebs</i>	Buchfink			ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Fringilla montifringilla</i>	Bergfink			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Fulica atra</i>	Blässhuhn/Blessralle			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Galerida cristata</i>	Haubenlerche		✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Gallinago gallinago</i>	Bekassine		✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Gallinula chloropus</i>	Teichhuhn		✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Garrulus glandarius</i>	Eichelhäher			ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Gavia arctica</i>	Prachtaucher			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Gavia stellata</i>	Sterntaucher			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Glaucidium passerinum</i>	Sperlingskauz	✓		ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Grus grus</i>	Kranich	✓		ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Haematopus ostralegus</i>	Austernfischer			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Haliaeetus albicilla</i>	Seeadler	✓		ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Himantopus himantopus</i>	Stelzenläufer			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Hippolais icterina</i>	Gelbspötter			ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Hirundo rustica</i>	Rauchschwalbe			ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Ixobrychus minutus</i>	Zwergdommel			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Jynx torquilla</i>	Wendehals		✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Lanius collurio</i>	Neuntöter	✓		ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Lanius excubitor</i>	Raubwürger		✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Lanius minor</i>	Schwarzstirnwürger			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig

Fortsetzung Tab. 2 Relevanzprüfung für europäische Vogelarten

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	VS RL Anh. 1	BArtSchV Anl 1, Sp. 3 [streng geschützt]	Empfindlichkeit gegenüber Projektwirkungen durch Vorhaben möglich	Vorkommen im Vorhabengebiet/ Wirkraum (Lebensraumansprüche/ Verbreitung)	Prüfung der Verbots-tatbestände
<i>Lanius senator</i>	Rotkopfwürger			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Larus argentatus</i>	Silbermöwe			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Larus canus</i>	Sturmmöwe			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Larus melanocephalus</i>	Schwarzkopfmöwe	✓		ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Larus marinus</i>	Mantelmöwe			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Larus minutus</i>	Zwergmöwe			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Larus ridibundus</i>	Lachmöwe			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Limosa limosa</i>	Uferschnepfe			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Locustella fluviatilis</i>	Schlagschwirl			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Locustella luscinioides</i>	Rohrschwirl		✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Locustella naevia</i>	Feldschwirl			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Loxia curvirostra</i>	Fichtenkreuzschnabel			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Lullula arborea</i>	Heidelerche	✓	✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Luscinia luscinia</i>	Sprosser			ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Luscinia megarhynchos</i>	Nachtigall			ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Luscinia svecica</i>	Blaukehlchen	✓	✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Lymnocyptes minimus</i>	Zwergschnepfe		✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Melanitta fusca</i>	Samtente			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Melanitta nigra</i>	Trauerente			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Mergellus albellus</i>	Zwergsäger			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Mergus merganser</i>	Gänsesäger			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Mergus serrator</i>	Mittelsäger			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Merops apiaster</i>	Bienenfresser		✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Miliaria calandra</i>	Graumammer		✓	ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Milvus migrans</i>	Schwarzmilan	✓		ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Milvus milvus</i>	Rotmilan	✓		ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Motacilla alba</i>	Bachstelze			ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Motacilla cinerea</i>	Gebirgsstelze			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Motacilla citreola</i>	Zitronenstelze			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Motacilla flava</i>	Wiesenschafstelze			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Muscicapa parva</i>	Zwergschnäpper	✓	✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Muscicapa striata</i>	Grauschnäpper			ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Netta rufina</i>	Kolbenente			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Nucifraga caryocatactes</i>	Tannenhäher			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Numenius arquata</i>	Großer Brachvogel		✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Oeahthe oeanthe</i>	Steinschmätzer			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Oriolus oriolus</i>	Pirol			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Pandion haliaetus</i>	Fischadler	✓		ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Panurus biarmicus</i>	Bartmeise			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Parus ater</i>	Tannenmeise			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Parus caeruleus</i>	Blaumeise			ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Parus cristatus</i>	Haubenmeise			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Parus major</i>	Kohlmeise			ja	pot. Vorkommen	notwendig

Fortsetzung Tab. 2 Relevanzprüfung für europäische Vogelarten

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	VS RL Anh. 1	BArtSchV Anl 1, Sp. 3 [streng geschützt]	Empfindlichkeit gegenüber Projektwirkungen durch Vorhaben möglich	Vorkommen im Vorhabengebiet/ Wirkraum (Lebensraumansprüche/ Verbreitung)	Prüfung der Verbots-tatbestände
<i>Parus montanus</i>	Weidenmeise			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Parus palustris</i>	Sumpfmeise			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Passer domesticus</i>	Haus Sperling			ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Passer montanus</i>	Feldsperling			ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Perdix perdix</i>	Rebhuhn			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Pernis apivorus</i>	Wespenbussard	✓		ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Phalacrocorax carbo</i>	Kormoran			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Phalaropus lobatus</i>	Odinshühnchen			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Phasianus colchicus</i>	Fasan			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Philomachus pugnax</i>	Kampfläufer	✓	✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Phoenicurus ochruros</i>	Hausrotschwanz			ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	Gartenrotschwanz			ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Phylloscopus collybita</i>	Zilpzalp			ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Phylloscopus sibilatrix</i>	Waldbauesänger			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Phylloscopus trochilus</i>	Fitis			ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Pica pica</i>	Elster			ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Picus canus</i>	Grauspecht	✓	✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Picus viridis</i>	Grünspecht		✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Podiceps auritus</i>	Ohrentaucher			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Podiceps cristatus</i>	Haubentaucher			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Podiceps griseigena</i>	Rothalstaucher		✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Podiceps nigricollis</i>	Schwarzhalstaucher		✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Porzana parva</i>	Kleines Sumpfhuhn/ Kleine Ralle	✓	✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Porzana porzana</i>	Tümpelsumpfhuhn	✓	✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Porzana pusilla</i>	Zwergsumpfhuhn			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Prunella modularis</i>	Heckenbraunelle			ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Psittacula krameri</i>	Halsbandsittich			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Pyrrhula pyrrhula</i>	Gimpel			ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Rallus aquaticus</i>	Wasserralle			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Recurvirostra avosetta</i>	Säbelschnäbler	✓	✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Regulus ignicapillus</i>	Sommergoldhähnchen			ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Regulus regulus</i>	Wintergoldhähnchen			ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Remiz pendulinus</i>	Beutelmeise			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Riparia riparia</i>	Uferschwalbe		✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Saxicola rubetra</i>	Braunkehlchen			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Saxicola torquata</i>	Schwarzkehlchen			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Scolopax rusticola</i>	Waldschnepfe			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Serinus serinus</i>	Girlitz			ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Sitta europaea</i>	Kleiber			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Sterna albifrons</i>	Zwergseeschwalbe	✓	✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Sterna caspia</i>	Raubseeschwalbe	✓	✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Sterna hirundo</i>	Flussseeschwalbe	✓	✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig

Fortsetzung Tab. 2 Relevanzprüfung für europäische Vogelarten

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	VS RL Anh. 1	BArtSchV Anl 1, Sp. 3 [streng geschützt]	Empfindlichkeit gegenüber Projektwirkungen durch Vorhaben möglich	Vorkommen im Vorhabengebiet/ Wirkraum (Lebensraumsprüche/ Verbreitung)	Prüfung der Verbots-tatbestände
<i>Sterna paradisaea</i>	Küstenseeschwalbe	✓	✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Sterna sandvicensis</i>	Brandseeschwalbe	✓	✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Streptopelia decaocto</i>	Türkentaube			ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Streptopelia turtur</i>	Tureltaube			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Strix aluco</i>	Waldkauz			ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Sturnus vulgaris</i>	Star			ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Sylvia atricapilla</i>	Mönchgrasmücke			ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Sylvia borin</i>	Gartengrasmücke			ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Sylvia communis</i>	Dorngrasmücke			ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Sylvia curruca</i>	Klappergrasmücke			ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Sylvia nisoria</i>	Sperbergrasmücke	✓	✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Tachybaptus ruficollis</i>	Zwergtaucher			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Tadorna tadorna</i>	Brandgans			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Tringa glareola</i>	Bruchwasserläufer	✓		ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Tringa ochropus</i>	Waldwasserläufer		✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Tringa totanus</i>	Rotschenkel		✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Troglodytes troglodytes</i>	Zaunkönig			ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Turdus iliacus</i>	Rotdrossel			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Turdus merula</i>	Amsel			ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Turdus philomelos</i>	Singdrossel			ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Turdus pilaris</i>	Wacholderdrossel		✓	ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Turdus viscivorus</i>	Misteldrossel		✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Tyto alba</i>	Schleiereule			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Upupa epops</i>	Wiedehopf		✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Uria aalge</i>	Trottellumme			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Vanellus vanellus</i>	Kiebitz		✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig

Erläuterungen:

FFH-RL Anh. IV: Art gelistet in Anhang IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie
 BArtSchV Anl. 1 Sp. 3: Art gelistet in Anlage 1, Spalte 3 der Bundesartenschutzverordnung

Potenzielles Vorkommen: Vorkommen im Untersuchungsraum möglich, d. h. ein Vorkommen ist nicht sicher auszuschließen und auf Grund der Lebensraumsprüche und der Verbreitung der Art in M-V nicht unwahrscheinlich

(*) Ein Vorkommen als Brutvogel oder regelmäßiger Nahrungsgast ist auf Grund der Lebensraumsprüche/ Biotopausstattung und/ oder der Verbreitung der Art nicht zu erwarten.

3. Datenquellen der Bestandsanalyse

Im Mai/ Juni 2023 wurden Bestandserfassungen zu Brutvögeln, Fledermäusen und Reptilien im Plangebiet und 50 m-Umkreis durchgeführt. Zudem wurde das mögliche Vorkommen und das Gefährdungspotential geschützter oder gefährdeter Tier- und Pflanzenarten an Hand der Biotopausstattung und der Ortslage beurteilt. Außerdem wurden Bestandsdaten recherchiert, z. B. Umweltkartenportal des Landes Mecklenburg-Vorpommern und Verbreitungsatlas der Amphibien und Reptilien Deutschlands, BfN - Kombinierte Vorkommen- und Verbreitungskarte der Pflanzen- und Tierarten der FFH-Richtlinie - Stand August 2019.



Abb. 4 bis 7 Ansichten des Grundstücks an der Straße „Wilde Hütung“



Abb. 8 bis 11 Ansichten der Ferienhäuser in Leichtbauweise

4. Erfassungsergebnisse, Potential- und Konfliktbewertung

4.1 Vögel

Auf dem Grundstück an der Straße „Wilde Hütung“ sind vorwiegend junge Gehölze, Sträucher und Büsche dicht aufgewachsen. Auf Grund der dichten Belaubung waren Freibrüternester nicht direkt aufzufinden. Möglich sind einzelne Brutvorkommen der dort beobachteten Arten Amsel, Gartengrasmücke, Grünfink und Mönchsgrasmücke. Außerdem weisen einige ältere Bäume Höhlungen auf, die potentiell als Nistplatz geeignet sind. Insbesondere Kohl- und Blaumeise sind zu erwarten. Beide Arten wurden neben zahlreichen Hausperlingen mehrfach im Bereich der Vorhabenfläche beobachtet.

Im Ferienhausgebiet, in den dortigen Gehölzen und auf den kurzrasigen Flächen, wurden folgende siedlungstypische Vogelarten vorwiegend bei der Nahrungssuche beobachtet: Amsel (2 Brutpaare mit einem Jungvogel bzw. zwei flüggen Jungtieren), Bachstelze (1 Brutpaar mit einem flüggen Jungvogel), Blaumeisen, Gartenrotschwanz (1,0), Grünfink (Alttier mit drei flüggen Jungtieren), Hausrotschwanz (1,0), Haussperlinge, Kohlmeisen, Rauchschwalben. Nist-

plätze der festgestellten Arten wurden nicht gefunden, befinden sich möglicherweise im Umfeld der Planfläche oder auf Grund der dichten Belaubung einiger Gehölze waren Freibrüternester nicht direkt festzustellen. An den Ferienhäusern gibt es keine Nistmöglichkeiten für Nischen- oder Höhlenbrüter. Geeignete Höhlen für Höhlenbrüter hingegen sind beispielsweise in den Birken auf dem Grundstück zu finden.

Durch die geplante Neubebauung gehen Nahrungs- und Bruthabitate verloren. Erhebliche Störungen, die sich auf den Erhaltungszustand der lokalen Populationen auswirken, können unter Berücksichtigung von Summationseffekten nicht ohne weiteres ausgeschlossen werden. Es sind Vermeidungsmaßnahmen notwendig und die Anlage von Ersatzhabitaten.

Eine potentielle Gefahr der Tötung oder Verletzung stellen zudem Glasflächen von Neubauten dar. Kollisionen von Vögeln mit Glasflächen von Gebäuden führen immer wieder zu Verlusten, weshalb Minderungsmaßnahmen getroffen werden müssen.



Abb. 12 Baumhöhle in einer Birke



Abb. 13 Hausrotschwanz



Abb. 14 und 15 Bachstelze adult und Jungvogel



Abb. 16 und 17 Amsel adult und Jungvogel

4.2 Fledermäuse

An den Ferienhäusern gab es keine Hinweise auf eine regelmäßige Nutzung durch Fledermäuse. An den Gebäuden fehlen geeignete Spaltenverstecke.

Im Plangebiet wurden Baumhöhlungen festgestellt. Auf eine genaue Untersuchung zur Eignung als Fledermausquartier und eine Besatzkontrolle wurde auf Grund der Vogelbrutzeit verzichtet. Hinweise auf eine Nutzung durch Kot- und Urinspuren gab es jedoch nicht. Kopfstarke Kolonien sind auf Grund der fehlenden Nutzungsspuren daher nicht zu erwarten. Eine Nutzung als Tagesquartier einzelner Individuen ist jedoch denkbar.

