

Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 34 der Gemeinde Ostseebad Karlshagen für das „Wohngebiet an der Mildstedter Straße“ in der Fassung von 10-2024 hier: Beteiligung als Nachbargemeinde	
<i>Beschlussvorlagen-Nr.:</i>	<i>Vorlagenart.:</i>
GVMö/043/2025	Beschlussvorlage
<i>Datum:</i>	<i>Vorlagenstatus:</i>
07.01.2025	öffentlich
<i>Fachamt:</i>	<i>Bearbeiter:</i>
Bauamt	Daniel Hunger
<i>beteiligtes Fachamt:</i>	<i>Verfasser.:</i>
	D. Hunger

<i>Beratungsfolge</i>
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau und Gewerbe der Gemeinde Mölschow (Entscheidung)

Beschlussvorschlag:

Belange der Gemeinde Mölschow werden durch den o.g. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 34 „Wohngebiet an der Mildstedter Straße“ der Gemeinde Ostseebad Karlshagen in der Fassung von 10-2024 nicht berührt.

Sachvortrag:

Die Gemeindevertretung Karlshagen billigte in der Sitzung am 28.11.2024 den Entwurf des B-Planes Nr. 34 für das „Wohngebiet an der Mildstedter Straße“ in der Fassung von 10-2024 und beschloss die öffentliche Auslegung der Entwurfsunterlagen. Gleichzeitig wird die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Abstimmung mit den Nachbargemeinden durchgeführt.

Die Planung wird nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt, da es sich um eine städtebauliche Neuordnung einer innerörtlich konkret abgegrenzten überschaubaren Fläche handelt. Vorhaben, die die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach sich ziehen, sind nicht geplant. Ein Umweltbericht gemäß § 2 ff. BauGB ist daher nicht erforderlich. Durch die Planänderung können keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (z. B. FFH- Gebiete) und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes begründet werden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 34 „Wohngebiet an der Mildstedter Straße“ der Gemeinde Ostseebad Karlshagen in der Fassung von 10-2024 ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit von Montag, den 06.01.2024 bis einschließlich Freitag, den 07.02.2024 im Internet auf der Homepage des Amtes Usedom-Nord unter <https://amtusedomnord.de> unter dem Link *Bekanntmachungen, Gemeinde Karlshagen* eingestellt und im Internetportal des Landes M-V unter <https://bplan.geodaten-mv.de/Bauleitplaene> einsehbar.

Ergänzend liegt der Entwurf des B-Planes Nr. 34 für das „Wohngebiet an der Mildstedter Straße“ in der Fassung von 10-2024 im Amt Usedom-Nord, im 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_Plan BP 34 KH Entw 10_2024 (öffentlich)
2	2_Begründung BP 34 KH Entwurf 10-2024 (öffentlich)
3	3.1_Positionspapier Entw. Wohnbaufl. KH Stand 04-2023 (öffentlich)
4	3.2_ANLAGE Positionspapier Wohnbauflächen Karlshagen, akt. nach BA 2.5.23 (öffentlich)
5	4_AFB BP 34 KH (öffentlich)

Mecklenburg-Vorpommern
Landkreis Vorpommern-Greifswald
Amt Usedom Nord

BEGRÜNDUNG

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

Bebauungsplan Nr. 34 der Gemeinde Ostseebad Karlshagen für das „Wohngebiet an der Mildstedter Straße“ gemäß § 13a i.V.m. § 10 BauGB