Auf Grund der Gehölze im Plangebiet und angrenzend ist eine Nutzung als Jagdhabitat durch Fledermäuse zu erwarten. Aus der Region sind Vorkommen z. B. von Zwerg-, Mücken-, Rauhaut-, Breitflügel-, Fransenfledermaus, Braunes Langohr und Großer Abendsegler bekannt.

Durch Rodungen und die Bebauung muss mit einer Abnahme der Funktion als Nahrungshabitat gerechnet werden. Durch Summationseffekte sind erhebliche Störungen, die sich auf den Erhaltungszustand der lokalen Populationen auswirken, möglich. Entsprechend sind Vermeidungsmaßnahmen notwendig und die Anlage von Ersatzhabitaten. Zudem sind Störungen durch Emissionen künstlicher Beleuchtungen (Straßen- & Wegebeleuchtung, Außenbeleuchtung der Gebäude) zu erwarten. Lichtemissionen können sich nicht nur negativ auf Insekten auswirken, sondern auch bei Fledermäusen zur Beeinträchtigung der Nutzung von Jagdhabitaten führen. Es sind Maßnahmen zur Vermeidung- und Minderung erforderlich.

4.3 Reptilien

In Mecklenburg-Vorpommern kommt die Zauneidechse flächendeckend, aber überwiegend in geringer Dichte vor. Die Zauneidechse besiedelt ein breites Spektrum von vor allem durch den Menschen gestaltete Lebensräume (z. B. Feldraine, Brachen, wenig genutzte Wiesen und Weiden, Parklandschaften, Friedhöfe und Gärten). Aus der Region ist ein Vorkommen der Zauneidechse bekannt. Die Vorhabenfläche stellt kein Optimalhabitat für die Art dar, die Randstrukturen bieten jedoch geeignete Versteckmöglichkeiten. Bei den Begehungen im Mai/ Juni konnten allerdings keine Zauneidechsen festgestellt werden. Ein sporadisches Auftreten oder Vorkommen in geringer Dichte (Einzeltiere) ist dennoch möglich. Außerdem ist ein Auftreten der Waldeidechse, Blindschleiche und der Ringelnatter nicht ausgeschlossen.

Um die Auslösung von Verbotstatbeständen zu vermeiden, sind zu mindestens Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen erforderlich.

4.4 Amphibien

Aus der Umgebung von Karlshagen sind Vorkommen der FFH-Arten Nördlicher Kammmolch und Moorfrosch bekannt. In einer Entfernung von ca. 200 m befinden sich innerhalb von Grünlandflächen Gräben und ein Kleingewässer. Hier ist das Vorkommen des Teich-, Gras- und Moorfrosches belegt.

Auf Grund der räumlichen der Gewässer im Umfeld und der angrenzenden Grünlandflächen kann das Auftreten von Amphibien nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Eine regelmäßige Nutzung der Vorhabenfläche als terrestrisches Teilhabitat durch die aufgeführten Arten wird allerdings nicht erwartet.

Durch die Bebauung der Vorhabenfläche und Nutzungsänderung gehen keine bedeutenden terrestrischen Teilhabitate verloren. Baubedingte Gefährdungen (z. B. Fallenwirkung durch Baugruben und Schächte) sind möglich, so dass Ausschlussmaßnahmen umzusetzen sind.

4.5 Xylobionte Käfer

Ein Vorkommen geschützter holzersetzender Käferarten, wie beispielsweise Eremit (*Osmoderma eremita*), kann in den Gehölzen ausgeschlossen werden, da Besiedlungsspuren (z. B. Kotpellets) fehlen.

4.6 Weiterer Artengruppen

Auf Grund der Ortslage und Biotopausstattung wird ein Vorkommen weiterer geschützter Arten nicht erwartet.

5. Herleitung der erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen / Grenze der Vermeidbarkeitsmöglichkeiten und der Betroffenheit artenschutzrechtlicher Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG

Folgende Maßnahmen zur Abwendung der Einschlägigkeit artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind vorgesehen und werden bei der weitergehenden Konfliktanalyse entsprechend berücksichtigt:

5.1 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

VM1 Bauzeitenregelung Gehölzrodungen

Gehölzrodungen werden auf das notwendige Maß reduziert und außerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt, d. h. im Zeitraum 1. Oktober bis 1. März. Zudem ist eine Rodung erst nach einem Ausschluss einer Besiedlung durch Fledermäuse möglich. Dazu ist unmittelbar im Vorfeld der

geplanten Rodungen eine Besiedlungskontrolle durch einen Sachverständigen erforderlich. Geeignet für eine derartige Kontrolle sind unter Berücksichtigung der Vogelbrutzeit insbesondere die Monate September und Oktober.

Unter Berücksichtigung des potentiellen Vorkommens von Amphibien und Reptilien erfolgt die Stubbenrodung (Wurzelstockrodung) erst während der Aktivitätsphase dieser Arten ab Mai. Gerodete Gehölze werden nicht zwischengelagert bzw. innerhalb von fünf Tagen abgefahren, um Kleintieren keine Ansiedlungsmöglichkeiten zu bieten.

VM2 Strukturelle Vergrämung/ Mahd und Offenhaltung der Freiflächen

Um bodennah brütenden Arten und Kleintieren keine Ansiedlungs-/ Versteckmöglichkeiten zu bieten, werden die Freiflächen ab Herbst gemäht und Aufwuchs bis zum Baubeginn durch regelmäßige Mahd verhindert.

VM3 Reptilien-/ Amphibienschutz - Vermeidung von Kleintierfallen

Zur Verhinderung der Tötung und Verletzung von Amphibien, Reptilien und anderen Kleintieren durch temporäre Fallenwirkung während der Bauphase wird das Plangebiet zum Grünland mit einem mobilen Schutzzaun abgegrenzt.

Um die Entstehung von Kleintierfallen zu vermeiden, werden im Plangebiet keine offenen Schächte angelegt, stattdessen erfolgt die Ableitung des Regenwassers offen bzw. in Entwässerungsrinnen und Sickergruben. Alternativ erfolgt eine geeignete Sicherung von Schächten bzw. die Installation von Ausstiegshilfen (Abdeckung mit einer Maschenweite/ Lochgröße von maximal 3 mm, Amphibtec-Ausstiegsrohr, Amphibienleiter, Amphibien-Siphon). Als Wegebegrenzungen werden ausschließlich Flachborde eingesetzt.

VM4 Vermeidung von Störungen durch Lichtemissionen der Außenbeleuchtung

Die Emissionen der Straßen-/ Wegebeleuchtung und Außenbeleuchtung der Gebäude werden auf das notwendige Maß reduziert und es werden insekten-/ fledermausfreundliche Lichtquellen verwendet.

Kunstlicht kann Auswirkungen auf licht sensible Organismen haben, z. B. Einschränkung bzw. Veränderungen der Aktionsradien und des Nahrungsangebots, der Räuber-Beute-Beziehungen. Beleuchtungen sollten deshalb so gering wie möglich gehalten werden. Attraktiv auf Insekten wirkt Licht im Ultraviolettbereich. Grundsätzlich gilt je geringer der Ultraviolett- und Blauanteil einer Lampe ist, desto kleiner sind die Auswirkungen auf die Organismen. Entsprechend sind LED-Lampen zu bevorzugen. Im weißen Lichtspektrum ist warmweißes Licht mit einer Farbtemperatur <3.000 Kelvin zu bevorzugen.

Weitere Minimierungsmöglichkeiten des Einflusses von Lichtemissionen:

- Quecksilberdampf-Hochdrucklampen wirken anziehend auf Insekten und sind abzulehnen
- Beleuchtung aufeinander abstimmen (keine unnötigen Mehrfachbeleuchtungen)
- Beleuchtungszeiten den saisonalen Gegebenheiten anpassen
- Beleuchtungsdauer und Lichtstärke auf das funktional notwendige reduzieren

- unterbrochene Beleuchtung, kein Dauerlicht, Lichtpulse so kurz wie möglich, Dunkelphasen dazwischen so lang wie möglich (ggf. Bewegungsmelder)
- Abweichen von den Beleuchtungsnormen an Orten, an denen die Sicherheit auch mit weniger Kunstlicht gewährleistet werden kann
- zielgerichtetes Licht - Licht soll nur dorthin gelangen, wo es einen funktionalen Zweck erfüllt
- Streulicht vermeiden - Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche (z. B. kleiner Grenzaustrittswinkel, Leuchten sorgfältig platzieren und ausrichten, ggf. Abschirmungen und Blendschutzvorrichtungen einrichten, möglichst niedrige Masthöhen, Grundausrichtung von oben nach unten
- Insektenfallen vermeiden durch rundum geschlossene Leuchten

VM5 Vermeidung von Kollisionen von Vögeln mit Glasflächen

Individuenverluste durch Kollision von Vögeln mit Glasflächen werden vermieden indem reflexionsarmes Glas verwendet wird, d. h. entspiegelte Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15%. Eine für Vögel gefährliche Durchsicht, z. B. an Balkon- oder Terrassenbrüstungen aus Glas, wird durch die Verwendung von halbtransparenten Materialien wie z. B. Milchglas vermieden. Zudem werden Fenster nur mit getesteten und als hoch wirksam bewerteten Kollisionsschutz verwendet (vgl. RÖSSLER et al. 2022: Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 3., überarbeitete Auflage. Schweizerische Vogelwarte Sempach).

5.2 CEF-Maßnahmen

CEF1 Ersatzlebensstätten für Höhlenbrüter und Fledermäuse

Werden im Vorhabengebiet Bäume mit geeigneten Höhlungen für Höhlenbrüter oder Fledermäuse entnommen, so werden entsprechende Ersatzlebensstätten angelegt (Ausgleich 1:1). Die witterungsbeständigen Nistkästen (Holzbeton) werden an dafür geeignete Bäume in unmittelbarer Nähe montiert. Kastenmodelle und Standorte sind mit einem Sachverständigen abzustimmen.

CEF2 Ersatzpflanzungen zur Schaffung von Ersatzhabitaten

Am südöstlichen Rand des Plangebietes bzw. auf der angrenzenden Grünlandfläche wird eine mindestens zweireihige 50 m lange Hecke aus heimischen Gehölzen angelegt. In der Hecke werden mindestens 2 Bäume integriert.

6. Darlegung der Betroffenheit der Arten

Das Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG im Zuge des Vorhabens wird nachfolgend unter Berücksichtigung der vorangehend beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen untersucht. Aus Effektivitätsgründen und zur Vermeidung unnötiger Redundanzen werden Aussagen, wo zutreffend, nicht artbezogen erläutert, sondern auf Artengruppen angewendet. Werden Verbote erfüllt, wird überprüft, ob die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für die ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG in Übereinstimmung mit den Vorgaben des Art. 16 Abs. 1 FFH-RL vorliegen (d. h. Verweilen der Populationen betroffener Arten trotz Ausnahmeregelung in einem günstigen Erhaltungszustand). Grundlage für die folgende artenschutzrechtliche Bewertung vorhabenbedingter Beeinträchtigungen sind die aus den Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG zusammenfassend abgeleiteten Schädigungs-, Störungs- und Tötungsverbote.

6.1 Bestand und Betroffenheit der Europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie

Bezüglich der Europäischen Vogelarten nach VRL ergibt sich aus § 44 Abs.1, Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 19 BNatSchG zulässige Eingriffe folgende Verbote:

Schädigungsverbot: Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von Vögeln oder ihrer Entwicklungsformen. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

Störungsverbot: Erhebliches Stören von Vögeln während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

Baumfreibrüter/ Gebüschbrüter

Europäische Vogelarten gemäß Art. 1 VS-RL

1 Grundinformationen

Tiergruppe im UG: nachgewiesen potenziell möglich

In der Gruppe der Baumfreibrüter sind allgemein verbreitete Vogelarten zusammengefasst, die für den Bau ihrer Nester auf mittelgroße bis große Bäume angewiesen sind, jedoch an die direkte Umgebung ihrer Nester keine besonderen Anforderungen stellen, da sie relativ große Reviere nutzen. Als Beispiele für Vertreter dieser Gruppe seien Ringeltaube (*Columba palumbus*) und Elster (*Pica pica*) genannt. Beide Arten sind sowohl in der Kulturlandschaft als auch im Siedlungsbereich häufig. Als Standvögel bleiben sie das ganze Jahr in Ihrem Brutgebiet.

Baumfreibrüter/ Gebüschbrüter

Europäische Vogelarten gemäß Art. 1 VS-RL

Unter der Artengruppe der Gebüschbrüter werden hier Arten zusammengefasst, für die niedrige bis mittelhohe Gehölzstrukturen das zentrale Brut- und Nahrungshabitat darstellen. Beispiele für Arten dieser Gruppe sind Fitis, (*Phylloscopus trochilus*), Gartengrasmücke (*Sylvia borin*), Klappergrasmücke (*Sylvia curruca*), Mönchsgrasmücke, (*Sylvia atricapilla*), Gelbspötter (*Hippolais icterina*), Heckenbraunelle (*Prunella modularis*) und Zilpzalp (*Phylloscopus collybita*).

Lokale Population:

Auf dem Grundstück an der Straße „Wilde Hütung“ sind vorwiegend junge Gehölze, Sträucher und Büsche dicht aufgewachsen. Auf Grund der dichten Belaubung waren Freibrüternester nicht direkt aufzufinden. Möglich sind einzelne Brutvorkommen der dort beobachteten Arten Amsel, Gartengrasmücke, Grünfink und Mönchsgrasmücke. Außerdem weisen einige ältere Bäume Höhlungen auf, die potentiell als Nistplatz geeignet sind. Insbesondere Kohl- und Blaumeise sind zu erwarten. Beide Arten wurden neben zahlreichen Hausperlingen mehrfach im Bereich der Vorhabenfläche beobachtet.