ENTWURFSFASSUNG VON 10-2024

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

INHALTSVERZEICHNIS

<u>TEIL 1</u>	<u>BEGRÜNDUNG</u>	
	gemäß § 2a Nr. 1 BauGB	Seite
1.0	EINLEITUNG	4 - 16
1.1	Anlass, Erforderlichkeit und Ziel der Planung	4 - 5
1.2	Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes	6 - 10
1.3	Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung	10 - 12
1.4	Flächennutzungsplan	12
1.5	Aufstellungsverfahren und Verfahrensstand	13 - 15
1.6	Rechtsgrundlagen, örtliche Bauvorschriften und informelle örtliche Planungen	15 - 16
2.0	PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN	17 - 34
2.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	17 - 29
2.1.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	17 - 21
2.1.2	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	21 - 22
2.1.3	Festsetzungen für Flächen für private Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen	22
2.1.4	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	23
2.1.5	Von der Bebauung freizuhaltende Flächen	23
2.1.6	Verkehrsflächen	23 - 24
2.1.7	Flächen für die Regelung des Wasserabflusses i.V.m. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	24 - 25
2.1.8	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	26
2.1.9	Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche	26
2.1.10	Anpflanzen von Bäumen und Bindungen für die Erhaltung von Bäumen	26 - 27
2.1.11	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	27 - 29

	Seite
2.2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB	29 - 31
2.3 Naturschutzrechtliche Regelungen gemäß § 11 Abs. 3 BNatSchG	
untersetzt durch einen Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag	31 - 33
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	33
2.5 Textliche Hinweise	33 - 34
3.0 ERSCHLIESSUNG	35 - 38
3.1 Verkehr	35 - 36
3.2 Ver- und Entsorgung	36 - 38
4.0 FLÄCHENBILANZ	38
5.0 SONSTIGE HINWEISE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	38

ANLAGE

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

FACHGUTACHTEN

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag von 07-2024

1.0 EINLEITUNG

1.1 Anlass, Erforderlichkeit und Ziel der Planung

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 5 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. 2 die Wohngebietsentwicklung an der Mildstedter Straße mit einer Kapazität von rd. 16 Wohneinheiten ausweist.

Der Eigentümer der Flurstücke 113/21, 114/15 und 115/16 in der o. a. Wohnbauentwicklungsfläche an der Mildstedter Straße beabsichtigt, die Grundstücke planungsrechtlich zu ordnen.

Hauptziel ist es, entsprechend den gesamtgemeindlichen Vorgaben ein Wohngebiet zu entwickeln. Es sollen Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau (Einzel- und Doppelhäuser) und für Mehrfamilienhäuser ausgewiesen werden.

Die Flurstücke 114/15 und 115/16 befinden sich im Geltungsbereich der Klarstellungssatzung mit Abrundungen und Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Karlshagen - südlich der L 264. Sie liegen rückwärtig der *Pappelwende* und der *Mildstedter Straße*, so dass derzeit die Erschließung mit der vorgesehenen Grundstücksneuaufteilung nicht gesichert ist.

Das Flurstück 113/21 liegt nicht im Geltungsbereich der Innenbereichssatzung oder eines Bebauungsplanes und ist daher derzeit noch dem Außenbereich zuzuordnen.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der geplanten Wohnbauvorhaben ist daher zunächst die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Die Grundstücke sollen als **Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO** für bis zu 19 Dauerwohneinheiten entwickelt werden.

Ferienwohnungen werden nicht zugelassen.

Die Gemeinde befürwortet den Antrag, da mit Umsetzung der Planung eine innerörtliche Standortreserve einer städtebaulichen Neuordnung zugeführt wird, die zu einer Verdichtung des vorhandenen Ortsgefüges beiträgt.

Das Plangebiet ist unter städtebaulichen Gesichtspunkten für die Entwicklung als Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO geeignet, da die umliegenden Bebauungsbereiche bereits durch Wohnnutzung geprägt sind.

Die Gemeindevertretung des Ostseebades Karlshagen hat am 04.10.2023 den entsprechenden Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 für das „Wohngebiet an der Mildstedter Straße“ (im Folgenden als „Plangebiet“ bezeichnet) gefasst. Da es sich um Flächen zur Nachverdichtung der Ortsstruktur handelt, soll das Aufstellungsverfahren nach § 13a BauGB erfolgen. Der Grundstückseigentümer steht als Vorhabenträger bereit, der 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

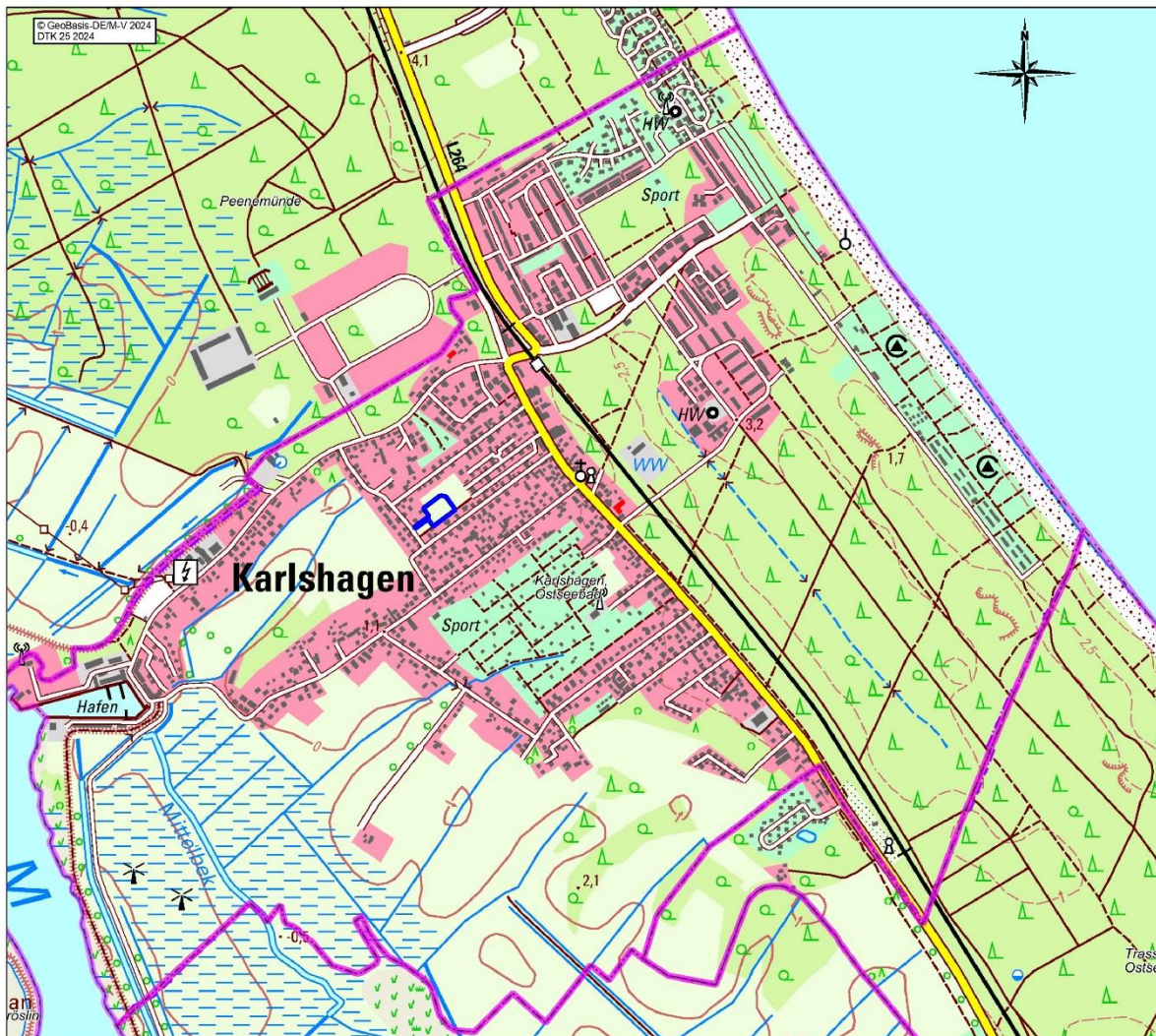
Lage im Raum

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. 34 innerhalb des Ostseebades Karlshagen in Blau