Im Ferienhausgebiet, in den dortigen Gehölzen und auf den kurzrasigen Flächen, wurden folgende siedlungstypische Vogelarten vorwiegend bei der Nahrungssuche beobachtet: Amsel (2 Brutpaare mit einem Jungvogel bzw. zwei flüggen Jungtieren), Bachstelze (1 Brutpaar mit einem flüggen Jungvogel), Blaumeisen, Gartenrotschwanz (1,0), Grünfink (Alttier mit drei flüggen Jungtieren), Hausrotschwanz (1,0), Haussperlinge, Kohlmeisen, Rauchschwalben. Nistplätze der festgestellten Arten wurden nicht gefunden, befinden sich möglicherweise im Umfeld der Planfläche oder auf Grund der dichten Belaubung einiger Gehölze waren Freibrüternester nicht direkt festzustellen. An den Ferienhäusern gibt es keine Nistmöglichkeiten für Nischen- oder Höhlenbrüter. Geeignete Höhlen für Höhlenbrüter hingegen sind beispielsweise in den Birken auf dem Grundstück zu finden.

Der **Erhaltungszustand der lokalen Populationen** kann im Plangebiet auf Grundlage der vorhandenen Daten nicht sicher bewertet werden.

Der Deutschlandtrend (12 Jahre) des Bestandes der festgestellten Brutvogelarten wird wie folgt bewertet: Zunahme - Mönchsgrasmücke, Gartenrotschwanz, leichte Zunahme - Amsel, Rotkehlchen, stabil - Elster, Bachstelze, moderate Abnahme - Grünfink, starke Abnahme - Gartengrasmücke.

2.1 Prognose des Tötungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG

Durch Gehölzrodungen innerhalb der Brutzeit kann es zu Tötungen von Nestlingen und zur Zerstörung von Gelegen kommen. Zudem sind Verluste durch Kollisionen mit Glasflächen möglich.

Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich:

Bauzeitenregelung Gehölzrodungen

Gehölzrodungen werden auf das notwendige Maß reduziert und außerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt, d. h. im Zeitraum 1. Oktober bis 1. März. Zudem ist eine Rodung erst nach einem Ausschluss einer Besiedlung durch Fledermäuse möglich. Dazu ist unmittelbar im Vorfeld der geplanten Rodungen eine Besiedlungskontrolle durch einen Sachverständigen erforderlich. Geeignet für eine derartige Kontrolle sind unter Berücksichtigung der Vogelbrutzeit insbesondere die Monate September und Oktober.

Unter Berücksichtigung des potentiellen Vorkommens von Amphibien und Reptilien erfolgt die Stubbenrodung (Wurzelstockrodung) erst während der Aktivitätsphase dieser Arten ab Mai.

Gerodete Gehölze werden nicht zwischengelagert bzw. innerhalb von fünf Tagen abgefahren, um Kleintieren keine Ansiedlungsmöglichkeiten zu bieten.

Strukturelle Vergrämung/ Mahd und Offenhaltung der Freiflächen

Um bodennah brütenden Arten und Kleintieren keine Ansiedlungs-/ Versteckmöglichkeiten zu bieten, werden die Freiflächen ab Herbst gemäht und Aufwuchs bis zum Baubeginn durch regelmäßige Mahd verhindert.

Vermeidung von Kollisionen von Vögeln mit Glasflächen

Individuenverluste durch Kollision von Vögeln mit Glasflächen werden vermieden indem reflexionsarmes Glas verwendet wird, d. h. entspiegelte Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15%. Eine für Vögel gefährliche Durchsicht, z. B. an Balkon- oder Terrassenbrüstungen aus Glas, wird durch die Verwendung von halbtransparenten Materialien wie z. B. Milchglas vermieden. Zudem werden Fenster nur mit getesteten und als hoch wirksam bewerteten Kollisionsschutz verwendet (vgl. RÖSSLER et al. 2022: Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 3., über-

Baumfreibrüter/ Gebüschbrüter

Europäische Vogelarten gemäß Art. 1 VS-RL

arbeitete Auflage. Schweizerische Vogelwarte Sempach).

CEF-Maßnahmen erforderlich: -

Tötungsverbot ist erfüllt: ja nein

2.2 Prognose des Störungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG

Durch die geplante Neubebauung gehen Nahrungs- und Bruthabitate verloren. Erhebliche Störungen, die sich auf den Erhaltungszustand der lokalen Populationen auswirken, können unter Berücksichtigung von Summationseffekten nicht ohne weiteres ausgeschlossen werden.

Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich: -

CEF-Maßnahmen erforderlich:

Ersatzpflanzungen zur Schaffung von Ersatzhabitaten

Am südöstlichen Rand des Plangebietes bzw. auf der angrenzenden Grünlandfläche wird eine mindestens zweireihige 50 m lange Hecke aus heimischen Gehölzen angelegt. In der Hecke werden mindestens 2 Bäume integriert.

Ersatzlebensstätten für Höhlenbrüter und Fledermäuse

Werden im Vorhabengebiet Bäume mit geeigneten Höhlungen für Höhlenbrüter oder Fledermäuse entnommen, so werden entsprechende Ersatzlebensstätten angelegt (Ausgleich 1:1). Die witterungsbeständigen Nistkästen (Holz-beton) werden an dafür geeignete Bäume in unmittelbarer Nähe montiert. Kastenmodelle und Standorte sind mit einem Sachverständigen abzustimmen.

Störungsverbot ist erfüllt: ja nein

2.3 Prognose der Schädigungsverbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG

Durch Rodungen gehen geschützte Lebensstätten verloren.

Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich: -

CEF-Maßnahmen erforderlich:

Ersatzpflanzungen zur Schaffung von Ersatzhabitaten

Am südöstlichen Rand des Plangebietes bzw. auf der angrenzenden Grünlandfläche wird eine mindestens zweireihige 50 m lange Hecke aus heimischen Gehölzen angelegt. In der Hecke werden mindestens 2 Bäume integriert.

Ersatzlebensstätten für Höhlenbrüter und Fledermäuse

Werden im Vorhabengebiet Bäume mit geeigneten Höhlungen für Höhlenbrüter oder Fledermäuse entnommen, so werden entsprechende Ersatzlebensstätten angelegt (Ausgleich 1:1). Die witterungsbeständigen Nistkästen (Holz-beton) werden an dafür geeignete Bäume in unmittelbarer Nähe montiert. Kastenmodelle und Standorte sind mit einem Sachverständigen abzustimmen.

Schädigungsverbot ist erfüllt: ja nein

6.2 Bestand und Betroffenheit der Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

Bezüglich der Tierarten nach Anhang IV a) FFH-RL ergibt sich aus § 44 Abs.1, Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 19 BNatSchG zugelassene Eingriffe folgende Verbote:

Schädigungsverbot: Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

Störungsverbot: Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

6.2.1 Säugetiere

Sammelsteckbrief Fledermäuse

Tierarten nach Anhang IV der FFH-RL

1 Grundinformationen

Arten im UG: nachgewiesen potenziell möglich

Fledermäuse nutzen Spalten, Nischen, Nistkästen und Höhlen an Felsen, Bäumen und Gebäuden als Wochenstuben, sonstige Sommerquartiere und - bei geringem Frost - als Winterquartiere. Einige Arten sind im Flachland auf feuchte, unbeheizte, frostfreie und wenig genutzte Keller/ Bunker als Winterquartier angewiesen. Bei nächtlichen Jagdflügen werden insektenreiche Flächen wie z. B. die Lufträume über Gewässern oder an Waldsäumen zur Nahrungssuche angefliegen. Die Flugkorridore verlaufen häufig entlang von strukturellen und linearen Leitlinien wie Waldrändern, Baumreihen, Hecken und Ufergehölzen von Gewässern.

Lokale Population:

An den Ferienhäusern gab es keine Hinweise auf eine regelmäßige Nutzung durch Fledermäuse. An den Gebäuden fehlen geeignete Spaltenverstecke.

Im Plangebiet wurden Baumhöhlungen festgestellt. Auf eine genaue Untersuchung zur Eignung als Fledermausquartier und eine Besatzkontrolle wurde auf Grund der Vogelbrutzeit verzichtet. Hinweise auf eine Nutzung durch Kot- und Urinspuren gab es jedoch nicht. Kopfstarke Kolonien sind auf Grund der fehlenden Nutzungsspuren daher nicht zu erwarten. Eine Nutzung als Tagesquartier einzelner Individuen ist jedoch denkbar.

Auf Grund der Gehölze im Plangebiet und angrenzend ist eine Nutzung als Jagdhabitat durch Fledermäuse zu erwarten. Aus der Region sind Vorkommen z. B. von Zwerg-, Mücken-, Rauh-haut-, Breitflügel-, Fransenfledermaus, Braunes Langohr und Großer Abendsegler bekannt.

Der **Erhaltungszustand der lokalen Population** kann im Plangebiet auf Grund der Datenlage nicht sicher bewertet werden. Populationsparameter aus dem Umfeld sind nicht bekannt. Fledermäuse sind vielfachen Gefährdungen ausgesetzt, so dass durch Summationseffekte Populationseinbußen auch durch den Verlust von Jagdhabitaten möglich sind. In der kontinentalen biogeografischen Region wird der Erhaltungszustand der hier zu erwartenden Zwerg-, Mücken-, Fransenfledermaus und des Braunes Langohrs als günstig bewertet, und von der Rauhhaute- und Breitflügelfledermaus als ungünstig-unzureichend.

Sammelsteckbrief Fledermäuse

Tierarten nach Anhang IV der FFH-RL

2.1 Prognose des Tötungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG

Durch Rodungen von Höhlenbäumen kann es zu Tötungen und Verletzung von Fledermäusen kommen. Eine Tötung im Jagdhabitat ist nicht zu erwarten.

Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich:

Bauzeitenregelung Gehölzrodungen

Gehölzrodungen werden auf das notwendige Maß reduziert und außerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt, d. h. im Zeitraum 1. Oktober bis 1. März. Zudem ist eine Rodung erst nach einem Ausschluss einer Besiedlung durch Fledermäuse möglich. Dazu ist unmittelbar im Vorfeld der geplanten Rodungen eine Besiedlungskontrolle durch einen Sachverständigen erforderlich. Geeignet für eine derartige Kontrolle sind unter Berücksichtigung der Vogelbrutzeit insbesondere die Monate September und Oktober.

Unter Berücksichtigung des potentiellen Vorkommens von Amphibien und Reptilien erfolgt die Stubbenrodung (Wurzelstockrodung) erst während der Aktivitätsphase dieser Arten ab Mai.

Gerodete Gehölze werden nicht zwischengelagert bzw. innerhalb von fünf Tagen abgefahren, um Kleintieren keine Ansiedlungsmöglichkeiten zu bieten.

CEF-Maßnahmen erforderlich: -

Tötungsverbot ist erfüllt: ja nein

2.2 Prognose des Störungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG

Durch Rodungen und die Bebauung muss mit einer Abnahme der Funktion als Nahrungshabitat gerechnet werden. Durch Summationseffekte sind erhebliche Störungen, die sich auf den Erhaltungszustand der lokalen Populationen auswirken, möglich. Erhebliche Störungen sind zudem durch intensive Lichtemissionen im Jagdhabitat möglich.

Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich:

Vermeidung von Störungen durch Lichtemissionen der Außenbeleuchtung

Die Emissionen der Straßen-/ Wegebeleuchtung und Außenbeleuchtung der Gebäude werden auf das notwendige Maß reduziert und es werden insekten-/ fledermausfreundliche Lichtquellen verwendet.

CEF-Maßnahmen erforderlich:

Ersatzpflanzungen zur Schaffung von Ersatzhabitaten

Am südöstlichen Rand des Plangebietes bzw. auf der angrenzenden Grünlandfläche wird eine mindestens zwei-reihige 50 m lange Hecke aus heimischen Gehölzen angelegt. In der Hecke werden mindestens 2 Bäume integriert.

Störungsverbot ist erfüllt: ja nein

2.3 Prognose der Schädigungsverbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG

Gehölzrodungen können zum Verlust von Lebensstätten führen.

Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich: -

CEF-Maßnahmen erforderlich:

Ersatzlebensstätten für Höhlenbrüter und Fledermäuse

Werden im Vorhabengebiet Bäume mit geeigneten Höhlungen für Höhlenbrüter oder Fledermäuse entnommen, so werden entsprechende Ersatzlebensstätten angelegt (Ausgleich 1:1). Die witterungsbeständigen Nistkästen (Holzbeton) werden an dafür geeignete Bäume in unmittelbarer Nähe montiert. Kastenmodelle und Standorte sind mit einem

Sammelsteckbrief Fledermäuse

Tierarten nach Anhang IV der FFH-RL

Sachverständigen abzustimmen.

Schadigungsverbot ist erfüllt: ja nein

6.2.2 Reptilien

Zauneidechse (*Lacerta agilis*)

Tierart nach Anhang IV der FFH-RL

1 Grundinformationen

Arten im UG: nachgewiesen potenziell möglich

Die Zauneidechse (*Lacerta agilis*) besiedelt heute in Mitteleuropa folgende naturnahe bzw. anthropogen gestaltete Habitate: Dünengebiete, Heiden, Halbtrocken-/ Trockenrasen, Waldränder, sonnenexponierte Böschungen aller Art, Feldraine, Ruderalflure, Abgrabungsflächen sowie verschiedenste Aufschlüsse und Brachen. Als Kulturfolger ist die Art auch in Parklandschaften, Gärten oder auf Friedhöfen zu finden.