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	113/21, 114/15 und 115/16

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

	Flurstücke
im Nordwesten	113/3, 113/6, 113/22 und 133/23
im Nordosten	113/20, 114/6 und 115/9
im Südosten	115/13, 115/14 und 116
im Südwesten	72/16 (Mildstedter Straße)



Auszug aus dem Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros MAB Vorpommern mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 34

Fläche des Plangebietes

Die Planzeichnung zum Bebauungsplan Nr. 34 wird auf der Grundlage des Lage- und Höhenplanes des Vermessungsbüros MAB Vermessung Vorpommern von 02-2024 verfasst.

Das Plangebiet umfasst gemäß den katasterlichen Unterlagen eine Gesamtfläche von rd. 5.339 m².

Eigentumsverhältnisse

Die zum Geltungsbereich zählenden Flurstücke sind Eigentum des Vorhabenträgers.

Zustand der Plangebietsfläche

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt aus westlicher Richtung über die Mildstedter Straße. Die Zuwegung zu den Baugrundstücken erfolgt über einen verdichteten unversiegelten Weg. Von Nordwesten reicht ein Graben 2. Ordnung, der sich in der Unterhaltung des Wasser- und Bodenverbandes „Insel Usedom-Peenestrom“ befindet, in das Plangebiet hinein. Der Graben war zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahmen nicht wasserführend und ist von Gehölzbeständen umgeben. Hier dominieren als Einzelbäume Vogel-Kirschen, Weiden und eine Birke. Die Uferböschungen und angrenzenden Flächen sind massiv mit Strauchbeständen und Gehölzinitialen sowie ruderalen Vegetationen bewachsen. Es kommen flächenhaft Trauben-Kirschen, Weiden, Vogel-Kirschen und Zitter-Pappeln zur Ausprägung. In der Grabensohle selbst wurden nur in wenigen Abschnitten Rohrkolben, Weidenröschen und Echter Baldrian vorgefunden, die auf eine zeitweise Wasserführung hinweisen.



Foto 1: Der in das Plangebiet reichende Grabenabschnitt ist dicht mit Gehölzen und ruderalen Vegetationen bewachsen. Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahmen im Juli 2024 war der Graben nicht wasserführend.

An den Gräben schließt in östlicher Richtung ein großflächiger Bestand an Zitter-Pappeln an.

Die verbleibenden Flächen des Plangebietes sind von Auflassung ehemals gärtnerisch genutzter Grundstücke gekennzeichnet. Einzelne Gartenpflanzen wurden bei der Kartierung im Frühjahr 2024 vorgefunden. Ansonsten ist der ruderales Charakter im Plangebiet prägend. Aufgrund der Bodensituation kommen vorrangig Pflanzen zur Ausprägung, die die sandigen Böden tolerieren. Im Bestand erfasst wurden u.a. Hasen-Klee, Scharfer Mauer-Pfeffer, Gewöhnlicher Natternkopf, Kugeliger Lauch, Kreuzblättrige Wolfsmilch, Spargel, Scharfes Berufkraut, Gewöhnlicher Beifuß, Strand-Beifuß, Tüpfel-Hartheu, Echtes Labkraut, Kriechendes Fingerkraut, Wegwarte, Graukresse, Gewöhnliche Schafgarbe, Rainfarn, Ampfer, Weiße Lichtnelke, Königskerze. In einigen aufgelassenen Bereichen haben sich flächenhaft Strand-Roggen und Land-Reitgras ausbreiten können. Auch einzelne Gehölze, insbesondere Zitter-Pappel und Trauben-Kirsche, haben sich in den ruderalen Fluren entwickeln können.



Foto 2: Der Großteil des Plangebietes befindet sich in der Auflassung. Im Zuge der natürlichen Sukzession hat sich ruderaler Vegetationsbestand entwickelt. Flächenhaft hat sich Land-Reitgras ausprägen können.