In Mitteleuropa verlassen die Tiere meist ab Ende März/ Anfang April ihre Winterquartiere. Einzelne Tiere treten bei günstiger Witterung aber auch schon ab Ende Februar auf. Die adulten Individuen ziehen sich vorwiegend Ende September/ Anfang Oktober in ihre Winterverstecke zurück. Der Großteil der Schlüpflinge ist noch bis Mitte Oktober aktiv. Im November werden Zauneidechsen nur ausnahmsweise beobachtet.

Lokale Population:

In Mecklenburg-Vorpommern kommt die Zauneidechse flächendeckend, aber überwiegend in geringer Dichte vor. Die Zauneidechse besiedelt ein breites Spektrum von vor allem durch den Menschen gestaltete Lebensräume (z. B. Feldraine, Brachen, wenig genutzte Wiesen und Weiden, Parklandschaften, Friedhöfe und Gärten). Aus der Region ist ein Vorkommen der Zauneidechse bekannt. Die Vorhabenfläche stellt kein Optimalhabitat für die Art dar, die Randstrukturen bieten jedoch geeignete Versteckmöglichkeiten. Bei den Begehungen im Mai/ Juni konnten allerdings keine Zauneidechsen festgestellt werden. Ein sporadisches Auftreten oder Vorkommen in geringer Dichte (Einzeltiere) ist dennoch möglich. Außerdem ist ein Auftreten der Waldeidechse, Blindschleiche und der Ringelnatter nicht ausgeschlossen.

Der **Erhaltungszustand** der **lokalen Population** kann im Plangebiet auf Grund der Datenlage nicht sicher bewertet werden. Populationsparameter aus dem Umfeld sind nicht bekannt. In M-V hat die Zauneidechse langfristig erhebliche Bestandseinbußen hinnehmen müssen. Dadurch hat die Isolation der Bestände stark zugenommen. Der Erhaltungszustand der Art in der kontinentalen biogeografischen Region wird derzeit als ungünstig-unzureichend (sich verschlechternd) bewertet.

2.1 Prognose des Tötungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG

Tötungen und Verletzungen sind im Zuge der Baumaßnahmen, u. a. durch Rodungen oder das Errichten von Baugruben (Fallenwirkung), möglich.

Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich:

Bauzeitenregelung Gehölzrodungen

Gehölzrodungen werden auf das notwendige Maß reduziert und außerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt, d. h. im Zeitraum 1. Oktober bis 1. März. Zudem ist eine Rodung erst nach einem Ausschluss einer Besiedlung durch Fledermäuse möglich. Dazu ist unmittelbar im Vorfeld der geplanten Rodungen eine Besiedlungskontrolle durch einen Sachverständigen erforderlich. Geeignet für eine derartige Kontrolle sind unter Berücksichtigung der Vogelbrutzeit insbesondere die Monate September und Oktober.

Unter Berücksichtigung des potentiellen Vorkommens von Amphibien und Reptilien erfolgt die Stubbenrodung (Wurzelstockrodung) erst während der Aktivitätsphase dieser Arten ab Mai.

Gerodete Gehölze werden nicht zwischengelagert bzw. innerhalb von fünf Tagen abgefahren, um Kleintieren keine

Zauneidechse (<i>Lacerta agilis</i>)	
Tierart nach Anhang IV der FFH-RL	
<p>Ansiedlungsmöglichkeiten zu bieten.</p> <p><u>Strukturelle Vergrünerung/ Mahd und Offenhaltung der Freiflächen</u> Um bodennah brütenden Arten und Kleintieren keine Ansiedlungs-/ Versteckmöglichkeiten zu bieten, werden die Freiflächen ab Herbst gemäht und Aufwuchs bis zum Baubeginn durch regelmäßige Mahd verhindert.</p> <p><u>Reptilien- / Amphibienschutz - Vermeidung von Kleintierfallen</u> Zur Verhinderung der Tötung und Verletzung von Amphibien, Reptilien und anderen Kleintieren durch temporäre Fallenwirkung während der Bauphase wird das Plangebiet zum Grünland mit einem mobilen Schutzzaun abgegrenzt. Um die Entstehung von Kleintierfallen zu vermeiden, werden im Plangebiet keine offenen Schächte angelegt, stattdessen erfolgt die Ableitung des Regenwassers offen bzw. in Entwässerungsrinnen und Sickergruben. Alternativ erfolgt eine geeignete Sicherung von Schächten bzw. die Installation von Ausstiegshilfen (Abdeckung mit einer Maschenweite/ Lochgröße von maximal 3 mm, Amphibtec-Ausstiegsrohr, Amphibienleiter, Amphibien-Siphon). Als Wegebegrenzungen werden ausschließlich Flachborde eingesetzt.</p> <p><input type="checkbox"/> CEF-Maßnahmen erforderlich: -</p> <p>Tötungsverbot ist erfüllt: <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein</p>	
<p>2.2 Prognose des Störungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG</p> <p>Erhebliche Störungen, d. h. Störungen, die sich auf den Erhaltungszustand der lokalen Populationen auswirken können, sind nicht zu erwarten, da es sich bei der Vorhabenfläche um ein kaum geeignetes Habitat handelt.</p> <p><input type="checkbox"/> Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich: -</p> <p><input type="checkbox"/> CEF-Maßnahmen erforderlich: -</p> <p>Störungsverbot ist erfüllt: <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein</p>	
<p>2.3 Prognose der Schädigungsverbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG</p> <p>Durch die Rodungen und Bebauung werden keine essentiellen Zauneidechsenhabitats (Überwinterungsquartier, Eiablageplätze) beansprucht.</p> <p><input type="checkbox"/> Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich: -</p> <p><input type="checkbox"/> CEF-Maßnahmen erforderlich: -</p> <p>Schädigungsverbot ist erfüllt: <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein</p>	

6.2.3 Amphibien

Sammelsteckbrief Amphibien	
Tierarten nach Anhang IV der FFH-RL	
<p>1 Grundinformationen</p> <p>Arten im UG: <input type="checkbox"/> nachgewiesen <input checked="" type="checkbox"/> potenziell möglich</p> <p>Hinsichtlich der Laichgewässerwahl besitzt der <u>Kammolch</u> (<i>Triturus cristatus</i>), eine hohe ökologische Plastizität. Bevorzugt werden natürliche Kleingewässer (Sölle, Weiher, z. T. auch temporäre Gewässer) und Kleinseen, aber</p>	

Sammelsteckbrief Amphibien

Tierarten nach Anhang IV der FFH-RL

auch Teiche und Abgrabungsgewässer (Kies-, Sand- und Mergelgruben). Als optimale Habitate gelten größere Kleingewässer mit mehr als 0,5 m Wassertiefe auf schweren Böden (Mergel). Ein sonnenexponiertes Gewässer, gut entwickelte Submersvegetation, die jedoch auch eine ausreichend offene Wasserfläche frei lässt, ein reich strukturierter Gewässerboden (Äste, Steine) und ein fehlender bzw. geringer Fischbesatz wirken sich gleichfalls positiv auf die Besiedlung aus. Häufig liegen die Laichgewässer inmitten landwirtschaftlicher Nutzflächen. Die terrestrischen Lebensräume liegen oft in unmittelbarer Nähe der Laichgewässer und sind meist weniger als 1.000 m von ihnen entfernt. Als Landhabitate werden Laub- und Laubmischwälder, Gärten, Felder, Sumpfwiesen und Flachmoore, Erdaufschlüsse, Wiesen und Weiher sowie Nadelwälder genannt. Steine, Totholz, Kleinsäugerbaue und andere Kleinhöhlen, Lesestein-, Laub- und Reisighaufen sowie Holzstapel dienen als Tagesverstecke. Häufig liegen die Winterquartiere in ähnlichen, frostfreien Strukturen oder in tieferen Bodenschichten der Landlebensräume. Der Kammolch überwintert jedoch auch in Kellern und vereinzelt in Gewässern.

Habitate vom Moorfrosch (*Rana arvalis*) zeichnen sich durch hohe Grundwasserstände aus. Besiedelt werden vor allem Nasswiesen, Zwischen-, Nieder- und Flachmoore sowie Erlen- und Birkenbrüche. Der Moorfrosch zeigt bei Laichgewässern eine Präferenz für Teiche, Weiher, Altwässer und Sölle, gefolgt von Gewässern in Erdaufschlüssen, Gräben, sauren Moorgewässern und Uferbereichen von Seen. Unter den Landhabitaten dominieren Sumpfwiesen und Flachmoore, sonstige Wiesen und Weiden sowie Laub- und Mischwälder. Als Land- und Tagesverstecke nutzen die Moorfrösche gerne Binsen- und Grasbulten oder ähnliche vor Austrocknung schützende Strukturen. Die Überwinterung erfolgt zumeist in frostfreien Landverstecken, wobei ein Eingraben in lockere Substrate möglich ist. Moorfrösche bevorzugen dazu vor allem lichte feuchte Wälder mit einer geringen Strauch-, aber artenreichen Krautschicht (Erlen- und Birkenbrüche, feuchte Laub- und Mischwälder). Daneben werden überwinternde Tiere auch in Dränrohren, in Kellern oder in Bunkern außerhalb von Gebäuden angetroffen.

Lokale Population:

Aus der Umgebung von Karlshagen sind Vorkommen der FFH-Arten Nördlicher Kammolch und Moorfrosch bekannt. In einer Entfernung von ca. 200 m befinden sich innerhalb von Grünlandflächen Gräben und ein Kleingewässer. Hier ist das Vorkommen des Teich-, Gras- und Moorfrosches belegt.

Auf Grund der räumlichen der Gewässer im Umfeld und der angrenzenden Grünlandflächen kann das Auftreten von Amphibien nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Eine regelmäßige Nutzung der Vorhabenfläche als terrestrisches Teilhabitat durch die aufgeführten Arten wird allerdings nicht erwartet.

Der **Erhaltungszustand** der jeweiligen **lokalen Population** kann im Plangebiet auf Grund der Datenlage nicht sicher bewertet werden. Populationsparameter aus dem Umfeld sind nicht bekannt.

Der Erhaltungszustand der potentiell vorkommenden Arten wird in der kontinentalen biogeografischen Region wie folgt bewertet: Nördlicher Kammolch und Moorfrosch - ungünstig-unzureichend.

2.1 Prognose des Tötungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG

Tötungen und Verletzungen sind im Zuge der Baumaßnahmen (z. B. Stubbenrodung oder Fallenwirkung von Baugruben und Schächten) möglich.

Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich:

Bauzeitenregelung Gehölzrodungen

Gehölzrodungen werden auf das notwendige Maß reduziert und außerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt, d. h. im Zeitraum 1. Oktober bis 1. März. Zudem ist eine Rodung erst nach einem Ausschluss einer Besiedlung durch Fledermäuse möglich. Dazu ist unmittelbar im Vorfeld der geplanten Rodungen eine Besiedlungskontrolle durch einen Sachverständigen erforderlich. Geeignet für eine derartige Kontrolle sind unter Berücksichtigung der Vogelbrutzeit insbesondere die Monate September und Oktober.

Unter Berücksichtigung des potentiellen Vorkommens von Amphibien und Reptilien erfolgt die Stubbenrodung (Wurzelstockrodung) erst während der Aktivitätsphase dieser Arten ab Mai.

Gerodete Gehölze werden nicht zwischengelagert bzw. innerhalb von fünf Tagen abgefahren, um Kleintieren keine Ansiedlungsmöglichkeiten zu bieten.

Strukturelle Vergrämung/ Mahd und Offenhaltung der Freiflächen

Um bodennah brütenden Arten und Kleintieren keine Ansiedlungs-/Versteckmöglichkeiten zu bieten, werden die Freiflächen ab Herbst gemäht und Aufwuchs bis zum Baubeginn durch regelmäßige Mahd verhindert. Die Mahd erfolgt

Sammelsteckbrief Amphibien

Tierarten nach Anhang IV der FFH-RL

mit kleintierfreundlicher Technik. Um den Einfluss auf die Fauna durch den Einsatz der Mähtechnik zu verringern, wird eine schonende Mähtechnik eingesetzt, ohne Mähauflbereiter und ohne Mulchgerät (vorzugsweise Doppelmesser-Balkenmähern). Die Schnitthöhe muss ca. 10-12 cm betragen. Damit werden bodennah lebende Insekten und Spinnen, aber auch Wirbeltiere wie Reptilien und Amphibien deutlich besser geschont als bei tieferem Schnitt.

Sicherung von Baugruben/ Vermeidung von Kleintierfallen

Offene Baugruben mit steilen Böschungen können nicht nur für Kleintiere zur Falle werden, auch z. B. der Fischotter, der Igel etc. können verunglücken, weshalb diese zu sichern oder an den gegenüberliegenden Seiten mit flachen Böschungen zu versehen sind. Barken oder Bauzäune sind i. d. R. nicht hinreichend, um Opfer zu vermeiden. Die Absicherung muss bis zum Boden reichen und muss engmaschig sein.

Um Tötung und Verletzung von Amphibien und anderen Kleintieren durch temporäre Fallenwirkung in der Bauphase zu vermeiden, werden während der Hauptwanderungszeiten (März bis Ende Mai) mobile Schutzzäune um Baugruben errichtet.

Um die Entstehung von Kleintierfallen zu vermeiden, werden keine offenen Schächte angelegt, stattdessen erfolgt die Ableitung des Regenwassers offen bzw. in Entwässerungsrinnen und Sickergruben. Alternativ erfolgt eine geeignete Sicherung von Schächten bzw. die Installation von Ausstiegshilfen (Abdeckung mit einer Maschenweite/ Lochgröße von maximal 3 mm, Amphibtec-Ausstiegsrohr, Amphibienleiter, Amphibien-Siphon). Als Wegebegrenzungen werden ausschließlich Flachborde eingesetzt.

CEF-Maßnahmen erforderlich: -

Tötungsverbot ist erfüllt: ja nein

2.2 Prognose des Störungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG

Erhebliche Störungen sind nicht zu erwarten, da durch die Bebauung keine bedeutenden terrestrischen Teilhabitate von Amphibien beeinträchtigt werden.

Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich: -

CEF-Maßnahmen erforderlich: -

Störungsverbot ist erfüllt: ja nein

2.3 Prognose der Schädigungsverbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG

Durch die Bebauung und Nutzungsänderung gehen keine bedeutenden terrestrischen Teilhabitate verloren.

Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich: -

CEF-Maßnahmen erforderlich: -

Schädigungsverbot ist erfüllt: ja nein

6.3 Bestand und Betroffenheit weiterer geschützter Arten, die keinen gemeinschaftsrechtlichen Schutzstatus aufweisen

Nachfolgend werden die im Untersuchungsraum potentiell vorkommenden geschützten Tierarten oder Gruppen, die nicht gleichzeitig nach Anhang IV der FFH-Richtlinie oder gem. Art. 1 Vogelschutzrichtlinie geschützt sind, aufgeführt:

- Säugetiere: Igel
- Reptilien: Waldeidechse, Blindschleiche, Ringelnatter
- Amphibien: Grasfrosch, Teichfrosch

Mit den vorgesehenen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen kann auch der hinreichende Schutz dieser Tierarten gewährleistet werden.

7. Gutachterliches Fazit

Bei Durchführung der o. g. Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen kann dem Eintreten einschlägiger Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG effektiv begegnet werden. Das Vorhaben ist somit nach den Maßgaben des BNatSchG zulässig.

8. Quellenverzeichnis

Gesetze, Normen, Richtlinien

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 [BGBl. I S. S. 2542], in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1362, berichtigt S. 1436) mit Wirkung vom 29.07.2022.

Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) – Verordnung zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten. Vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258 (896)), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95).

Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tier- und Pflanzen (**Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie** - FFH-Richtlinie, ABl. L 206 vom 22.7.1992, S. 7), geändert durch Richtlinie 97/62/ EG des Rates vom 27.10.1997, ABl. L 305/ 42ff vom 8.11.1997, geändert durch Verordnung (EG) Nr. 1882/ 2003 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 29.09.2003, ABl. L 284/1 vom 31. 10.2003 sowie Richtlinie 2006/105/EG des Rates vom 20. November 2006 ABl. L 363/ S. 368ff vom 20.12.2006

Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Vogelschutz-Richtlinie). Amtsblatt der EU L 20/7 vom 26.01.2010

NatSchAG M-V – Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66).

Literatur

BIBBY, C. J., BURGESS, N. D. & HILL, D. A. (1995): Methoden der Feldornithologie. Bestandserfassung in der Praxis - Eugen Ulmer Verlag 270 S.

BLANKE, I. (2006): Die Zauneidechse zwischen Licht und Schatten. – Laurenti-Verlag, Bielefeld, 176 S.

- BLESSING, M. & SCHARMER, E. (2013): Der Artenschutz im Bebauungsplanverfahren. Kohlhammer Verlag. 138 S.
- BOYE, P., DIETZ, M. & WEBER, M. (1999): Fledermäuse und Fledermausschutz in Deutschland. – Bonn (Bundesamt für Naturschutz), 110 S.
- DENSE, C. & MEYER, K. (2001): Fledermäuse (Chiroptera). In: FARTMANN, T., GUNNEMANN, H., SALM, P. & SCHRÖDER, E. (Bearb.): Berichtspflichten in Natura-2000-Gebieten – Empfehlungen zur Erfassung der Arten des Anhangs II und Charakterisierung der Lebensraumtypen des Anhangs I der FFH-Richtlinie. – Angewandte Landschaftsökologie 42: 192-203.
- DIETZ, C., HELVERSEN, O. V. & NILL, D. (2007): Handbuch der Fledermäuse Europas und Nordwestafrikas: Biologie – Kennzeichen - Gefährdung. – Stuttgart (Kosmos), 399 S.
- DIETZ, M. & SIMON, M. (2005): Fledermäuse (Chiroptera). In: DOERPINGHAUS, A., EICHEN, C., GUNNEMANN, H., LEOPOLD, P., NEUKIRCHEN, M., PETERMANN, J. & SCHRÖDER, E. (Bearb.): Methoden zur Erfassung von Arten der Anhänge IV und V der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie. Naturschutz und Biologische Vielfalt 20: 318-372.
- FLADE, M., (1994): Die Brutvogelgemeinschaften Mittel- und Norddeutschlands. Grundlagen für den Gebrauch vogelkundlicher Daten in der Landschaftsplanung. - IHW Verlag, Eching, 879 S.
- GERLACH, B., DRÖSCHMEISTER, R., LANGGEMACH, T., BORKENHAGEN, K., BUSCH, M., HAUSWIRTH, M., HEINICKE, T., KAMP, J., KARTHÄUSER, J., KÖNIG, C., MARKONES, N., PRIOR, N., TRAUTMANN, S., WAHL, J. & SUDFELDT, C. (2019): Vögel in Deutschland – Übersichten zur Bestandssituation. DDA, BfN, LAG VSW, Münster.
- HACHTEL, M., SCHMIDT, P., BROCKSIEPER, U. & RÖDER, C. (2009): Erfassung von Reptilien – eine Übersicht über den Einsatz künstlicher Verstecke (KV) und die Kombination mit anderen Methoden. In: HACHTEL, M., SCHLÜPMANN, M., THIESMEIER, B. & WEDDELING, K. (Hrsg.): Methoden der Feldherpetologie, Zeitschrift für Feldherpetologie, Supplement 15: S. 85-134.
- HACHTEL, M., GÖCKING, C., MENKE, N., SCHULTE, U., SCHWARTZE, M. & WEDDELING, K. (Hrsg.) (2017): Um- und Wiederansiedlung von Amphibien und Reptilien – Beispiele, Probleme, Lösungsansätze. Laurenti Verlag - Bielefeld, 296 S.
- HELD, H., HÖLKER, F. & JESSEL, B. (Hrsg.) (2013): Schutz der Nacht – Lichtverschmutzung, Biodiversität und Nachtlandschaft. BfN-Skripten 336 (<http://www.bfn.de>).
- HIELSCHER (2002): Eremit, Juchtenkäfer-*Osmoderma eremita* (SCOPOLI). in: Lebensräume und Arten der FFH-Richtlinie in Brandenburg. – Naturschutz und Landschaftspflege in Brandenburg 11: 8; 132-133.
- LFU (2013) – Bayerisches Landesamt für Umwelt (Hrsg.): Vogelschlag an Glasflächen vermeiden. Augsburg, Oktober 2010, aktualisiert Dezember 2013.
- LUNG M-V – LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE MECKLENBURG-VORPOMMERN (2010): Leitfaden Artenschutz in Mecklenburg-Vorpommern, Hauptmodul Planfeststellung/ Genehmigung. Fachgutachten erstellt durch Froelich & Sporbeck Potsdam.
- MESCHÉDE, A. & HELLER, K.-G. (2002): Ökologie und Schutz von Fledermäusen in Wäldern. – Münster (Landwirtschaftsverlag) – Schriftenreihe für Landschaftspflege und Naturschutz 66, 374 S.
- MESCHÉDE, A., HELLER, K.-G. & BOYE, P. (2002): Ökologie, Wanderungen und Genetik von Fledermäusen in Wäldern – Untersuchungen als Grundlage für den Fledermausschutz. – Münster (Landwirtschaftsverlag) – Schriftenreihe für Landschaftspflege und Naturschutz 71: 81-98.
- PFALZER, G. (2007): Verwechslungsmöglichkeiten bei der akustischen Artbestimmung von Fledermäusen anhand ihrer Ortungs- und Sozialrufe. *Nyctalus* (N.F.) 12 (1): S. 3-14.
- RANIUS, T. & HEDIN, J. (2001): The dispersal rate of a beetle, *Osmoderma eremita*, living in tree hollows. – *Oecologia* 126 (3): 363-370.
- SCHAFFRATH, U. (2003a): Zu Lebensweise, Verbreitung und Gefährdung von *Osmoderma eremita* (Scopoli, 1763) (Coleoptera; Scarabaeoidea, Cetoniidae, Trichinae), Teil 1. – *Philippia* 10/3: 157-248.
- SCHIEMENZ, H. & GÜNTHER, R. (1994): Verbreitungsatlas der Amphibien und Reptilien Ostdeutschlands (Gebiet der ehemaligen DDR). – Rangsdorf (Natur und Text), 143 S.
- SCHMID, H., DOPPLER, W., HEYNEN, D. & RÖSSLER, M. (2012): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 2. Überarbeitete Auflage. Schweizerische Vogelwarte Sempach.

SKIBA, R. (2009): Europäische Fledermäuse. Die Neue Brehm-Bücherei. Hohenwarsleben.

SÜDBECK, P., ANDREZKE, H., FISCHER, S., GEDEON, K., SCHIKORE, T., SCHRÖDER, K. & SUDFELDT, C. (Hrsg.) (2005): Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands. Radolfzell.

VÖKLER, F. (2014): Zweiter Brutvogelatlas des Landes Mecklenburg-Vorpommern.

WEDDELING, K., HACHTEL, M., ORTMANN, D., SCHMIDT, P. & BOSBACH, G. (2005): Lurche (Amphibia). In: DOERPINGHAUS, A., EICHEN, C., GUNNEMANN, H., LEOPOLD, P., NEUKIRCHEN, M., PETERMANN, J. & SCHRÖDER, E. (Bearb.): Methoden zur Erfassung von Arten der Anhänge IV und V der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie. Naturschutz und Biologische Vielfalt 20: 217-276.

WEDDELING, K., HACHTEL, M., ORTMANN, D., SCHMIDT, P. & BOSBACH, G. (2005): Kriechtiere (Reptilia). In: DOERPINGHAUS, A., EICHEN, C., GUNNEMANN, H., LEOPOLD, P., NEUKIRCHEN, M., PETERMANN, J. & SCHRÖDER, E. (Bearb.): Methoden zur Erfassung von Arten der Anhänge IV und V der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie. Naturschutz und Biologische Vielfalt 20: 277-317.

Internetquellen

- Artvorkommen, Großvögel, Rastflächen, Schlafplätze: <http://www.umweltkarten.mv-regierung.de/script/>
- Steckbriefe der FFH-Arten: http://www.lung.mv-regierung.de/insite/cms/umwelt/natur/artenschutz/ffh_arten.htm
- Verbreitungsatlas der Amphibien und Reptilien Deutschlands: <http://www.feldherpetologie.de/atlas/>

gez. **Dr. Juliane Schatz**



gez. **Jens Berg**



AUSLEGUNGSEXEMPLAR 29.08.2024 - 30.09.2024

Checkliste zur Umweltprüfung zum Bebauungsplan Nr. 33 für das „Ferienhaus- und Wohngebiet zwischen Gartenstraße und Fliederweg“
der Gemeinde Ostseebad Karlshagen

Checkliste

A. Merkmale des Bauvorhabens

A 1	Merkmale und Wirkfaktoren des Vorhabens	Umfang / Größe
A 1.1	Gesamtgröße des Plangebietes	9.149 m ²
<p><u>Planvorhaben:</u> Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes möchte die Gemeinde auf den Flurstücken 201 teilweise, 202/6 und 202/10 in der Flur 2 der Gemarkung Karlshagen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Sondergebietes Erholung mit Zweckbestimmung Ferienhausgebiet gemäß § 10 Abs. 4 BauNVO und eines Reinen Wohngebietes gemäß § 3 BauNVO schaffen.</p> <p>Im Ferienhausgebiet sind Ferienhäuser zulässig, die für den ganzjährigen Erholungsaufenthalt geeignet sind. Es handelt sich nicht um eine Neuausweisung eines Ferienhausgebietes, sondern um die Sicherung und qualitative Aufwertung einer bereits vorhandenen Ferieneinrichtung. Die Planung beinhaltet den Ersatz von 5 Ferienhäusern in Leichtbauweise durch massive Ferienhäuser. Ein Ferienhaus am Fliederweg befindet sich in einem guten baulichen Zustand. Hier sollen erneuerbare Energien auf dem Dach errichtet werden. Das im Plangebiet vorhandene Wohngebäude wird als betriebsbezogene Wohneinheit für die Betreiberin des Ferienhausgebietes dargestellt. Westlich der Ferienhausbebauung sind in den Randflächen 6 Standplätze für Wohnmobile und Caravan ausgewiesen, die von Stammgästen genutzt werden.</p> <p>Auf dem Flurstück 202/6 und 201 ist ein Reines Wohngebiet mit einer Fläche von 1.500 m² vorgesehen. Geplant sind maximal 3 Wohneinheiten, die ausschließlich dem Dauerwohnen dienen sollen. Zweitwohnungen sind ausgeschlossen.</p> <p>Die Erschließung des Ferienhausgebietes erfolgt nordwestlich aus Richtung der Gartenstraße, des Wohngebietes über die Straße Wilde Hütung.</p>		
<p><u>Vereinbarkeit des Vorhabens mit dem RREP VP und FNP:</u> Der Geltungsbereich des Plangebietes wird im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche gemäß § 1 (1) 1. BauNVO ausgewiesen. Die Ausweisung eines Reinen Wohngebietes im westlichen Teil des Plangebietes stimmt mit der gesamtgemeindlichen Planung überein. Für die Ferieneinrichtung hat im Rahmen der nächsten Änderung des Flächennutzungsplanes die Ausweisung als Ferienhausgebiet gemäß § 10 BauNVO zu erfolgen.</p>		