An der östlichen Spitze des Plangebietes wurde Einzelbaumbestand erfasst. Es handelt sich hierbei um zwei Walnuss-Bäume und eine Vogel-Kirsche. Eine weitere Vogel-Kirsche ist an dem Standort bereits abgängig. Die Bäume weisen im Stamm und im Zwieselbereich deutliche Schäden auf, so dass die Stand- und Bruchssicherheit der Bäume nicht mehr gewährleistet werden kann. Die Vogel-Kirsche weist eine deutlich verringerte Vitalität auf.

Laut Vermessung weisen die Walnuss-Bäume 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.

Im Plangebiet wurden keine gesetzlich geschützten Biotopie gemäß § 20 NatSchAG M-V erfasst und sind auch im Landeskataster nicht gelistet. Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Insel Usedom mit Festlandgürtel“. Schutzgebietskulissen eines Natura 2000-Gebietes werden durch das Vorhaben nicht berührt.

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.

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)

Die mit dem Bebauungsplan Nr. 34 beabsichtigte verdichtende Wohnbebauung entspricht dieser Zielsetzung.

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.“ (Ziel gemäß Programmsatz 5.5.1 (2) RREP VP)

Bereiche des Gemeindegebietes befinden sich im Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 34 berührt das Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege nicht.

Gemäß Landesverordnung zur Festsetzung des Naturparks „Insel Usedom“ vom 10.12.1999 (GVBl. 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. 34 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 keine gesetzlich geschützten Biotope gemäß § 20 NatSchAG M-V aus.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Vorbehaltsgebietes Küsten- und Hochwasserschutz.

„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
- Vorbehaltsgebieten Fischerei
- Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft 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. 500 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.

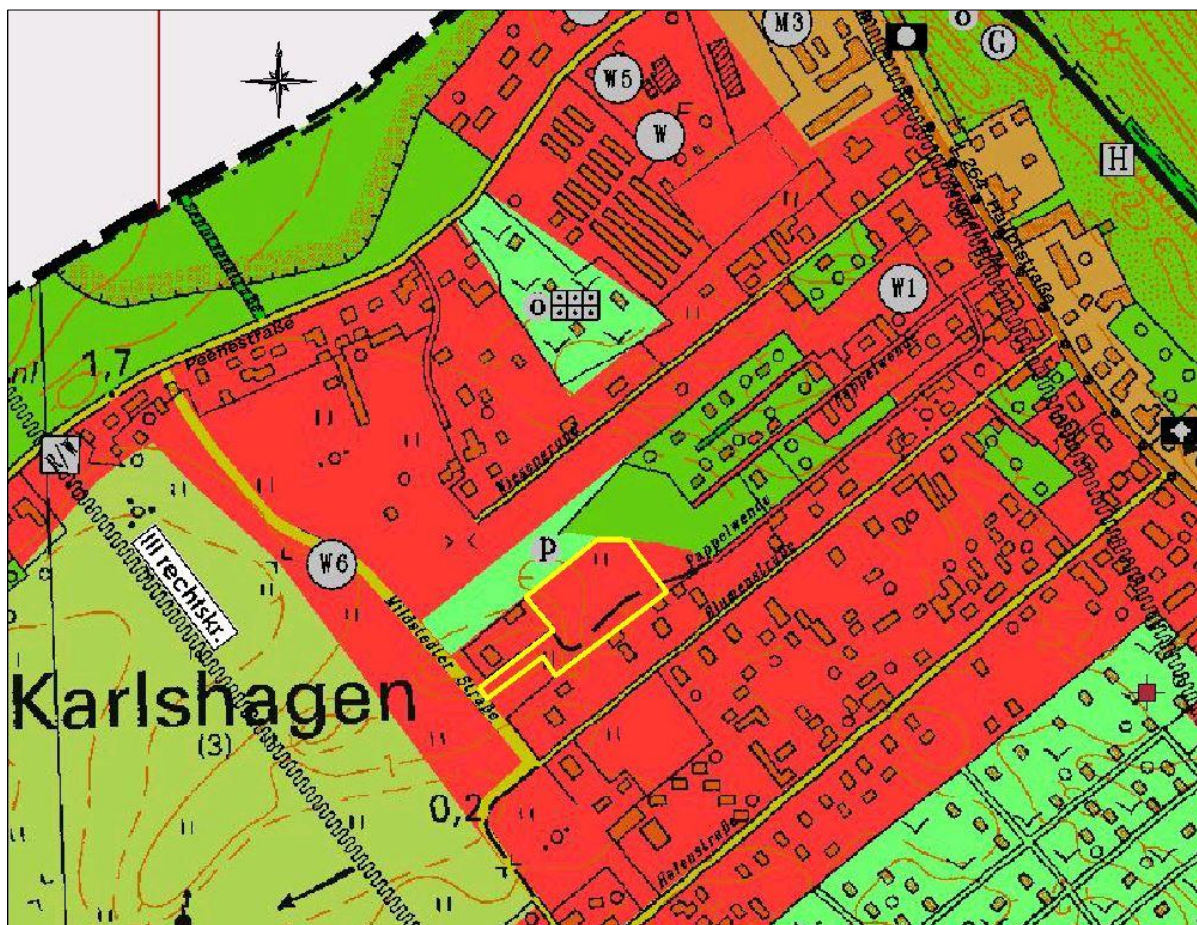
Alle wichtigen Medien liegen am Plangebiet in der Mildstedter Straße an.