B. Standortbezogene Kriterien des Vorhabens

B 1	Schutzkriterien:	Bemerkungen
B 1.1	Naturschutzgebiete gem. § 23 BNatSchG	
B 1.2	Nationalparke gem. § 24 BNatSchG	
B 1.3	Biosphärenreservate gem. § 25 BNatSchG	
B 1.4	Landschaftsschutzgebiete gem. § 26 BNatSchG	
B 1.5	Naturpark gem. § 27 BNatSchG	Das Plangebiet befindet sich im Naturpark Insel Usedom
B 1.6	Naturdenkmale gem. § 28 BNatSchG	
B 1.7	Gesetzlich geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG	nicht im Bestand
B 1.8	Schutz der Alleen gem. §19 NatSchAG M-V	
B 1.9	Gesetzlich geschützte Bäume gem. §18 NatSchAG M-V	Einzelbäume mit Stammumfängen von mehr als 100 cm, gemessen in 1,30 m Höhe ab Erdboden, sind gesetzlich geschützt
B 1.10	Küsten- und Gewässerschutzstreifen gem. §29 NatSchAG M-V	Plangebiet befindet sich außerhalb eines 150 m Küstenschutzstreifens
B 1.11	Europäisches Netz „Natura 2000“ (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung, Europäische Vogelschutzgebiete) gem. § 32 BNatSchG	Plangebiet befindet sich außerhalb von Natura 2000-Gebieten

C. Auswirkungen der Vorhaben auf die Schutzgüter und vorgeschlagener Untersuchungsrahmen

Bestandssituation	Beurteilung der Erheblichkeit möglicher Auswirkungen auf die Schutzgüter			Ergänzungen zu den Eingriffswirkungen noch erforderliche Untersuchungen bzw. einzuholende Unterlagen
	Eingriffswirkungen nicht relevant	zu erwartende Eingriffswirkungen	erhebliche Eingriffswirkungen	
Mensch / Bevölkerung / Wohnen				
<p>Bei der Beschreibung des Schutzgutes Mensch sind die Wohngebietsstrukturen und Wohnumfeldbereiche, Freizeit-, Gesundheits- und Erholungseinrichtungen sowie Einrichtungen für Fremdenverkehr und Tourismus maßgebende Bestandteile der Betrachtung. Den Untersuchungsraum bilden das Plangebiet selbst und die für Wohnen, Gesundheit und Freizeit relevanten Umgebungen.</p> <p>Das Plangebiet befindet sich in der Ortslage Karlshagen westlich der Landesstraße 264. Die Entfernung zu dieser Straße, innerörtlich Hauptstraße bezeichnet, beträgt ca. 400 m. Die Erschließung ist über die Gartenstraße und den Fliederweg gegeben. Zwischen der Landesstraße und dem Plangebiet befinden sich Wohn- und Ferienhausbebauungen. Durch den Verkehr der Landesstraße initiierte Immissionsbelastungen können für das Plangebiet ausgeschlossen werden.</p> <p>Das Plangebiet schließt eine seit Jahren bestehende Ferieneinrichtung ein. Im Umfeld befinden sich kleinteilige Wohn- und Ferienhausbebauungen. Beeinträchtigungen durch Lärm auf das Plangebiet können ausgeschlossen werden. Im westlichen Teil, dem geplanten Wohngebiet, befindet sich durch infolge der jahrelangen Auffassung dichter Gehölzaufwuchs an Pappeln.</p> <p>Die Gemeinde Karlshagen befindet sich in einer reizvollen Lage zwischen Peenestrom und Ostsee. Damit hat das Gemeindegebiet eine besondere Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung. Entsprechend dem RREP Vorpommern gehört die Gemeinde Ostseebad Karlshagen zu</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 33 der Gemeinde Ostseebad Karlshagen sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Ferienhausgebietes und eines Reinen Wohngebietes geschaffen werden. Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein durch Vornutzung mit Ferieneinrichtungen geprägtes Gebiet in innerörtlicher Lage von Karlshagen.</p> <p>Die Planungen beinhalten die Sicherung und qualitative Verbesserung der vorhandenen Ferieneinrichtung, um eine langfristige Nutzung der Grundstücke zu gewährleisten und eine ganzjährige Ferienwohnnutzung zu ermöglichen. Die Randbereiche innerhalb des Plangebietes sollen künftig für Wohnmobile und Caravans mit bis zu 6 Standplätzen zur Verfügung stehen. Die Freifläche im Mittelteil des Plangebietes kann zur Freizeitgestaltung und Erholung von den Feriengästen genutzt werden. Im südlichen Teil des Plangebietes wird eine innerörtliche Standortreserve für eine Wohnbebauung mit einer Kapazität von maximal 3 Wohneinheiten erschlossen.</p> <p>Das Plangebiet grenzt an Wohn- und Ferienhausbebauungen an, so dass mit der Entwicklung des Plangebietes das Ortsbild homogen ergänzt wird.</p> <p>Bezugnehmend auf das Planvorhaben sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch/Bevölkerung/Wohnen zu erwarten.</p> <p><u>Vorgeschlagener Untersuchungsraum:</u> Geltungsbereich des Plangebietes</p> <p><u>Datengrundlage:</u> landesplanerische Zielstellungen gemäß RREP VP (2010)</p>

Bestandssituation	Beurteilung der Erheblichkeit möglicher Auswirkungen auf die Schutzgüter			Ergänzungen zu den Eingriffswirkungen noch erforderliche Untersuchungen bzw. einzuholende Unterlagen
	Eingriffswirkungen nicht relevant	zu erwartende Eingriffswirkungen	erhebliche Eingriffswirkungen	
Mensch / Bevölkerung / Wohnen				
<p>den touristischen Siedlungsschwerpunkten. Das Gemeindegebiet liegt in einem Tourismusschwerpunktraum.</p> <p>Gemäß dem RREP VP ist die Wohnbauentwicklung der Gemeinde am Eigenbedarf, der sich aus der Größe, Struktur und Ausstattung des Ortes ergibt, zu orientieren. Die Gemeinde hat ein Positionspapier zur mittel- und langfristigen bedarfsgerechten Entwicklung von Wohnbauflächen (Stand 04-2023) entwickelt.</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Tiere				
<p>Zur Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Eine Betroffenheit infolge der Umsetzung des Vorhabens ist insbesondere für Amphibien- und Reptilienvorkommen, Fledermäuse sowie für Vögel möglich, so dass sich die Untersuchungen speziell auf diese Tiergruppen beziehen. Zusätzlich wurden die Gehölzbestände nach xylobionten Käfern untersucht.</p> <p>Im Plangebiet wurden Nistplätze von Vögeln nicht vorgefunden. An alten Bäumen konnten jedoch Höhlungen festgestellt werden, die potenziell als Nistplätze fungieren. Blau- und Kohlmeise sowie Haussperlinge wurden bei der Begehung mehrfach gesichtet. Einzelne Brutvorkommen der beobachteten Arten Amsel, Gartengrasmücke, Grünfink und Mönchsgrasmücke sind möglich. Die Gehölze und kurzrasigen Flächen sowie die dichte Belaubung stellen geeignete Nahrungshabitate für Vögel dar. Im Plangebiet wurden siedlungstypische Vogelarten bei der Nahrungssuche beobachtet, darunter Amsel, Bachstelze, Blaumeise, Gartenrotschwanz, Grünfink, Hausrotschwanz, Haussperling, Kohlmeise, Rauchschwalbe. Es konnten jedoch</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Im Umweltbericht sind auf der Grundlage der Ergebnisse des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages die im Plangebiet zu erwartenden Beeinträchtigungen für den nach §10 Abs. 2 Nr. 10 bzw. Nr. 11 BNatSchG besonders und streng geschützten Artenbestand aufzuzeigen. Eine Einschätzung potenziell möglicher Vorkommen geschützter Arten erfolgt in Abschätzung der im Plangebiet vorgefundenen Habitatstrukturen. Zudem basieren die Untersuchungen auf konkrete Bestandskartierungen.</p> <p>Um die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG nicht zu berühren, sind entsprechende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen erforderlich. Für Gehölzrodungen sind bauzeitliche Regelungen zu treffen. Demnach sind Rodungen außerhalb der Vogelbrutzeit durchzuführen (1.Oktober - 28.Februar). Weiterhin ist vor Durchführung einer Gehölzrodung eine Besiedlungskontrolle geschützter Fledermausarten durch einen Sachverständigen erforderlich (geeignete Monate: September, Oktober).</p> <p>Zum Schutz bodenbrütender Arten und Kleintiere ist eine strukturelle Vergrümnungsmaßnahme anzuwenden. Um Ansiedlungs- und</p>

Bestandssituation	Beurteilung der Erheblichkeit möglicher Auswirkungen auf die Schutzgüter			Ergänzungen zu den Eingriffswirkungen noch erforderliche Untersuchungen bzw. einzuholende Unterlagen
	Eingriffswirkungen nicht relevant	zu erwartende Eingriffswirkungen	erhebliche Eingriffswirkungen	
Tiere				
<p>keine Freibrüternester festgestellt werden. Mögliche Nistplätze sind im Umfeld der Planfläche zu vermuten.</p> <p>Das Vorkommen von xylobionten Käfern kann ausgeschlossen werden. Im Gehölzbestand konnten keine Besiedlungsspuren festgestellt werden.</p> <p>Im Rahmen der Geländebegehungen wurden keine Reptilien festgestellt. Das vereinzelte Vorkommen von Zauneidechsen ist jedoch möglich, da die Randstrukturen des Plangebietes geeignete Versteckmöglichkeiten bieten. Zudem ist das Auftreten von Blindschleiche, Ringelnatter und Eidechse nicht auszuschließen.</p> <p>Amphibien sind aus der Umgebung des Plangebietes bekannt, darunter Kammmolch und Moorfrosch (FFH-Arten). Weiterhin ist das Vorkommen von Teich-, Gras- und Moorfrosch in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet belegt. Aufgrund der im Umfeld angrenzenden Grünlandflächen, Gräben und Kleingewässer kann das Auftreten von Amphibien nicht ausgeschlossen werden. Jedoch ist eine regelmäßige Nutzung durch die Arten als terrestrisches Teilhabitat auf der Plangebietsfläche nicht zu erwarten.</p> <p>Fledermausquartiere in Form von Rindenspaltenquartieren wurden auf der Vorhabenfläche nicht vorgefunden. Es wurden lediglich Baumhöhlungen festgestellt. Kolonien sind aufgrund fehlender Nutzungsspuren nicht zu erwarten. Die Nutzung der Vorhabenfläche als Tagesquartier einzelner Individuen ist jedoch denkbar. Weiterhin ist die Nutzung als Jagdhabitat durch Fledermäuse zu erwarten, da in der Region das Vorkommen von Fledermausarten, u.a. Zwerg-, Mücken-, Rauhhaut-, Breitflügel-, Fransenfledermaus, Braunes Langohr und Abendsegler bekannt ist.</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Versteckmöglichkeiten zu verhindern, werden die Freiflächen des Plangebietes durch regelmäßige Mahd offengehalten.</p> <p>Aufgrund der für Amphibien geeigneten Randstrukturen, die am Plangebiet angrenzen, ist zur Vermeidung von Kleintierfallen ein mobiler Schutzzaun zwischen Plangebiet und Grünlandfläche zu errichten.</p> <p>Als Ausgleichsmaßnahmen sind Ersatzlebensstätten für Höhlenbrüter und Fledermäuse in Form von Nistkästen anzulegen (CEF1) sowie Ersatzpflanzungen als Ersatzhabitate in Form einer 50 Meter langen Hecke aus heimischen Gehölzen zu schaffen (CEF2).</p> <p>Mit den benannten Vermeidungsmaßnahmen sowie vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen wird den artenschutzrechtlichen Verboten Rechnung getragen.</p> <p><u>Vorgeschlagener Untersuchungsraum:</u> Geltungsbereich des Plangebietes, Habitate geschützter Tierarten im Umfeld</p> <p><u>Datengrundlage:</u> Bestandsbeschreibung auf der Grundlage von LINFOS- Daten des LUNG M-V und der Ergebnisse des AFB, Einschätzung potenzieller Vorkommen besonders und streng geschützter Tierarten durch Bewertung der im Plangebiet vorhandenen Habitatstrukturen</p>

Bestandssituation	Beurteilung der Erheblichkeit möglicher Auswirkungen auf die Schutzgüter			Ergänzungen zu den Eingriffswirkungen noch erforderliche Untersuchungen bzw. einzuholende Unterlagen
	Eingriffswirkungen nicht relevant	zu erwartende Eingriffswirkungen	erhebliche Eingriffswirkungen	
Pflanzen				
<p>Das Plangebiet ist gekennzeichnet von Freiflächen zur Erholungsnutzung und zu Campingzwecken. Es weist neben dem vorhandenen Gebäudebestand an Ferienbungalows ein Wohngebäude und einen Parkplatz auf. Ein mit Schotterbelag befestigter Wirtschaftsweg verbindet das Wohngebäude mit den Bungalows. Die Freiflächen der Ferieneinrichtung weisen siedlungstypische Vegetationsstrukturen auf. Beete und Rabatten mit Stauden und Sträuchern wurden entlang der Wegeverbindungen angelegt. Eine größere Freifläche westlich der Ferienhausbebauung weist Rasenvegetationen auf, die von der jahrelangen Nutzung als Standplatz für Wohnmobile und Caravan sowie zu Freizeitziwecken geprägt sind. Hier dominieren auch aufgrund der sandigen Böden Vegetationen des Magerstandortes.</p> <p>Nach Begehung und Bestandsaufnahme wurde im Plangebiet ein Baumbestand von insgesamt 18 Bäumen dokumentiert. Einige der vorkommenden Bäume weisen Stammumfänge von mehr als 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m ab Erdboden, auf und unterliegen damit dem gesetzlichen Gehölzschutz gemäß § 18 NatSchAG M-V. Die Mehrheit des Baumbestandes befindet sich nordöstlich des Plangebietes in unmittelbarer Nähe der Bungalows.</p> <p>Auf dem Flurstück 202/6 wurde dichter Aufwuchs an Jungpappeln erfasst, der sich infolge natürlicher Sukzession entwickeln konnte. Randständig zur Freifläche mit Feriennutzung befindet sich eine Lagerfläche mit Gartenabfällen.</p> <p>Der Pappelaufwuchs reicht bis an die Straße Wilde Hütung heran. Hier befindet sich noch einzelner Baumbestand an Pappeln und einer Eiche. An der Kreuzung Fliederweg/Wilde Hütung wurde eine Trafo-Station errichtet.</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Im Rahmen der Umweltprüfung sind die mit den Planinhalten zu erwartenden Auswirkungen auf den Biotopbestand des Plangebietes darzustellen.</p> <p>Mit der geplanten Bebauung ist ein Verlust von siedlungstypischen Vegetationen zu erwarten, der eine entsprechende Kompensation erforderlich macht. Der Biotopverlust und die mit der Bebauung einhergehenden Bodenversiegelungen werden in einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung ermittelt. Berücksichtigt werden bereits vorhandene Versiegelungen am Standort der Ersatz-Neubauten von Ferienhäusern. Die Bilanzierung des Eingriffs erfolgt nach den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ des Landes M-V.</p> <p>Es ist davon auszugehen, dass der Ausgleich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vollständig umsetzbar ist, da aufgrund der Grundstückszuschnitte die naturschutzfachlichen Voraussetzungen zur Anerkennung als Ausgleichsmaßnahmen nicht erreicht werden können.</p> <p>Die verbleibende Kompensation des Eingriffs soll durch Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes bzw. durch Ablösung von Ökopunkten aus einem Ökokonto erfolgen, welches sich in der Landschaftszone Ostseeküstenland befindet.</p> <p>Im Zuge der Umsetzung der Planungen ist die Fällung von gesetzlich geschützten Einzelbäumen nicht vermeidbar. Die Fällung betrifft vorrangig Birken. Einzelne Birken weisen bereits größere Schädigungen und Ausbrüche von Stämmlingen infolge von Sturmereignissen auf. Da die Stand- und Bruchsicherheit einzelner Bäume nicht gewährleistet werden kann, ist die Fällung aus Gründen der fehlenden Verkehrssicherheit vorzunehmen. Baumbestand, der mit den Kronen in die Baugrenzen geplanter Ferienhausbebauung hineinreicht, ist ebenfalls zur Fällung vorgesehen. Für die Fällung der</p>

Bestandssituation	Beurteilung der Erheblichkeit möglicher Auswirkungen auf die Schutzgüter			Ergänzungen zu den Eingriffswirkungen noch erforderliche Untersuchungen bzw. einzuholende Unterlagen
	Eingriffswirkungen nicht relevant	zu erwartende Eingriffswirkungen	erhebliche Eingriffswirkungen	
Pflanzen				
<p>Das Kataster des Landes weist entlang des Fliederweges ein gesetzlich geschütztes Feldgehölz aus. Der vorgefundene Bestand entspricht jedoch nicht den Kriterien eines Feldgehölzes, so dass hier der gesetzliche Biotopschutz nicht zutreffend ist.</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Bäume ist ein Ausnahmeantrag zu stellen sowie Ersatzpflanzungen nachzuweisen, die gemäß dem Baumschutzkompensationserlass des Landes M-V zu ermitteln sind.</p> <p>In Umsetzung des Planvorhabens ergeben sich keine Betroffenheiten für gesetzlich geschützte Biotope.</p> <p><u>Vorgeschlagener Untersuchungsraum:</u> Geltungsbereich des Plangebietes</p> <p><u>Datengrundlage:</u> Bestandsbeschreibung auf der Grundlage von LINFOS- Daten des LUNG M-V und aktueller Bestandsaufnahmen</p>
Boden				
<p>In Auswertung der LINFOS- Daten des LUNG M-V befinden sich im Plangebiet vorrangig sickwasserbestimmte Sande. Die Böden haben gemäß den Katasterdaten eine hohe funktionale Wertigkeit.</p> <p>Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein Ferienhausgebiet mit vorhandenen Versiegelungen im Bereich der Gebäude und Wege. Hier kann von funktionalen Verlusten von Bodenstrukturen ausgegangen werden. Zudem sind im Bereich der siedlungstypischen Bepflanzungen Böden ausgetauscht worden, so dass nur in geringem Umfang natürlich gewachsene Böden vorkommen.</p> <p>Gemäß den Katasterdaten sind die Plangebietsflächen als gesetzlich geschütztes Geotop ausgewiesen. Entsprechend der standörtlichen Situation und den bestehenden Nutzungen ist von Beeinträchtigungen des Geotops auszugehen (Siedlungsstruktur, Ferienwohnnutzung).</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Im Rahmen der Umweltprüfung ist zu klären, in welchem Umfang natürliche Bodenfunktionen durch die zu erwartende Art der Bodennutzung voraussichtlich beeinträchtigt werden.</p> <p>Infolge der geplanten Neubebauungen im Bereich des Ferienhausgebietes und des Reinen Wohngebietes sind funktionale Verluste und Beeinträchtigungen von Böden nicht auszuschließen. Die Eingriffe in das Schutzgut Boden bleiben im Bereich des Ferienhausgebietes begrenzt, da bestehende Bungalowbebauungen durch Neubebauungen ersetzt werden und damit nur in geringem Maße zusätzliche Flächeninanspruchnahmen erforderlich werden. Zulässige Bodenversiegelungen werden durch die Festsetzung einer GRZ eingegrenzt.</p> <p>Mit der Inanspruchnahme von Böden sind Versiegelungen, Strukturveränderungen durch Bodenverdichtungen sowie Veränderungen des Bodenwasserhaushaltes verbunden.</p> <p>Die sich mit der geplanten Bebauung ergebenden Bodenversiegelungen werden in die Eingriffsbilanzierung eingestellt und bedingen ein entsprechend höheres Kompensationserfordernis.</p>

Bestandssituation	Beurteilung der Erheblichkeit möglicher Auswirkungen auf die Schutzgüter			Ergänzungen zu den Eingriffswirkungen noch erforderliche Untersuchungen bzw. einzuholende Unterlagen
	Eingriffswirkungen nicht relevant	zu erwartende Eingriffswirkungen	erhebliche Eingriffswirkungen	
Boden				
	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p><u>Vorgeschlagener Untersuchungsraum:</u> Geltungsbereich des Plangebietes</p> <p><u>Datengrundlage:</u> Informationen aus der Analyse der Bodenpotentiale und ihrer Bewertungen im Rahmen der Landesweiten Analyse und Bewertung der Landschaftspotentiale (LINFOS)</p>
Fläche				
<p>Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand und damit in Anbindung an die bebaute Ortslage und ist verkehrstechnisch an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden.</p> <p>Das Planvorhaben schließt eine vorhandene Ferieneinrichtung ein, die durch Ersatzneubauten und Modernisierungen qualitativ aufgewertet werden soll, um eine ganzjährige Ferienwohnnutzung zu ermöglichen.</p> <p>Das Plangebiet befindet sich innerhalb der bebauten Ortslage und ist von kleinteiliger Wohn- und Ferienhausbebauung umgeben. Die Bebauung ist überwiegend eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss.</p> <p>Grünlandflächen sowie Waldbestände, die bezüglich der Bewertung des Schutzgutes Fläche einen besonderen Stellenwert einnehmen, kommen im Plangebiet nicht vor.</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Gemäß § 1a (2) BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen ist der Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtungen und Maßnahmen zur Innenentwicklung Vorrang zu geben. Generell sind Bodenversiegelungen auf ein Mindestmaß zu begrenzen. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen ist zu begründen.</p> <p>Eine Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen sowie Waldbeständen kann ausgeschlossen werden.</p> <p>Mit der geplanten Verbesserung des Ferienhaus- und Wohngebietes wird das gewachsene Ortsbild homogen ergänzt. Das Plangebiet ist bereits von kleinteiliger Wohn- und Ferienhausbebauung umgeben. Mit den bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften im Bebauungsplan soll sich die geplante Bebauung in das Ortsbild harmonisch einfügen. Mit der Umnutzung eines aufgelassenen Standortes, der von Pappelaufwuchs geprägt ist, wird eine innerörtliche Standortreserve für den individuellen Wohnungsbau erschlossen.</p> <p>Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche sind nicht zu erwarten, da die Fläche bereits von Vornutzungen (Campingzwecken, Ferieneinrichtung) geprägt ist.</p>

Bestandssituation	Beurteilung der Erheblichkeit möglicher Auswirkungen auf die Schutzgüter			Ergänzungen zu den Eingriffswirkungen noch erforderliche Untersuchungen bzw. einzuholende Unterlagen
	Eingriffswirkungen nicht relevant	zu erwartende Eingriffswirkungen	erhebliche Eingriffswirkungen	
Fläche				
	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Vorgeschlagener Untersuchungsraum: Plangebiet und Entwicklungspotenziale gemäß FNP</p> <p>Datengrundlage: Bestandsaufnahmen, landesplanerische Zielstellungen gemäß RREP VP</p>
Grund- und Oberflächenwasser				
<p><u>Grundwasser</u> Das Grundwasser ist gemäß den Umweltdaten des LUNG M-V im Plangebiet aufgrund der sandigen Bodenverhältnisse und überwiegend geringen Grundwasserflurabständen gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt. Die Mächtigkeit bindiger Deckschichten beträgt weniger als 5 m. Die LINFOS-Daten des LUNG M-V weisen für das Plangebiet Grundwasserflurabstände von weniger als 2 m auf.</p> <p>Das Plangebiet hat bezüglich der Grundwasserneubildung eine besondere Bedeutung. Die Grundwasserneubildung wird für das Plangebiet mit mehr als 201 mm/a angegeben.</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p><u>Grundwasser</u> Im Rahmen der Umweltprüfung sind mögliche Befindlichkeiten des Grundwasserschutzes und des nutzbaren Grundwasserdargebotes abzuschätzen. Für das Plangebiet wird eine detaillierte Beschreibung der Grundwassersituation sowie von möglichen Beeinträchtigungen infolge der Umsetzung der Planungen vorgenommen.</p>
<p><u>Trinkwasserschutz</u> Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III.</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p><u>Trinkwasserschutz</u> Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III. Den Belangen des Trinkwasserschutzes ist bei den Planungen sowie bei der Umweltprüfung Rechnung zu tragen und Abstimmungen mit der zuständigen Behörde vorzunehmen.</p>
<p><u>Küsten- und Hochwasserschutz</u> Um Befindlichkeiten mit dem Küsten- und Hochwasserschutz für das Plangebiet zu ermitteln, wurden die relevanten Bemessungshochwasserstände hinzugezogen. Diese betragen gemäß der Richtlinie 2-5/2022</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p><u>Küsten- und Hochwasserschutz</u> In Anwendung des Regelwerkes Küstenschutz und den darin aufgeführten Bemessungshochwasserständen für die Außenküste sowie für den Peenestrom sind die Belange des Küsten- und Hochwasserschutzes in die Planungen einzustellen.</p>

Bestandssituation	Beurteilung der Erheblichkeit möglicher Auswirkungen auf die Schutzgüter			Ergänzungen zu den Eingriffswirkungen noch erforderliche Untersuchungen bzw. einzuholende Unterlagen
	Eingriffswirkungen nicht relevant	zu erwartende Eingriffswirkungen	erhebliche Eingriffswirkungen	
Grund- und Oberflächenwasser				
<p>„Bemessungshochwasserstand und Referenzhochwasserstand“ des Regelwerkes Küstenschutz M-V für die Außenküste Usedom 3,40 m über NHN, für den Peenestrom im Nahbereich von Karlshagen 3,10 m über NHN.</p> <p>In Abstimmung mit dem StALU VP kann unter Berücksichtigung der Planungsfortschritte zum Riegeldeich Peenemünde und künftiger Maßnahmen zur Ertüchtigung des Deiches Karlshagen als Grundwert für den Schutz baulicher Anlagen ein BHW von 2,60 m NHN (BHW_{alt} Binnenküste) angesetzt werden.</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Bei Geländehöhen unterhalb des BHW sind hinreichende Schutzmaßnahmen erforderlich. Zum Schutz der geplanten Wohnbebauungen sind Maßnahmen, wie Geländeerhöhungen, Festlegungen der Fußbodenoberkante, Verzicht auf Unterkellerung zu treffen sowie der Nachweis der Standsicherheit der baulichen Anlagen gegenüber Wasserständen bis 2,60 m über NHN (BHW_{alt} Binnenküste) zu führen. Entsprechende Festsetzungen werden in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p><u>Vorgeschlagener Untersuchungsraum:</u> Geltungsbereich des Plangebietes</p> <p><u>Datengrundlage:</u> LINFOS-Daten des LUNG M-V, Stellungnahmen der Behörden im Rahmen des Planverfahrens</p>
Klima / Luft				
<p>Das Plangebiet befindet sich laut Gutachtlichem Landschaftsrahmenplan in der Landschaftszone Ostseeküstenland. Es kann dem Bereich des östlichen Küstenklimas zugeordnet werden, das stärker kontinental geprägt ist. Die Temperaturamplituden sind größer, Sonnenscheindauer und Frostgefährdung nehmen zu und der Land- Seewind- Effekt ist stärker ausgeprägt. Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich, der als niederschlagsbenachteiligt eingestuft wird. Die Hauptwindrichtung ist West bis Nordwest.</p> <p>Das Plangebiet weist in geringem Maße Bodenversiegelungen sowie bauliche Anlagen auf, so dass der Großteil der Plangebietsflächen hinsichtlich klimatischer Ausgleichsfunktionen eine besondere Bedeutung haben.</p> <p>Große klimawirksame Flächen sind die sich südlich der Landesstraße befindenden Grünlandflächen und Gehölzbestände sowie die</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Im Rahmen der Umweltprüfung sind die Auswirkungen der geplanten Bebauung hinsichtlich einer Beeinflussung der klimatischen Situation an dem Standort zu werten. Grundlage der Darstellung der klimatischen Situation bilden die Biotop- und Nutzungsstrukturen, die hinsichtlich ihrer klimatisch-lufthygienischen Bedeutung beschrieben und bewertet werden. Zu berücksichtigen sind der Verlust klimatisch bedeutsamer Vegetationsstrukturen, aber auch Maßnahmen zur Kompensation der Belastungen.</p> <p><u>Vorgeschlagener Untersuchungsraum:</u> Geltungsbereich des Plangebietes und angrenzende klimatisch wichtige Strukturen, die zur Einschätzung der klimatischen Situation und Auswirkungen einzubeziehen sind</p> <p><u>Datengrundlage:</u> Biotop- und Nutzungstypen in Auswertung des Gutachtlichen Landschaftsprogramms, Bestandsaufnahmen zu den klimawirksamen Strukturen im Plangebiet</p>