Die durch die Lage des Plangebietes in einem Tourismusschwerpunktraum sowie in Vorbehaltsgebieten Küstenschutz und Trinkwasser zu beachtenden 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. 34 mit einer Abgrenzungslinie in Gelb

Damit stimmt die Ausweisung des Plangebietes als Reines Wohngebiet mit der gesamtgemeindlichen Planung überein.

1.5 Aufstellungsverfahren und Verfahrensstand

Aufstellungsverfahren

Die Planung wird nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Da es sich um die Erschließung einer kleinteiligen innerörtlichen Standortreserve für eine konkret abgegrenzte überschaubare Fläche handelt, sollen die mit dem § 13a BauGB eröffneten Möglichkeiten eines beschleunigten Verfahrens genutzt werden.

Entsprechend § 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB soll von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen werden; § 4c BauGB (Überwachung) soll nicht angewendet werden.

Hierzu wurde in einem ersten Planungsschritt der Nachweis geführt, dass die Zulässigkeitsvoraussetzungen gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB vorliegen.

Zulässigkeitsvoraussetzungen:

Voraussetzungen für die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens für Bebauungspläne der Innenentwicklung sind nach § 13a Abs. 1 BauGB im Wesentlichen:

- dass der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innentwicklung dient;
- dass die festzusetzende voraussichtlich überbaubare Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO (GRZ) oder die festzusetzende Grundfläche (GR)
 - a. weniger als 20.000 m² beträgt; wobei Grundflächen von in engem sachlichen, zeitlichen und räumlichen Zusammenhang aufgestellten Bebauungsplänen mitzurechnen sind, oder
 - b. 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² beträgt, wenn eine überschlägige Prüfung ergibt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat;
- dass durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, für die eine UVP durchzuführen ist; die UVP-Pflicht wird nach den Vorschriften des UVPG festgestellt; gegebenenfalls ist eine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3c Abs. 1 UVPG durchzuführen und
- dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzweckes der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete (Natura-2000-Gebiete) bestehen.

Mit der Umsetzung der Planung wird eine kleinteilige Standortreserve in einem bereits durchprägten Siedlungsgebiet erschlossen und eine Verfestigung und qualitative Aufwertung vorhandener Bebauungsstrukturen bewirkt.

Der Schwellenwert der überbaubaren Grundfläche von 20.000 m² für die Prüfung der Umweltverträglichkeit im Einzelfall, auch unter Berücksichtigung der in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang existierenden Bebauungspläne, wird deutlich unterschritten.