Bestandssituation	Beurteilung der Erheblichkeit möglicher Auswirkungen auf die Schutzgüter			Ergänzungen zu den Eingriffswirkungen noch erforderliche Untersuchungen bzw. einzuholende Unterlagen
	Eingriffswirkungen nicht relevant	zu erwartende Eingriffswirkungen	erhebliche Eingriffswirkungen	
Klima / Luft				
Ostsee und der Peenestrom. Diese haben hinsichtlich eines klimatisch-lufthygienischen Austausches eine spezielle Funktionalität.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Landschaftsbild				
<p>Nach dem Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan Vorpommern (GLRP VP 2009) ist in der Landschaftsplanung das Landschaftsbild zu berücksichtigen und nach Vielfalt, Eigenart und Schönheit nachhaltig zu sichern und zu bewerten. Das Plangebiet befindet sich in der Planregion Vorpommern und ist der Landschaftszone „Ostseeküstenland“ zuzuordnen. Zu den landschaftsbildprägenden Strukturen des Gemeindegebietes gehören die Küstenwälder im nordöstlichen Bereich sowie der Peenestrom im Nordwesten und eine breite und gut überschaubare Wiesenlandschaft südlich von Karlshagen bzw. südöstlich des Plangebietes. Die idyllische Wiesenlandschaft ist aufgrund der Verkehrsstrasse und der dazugehörigen Siedlungsstruktur von dem nordöstlichen Küstenwald räumlich getrennt.</p> <p>Gemäß den LINFOS-Daten des LUNG M-V ist die Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes für den südlich angrenzenden Bereich von Karlshagen, indem sich das Plangebiet befindet, als hoch bis sehr hoch einzustufen. Die südöstlich angrenzende Landschaft ist durchzogen von Grünland und Röhrichten mit vereinzelt Feldgehölzen. Die Grünlandflächen werden dem Landschaftsbild „Wiesenlandschaft südlich von Karlshagen - Trassenheide“ (Bild-Nr. III 7 - 18) zugeordnet, welches eine hohe Schutzwürdigkeit hat.</p> <p>Das Plangebiet ist Teil eines holozänen Verlandungsgebietes, das von landschaftsbildtypischen Strukturen wie eben bis</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Im Rahmen der Umweltprüfung ist zu ermitteln, ob landschaftsbildprägende Strukturen durch die Bauvorhaben im Plangebiet betroffen sein könnten.</p> <p>Die Flächen des Sondergebietes Erholung mit Zweckbestimmung Ferienhausgebiet sind bereits von Gebäuden, Wegen und Freiflächen einer jahrelang bestehenden Ferienanlage gekennzeichnet. Die Planungen beinhalten die Modernisierung der vorhandenen Ferienhäuser sowie die Errichtung von Ersatzneubauten am Standort vorhandener Gebäude in Leichtbauweise. Am Standort des geplanten Reinen Wohngebietes befindet sich flächenhaft Pappelaufwuchs, der sich als städtebaulicher Missstand innerhalb der Ortslage darstellt.</p> <p>Mit den Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung wird eine gewünschte städtebauliche Qualität der Wohn- und Ferienhausbebauung garantiert.</p> <p>Der Verlust markanter Gehölzbestände wird Auswirkungen auf das Erscheinungsbild des Plangebietes haben. Die grünordnerischen Maßnahmen sehen die Anpflanzung von Einzelbäumen im Plangebiet vor.</p> <p><u>Vorgeschlagener Untersuchungsraum:</u> Plangebiet und die an das Plangebiet angrenzenden landschaftsbildprägenden Strukturen.</p> <p><u>Datengrundlage:</u> Analyse der Landschaftsbildpotenziale und der Landschaftsbildräume in Auswertung der Landesweiten Analyse und Bewertung der Landschaftspotenziale (LINFOS) sowie Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Vorpommern (GLRP VP 2009)</p>

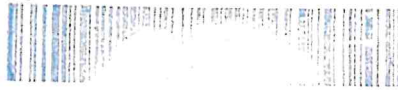
Bestandssituation	Beurteilung der Erheblichkeit möglicher Auswirkungen auf die Schutzgüter			Ergänzungen zu den Eingriffswirkungen noch erforderliche Untersuchungen bzw. einzuholende Unterlagen
	Eingriffswirkungen nicht relevant	zu erwartende Eingriffswirkungen	erhebliche Eingriffswirkungen	
Landschaftsbild				
<p>flachwellige Niederungen, stark verbauten Grabensystemen sowie Grünlandflächen und Feuchtwiesen durchzogen ist. Das umliegende Grünland ist sowohl von intensiver als auch extensiver Nutzung gekennzeichnet.</p> <p>Das Plangebiet selbst ist von Feriennutzungen mit einzeln stehender Ferienhausbebauung in zumeist Leichtbauweise gekennzeichnet. Die Freiflächen sind mit Beeten und Rabatten gestaltet, die mit Stauden und Gehölzen begrünt sind und die Ferienanlage aufwerten. Eine größere Freifläche dient neben einer Nutzung als Spiel- und Freizeitanlage als Standplatz für Wohnmobile und Caravan. Markant sind einzelne Baumbestände, die wichtige Zäsuren im Ferienhausgebiet sind. Im westlichen Bereich des Plangebietes befindet sich ein flächiger und dichter Aufwuchs an Pappeln, der sich im Zuge einer jahrelangen Auffassung natürlich entwickeln konnte. Die Ablagerungen von Gartenabfällen in diesen Flächen stören das Ortsbild und die umgebenden Wohn- und Feriennutzungen.</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Kultur- und Sachgüter				
Die Stellungnahmen der zuständigen Behörden liegen noch nicht vor.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Die Belange der Bau- und Bodendenkmalpflege werden nach Eingang der Stellungnahmen in die Umweltprüfung eingestellt.</p> <p><u>Vorgeschlagener Untersuchungsraum:</u> Geltungsbereich des Plangebietes</p> <p><u>Datengrundlage:</u> Stellungnahme des SB Baudenkmalpflege und des SB Bodendenkmalpflege des LK V-G und des Landesamtes für Kultur- und Denkmalpflege</p>

Bestandssituation	Beurteilung der Erheblichkeit möglicher Auswirkungen auf die Schutzgüter			Ergänzungen zu den Eingriffswirkungen noch erforderliche Untersuchungen bzw. einzuholende Unterlagen
	Eingriffswirkungen nicht relevant	zu erwartende Eingriffswirkungen	erhebliche Eingriffswirkungen	
Biologische Vielfalt				
<p>Kriterien für die biologische Vielfalt sind sowohl die genetische Vielfalt innerhalb der Arten aufgrund genetischer Unterschiede zwischen Individuen und Populationen als auch die Vielfalt von Ökosystemen.</p> <p>Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine bestehende Ferienanlage, deren Freiflächen mit siedlungstypischen Vegetationen begrünt sind. Die Rasenflächen weisen vorwiegend Vegetationen mageren Standortes auf, die einen hohen Kräuteranteil aufweisen. Die artenreichen Rasenflächen sind der biologischen Vielfalt förderlich.</p> <p>Im westlichen Bereich des Plangebietes befindet sich flächenhafter Aufwuchs von Pappeln. Der dicht stehende Bestand weist aufgrund der Dominanz an Pappeln kaum krautige Vegetationen auf, die für die biologische Vielfalt von Bedeutung sind.</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Im Umweltbericht erfolgt eine Beurteilung der Auswirkungen der Planungen auf die biologische Vielfalt des Plangebietes. Die Grundlage der Bewertung stellen die im Plangebiet vorkommenden Biotopflächen und das darin vorgefundene Arteninventar dar.</p> <p>Die geplante Bebauung im Ferienhaus- und Wohngebiet betrifft siedlungstypische Vegetationen, die für die biologische Vielfalt nur eine untergeordnete Bedeutung haben. Auswirkungen auf das Schutzgut sind mit der Umsetzung der Planungen nicht zu erwarten.</p> <p><u>Vorgeschlagener Untersuchungsraum:</u> Geltungsbereich des Plangebietes</p> <p><u>Datengrundlage:</u> Biotopbestand des Plangebietes</p>
Wechselwirkungen zwischen den Belangen				
				<p>Die Wechselwirkungen zwischen den biotischen und abiotischen Faktoren des Naturhaushaltes, der Landschaft und der verbleibenden Schutzgüter werden im Umweltbericht auf der Grundlage der Einschätzung möglicher Beeinträchtigungen in dem Plangebiet dargestellt.</p>

**Amt für Raumordnung und
Landesplanung Vorpommern
- Der Amtsleiter -**



17489 Greifswald, Schuhhagen 3
Telefon 0385 58889200
E-Mail: poststelle@afrlvp.mv-regierung.de



15. MRZ. 2024

Amt Usedom-Nord

Bearbeiter: Herr Szponik
Telefon: 0385 58889222
E-Mail: david.szponik@afrlvp.mv-regierung.de
AZ: 110 / 506.2.75.058.2 / 3_125/23
Datum: 06.03.2024

Gemeinde Karlshagen
über Amt Usedom-Nord
Möwenstraße 1
17454 Ostseebad Zinnowitz



Ihr Zeichen
BP33-Khg

Ihr Schreiben vom
22.06.2023

nachrichtlich:
- Landkreis Vorpommern-Greifswald

**Bebauungsplan Nr. 33 „Ferienhaus- und Wohngebiet zwischen Gartenstraße und Flie-
derweg“ der Gemeinde Ostseebad Karlshagen, Landkreis Vorpommern-Greifswald**
(Posteingang: 29.06.2023)
hier: Landesplanerische Stellungnahme im Rahmen der Planungsanzeige

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit dem o. g. Vorhaben (0,9 ha) soll ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ferien-
hausgebiet“ sowie ein reines Wohngebiet für drei Wohneinheiten entwickelt werden. Der
Standort schießt an die bebaute Ortslage an und durch eine touristische Beherbergungsan-
lage mit Camping- und Parkplatznutzungen geprägt. Der Flächennutzungsplan stellt für den
Bereich eine Wohnbaufläche dar.

Aus raumordnerischer Sicht handelt es sich bei der Planung um eine Arrondierung, Siche-
rung und Verdichtung der bestehenden Siedlungsstrukturen und Nutzungen. **Aufgrund der
Lage des Standortes, der Vornutzung und der Baufächendarstellungen im Flächen-
nutzungsplan stehen der Bauleitplanung die Ziele der Raumordnung nicht entgegen.**
Dennoch weise ich darauf hin, dass das „Raumentwicklungskonzept Verkehr, Tourismus und
Leben in der Region Insel Usedom“ herausgearbeitet hat, dass der touristische Erfolg einer
Region stark davon abhängig ist, inwieweit die Gäste authentische und qualitativ hochwer-
tige Angebote nutzen können. Ein rein quantitativer Zuwachs von Beherbergungskapazitäten
verstärkt die Effekte unter anderem auf die Versorgungs- und Verkehrssituation. Ich emp-
fehle daher, die gemeindlichen Möglichkeiten zum Ausschluss einer touristisch motivierten
Nutzung von Dauerwohnen, in dem geplanten Wohngebiet, durch geeignete Festsetzungen,
auszuschöpfen.

Gemäß der Karte des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern (RREP VP)
liegt das Vorhaben in einem Tourismusschwerpunktraum und in den Vorbehaltsgebieten
Küstenschutz sowie Trinkwasser. Bei der Bauleitplanung sind die Belange 3.1.3 (4) RREP
VP der Tourismusräume, 5.3 (2) RREP VP des Küsten- und vorbeugenden Hochwasser-
schutzes sowie 5.5.1 (2) RREP VP des Ressourcenschutzes Trinkwasser zu berücksichti-
gen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

David Szponik

Nach Einschätzung der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz wesentliche, bereits vorliegende **umweltbezogene Stellungnahme**, die bei der Erstellung des Vorentwurfes beachtet wurde:

- Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern (Landesplanerische Stellungnahme) vom 06.03.2024 im Rahmen der Planungsanzeige
Aufgrund der Lage des Standortes, der Vornutzung und der Bauflächendarstellungen im Flächennutzungsplan stehen der Bauleitplanung die Ziele der Raumordnung nicht entgegen.
Es wird empfohlen, im Reinen Wohngebiet eine touristisch motivierte Nutzung von Dauerwohnen auszuschließen.
Bei der Bauleitplanung sind die Belange der Tourismusräume, des Küsten- und vorbeugenden Hochwasserschutzes sowie des Ressourcenschutzes Trinkwasser zu berücksichtigen.