Nach den Vorschriften des UVPG besteht für das geplante Wohngebiet keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Im Wirkungsbereich des Plangebietes befinden sich keine EU- Vogelschutzgebiete und FFH- Gebiete als Bestandteile der Schutzgebietskulissen eines Natura- 2000- Gebietes.

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

Somit kann nachgewiesen werden, dass durch die Umsetzung des Planvorhabens mit keinen erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen ist und Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 und 7 Buchstabe b) des BauGB genannten Schutzgüter ausgeschlossen werden können.

Die Notwendigkeit zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach den §§ 3b bis 3f UVPG besteht daher nicht.

Die Voraussetzungen zur Durchführung eines beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB sind gegeben.

Bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung gelten die durch den Bebauungsplan verursachten Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung war somit nicht erforderlich.

Planbestandteile:

Der Bebauungsplan Nr. 34 setzt sich aus folgenden Planteilen zusammen:

- Plan mit Planzeichnung (Teil A) einschließlich Nutzungsschablonen und Zeichenerklärung, Text (Teil B) sowie den Verfahrensvermerken
- Begründung mit Darlegung der Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans (§ 2a 1. BauGB) und 1 Anlage
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Verfahrensstand

- Die Gemeindevertretung Ostseebad Karlshagen hat am **04.10.2023** den **Beschluss zur Aufstellung** des Bebauungsplanes Nr. 34 gefasst und im Amtsblatt „Der Usedomer Norden“ am 12.11.2023 ortsüblich bekanntgemacht.

- Die **Planungsanzeige** ist am **30.11.2023** erfolgt. Eine Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern liegt noch nicht vor.
- Der vorliegende **Entwurf von 10-2024**, bestehend aus Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung sowie Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag wird den Gremien der Gemeinde zur Prüfung und Befürwortung der Offenlage vorgelegt.
Die Entwurfsunterlagen werden nach § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt (Unterrichtung der Öffentlichkeit) 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 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 der Fassung der 1. Änderung vom 09.10.2024, 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 BauNVO und § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)**

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

Festgesetzt wird das Reine Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO.

Aufgrund der Kleinteiligkeit des Plangebietes ist es notwendig, die zulässigen, ausnahmsweise zulässigen und nicht zulässigen Nutzungen vorhabenkonkret festzulegen.

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.

Unter Berücksichtigung des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie zur Befriedigung des Bedarfs für unterschiedliche Wohnformen wird das Plangebiet gemäß Kennzeichnung in der Planzeichnung (Teil A) in die Baugebiete 1 bis 3 aufgeteilt und hat hierzu im Text (Teil B) I. 4 Regelungen zur zulässigen Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude getroffen.

Im Baugebiet 1 sind Einzelhäuser, im Baugebiet 2 Einzel- und Doppelhäuser und im Baugebiet 3 Mehrfamilienhäuser geplant.

Gemäß § 8 Abs. 2 der Landesbauordnung M-V ist bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen auf dem Baugrundstück oder in unmittelbarer Nähe ein ausreichend großer Spielplatz für Kleinkinder anzulegen. Im Baugebiet 3 ist ein entsprechender Spielplatz einzuordnen.

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 auszuschließen.

Damit wird auch den Forderungen des Amtes für Raumordnung und Landesplanung 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.

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 kleines Wohngebiet handelt, ist eine auf die Bedürfnisse der Bewohner des Gebiets ausgerichtete Nutzung, wie eine Tagesmutter, denkbar.

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.

Gemäß § 13 BauNVO sind für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, in Reinen Wohngebieten Räume zulässig. Lt. § 1 Nr. 5 BauNVO kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass bestimmte Arten von Nutzungen, die in einem Baugebiet allgemein zulässig sind, nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt.

Von dieser Regelung soll Gebrauch gemacht werden und die Zulässigkeit von Räumen für Freiberufler gemäß § 13 BauNVO i.V.m. § 1 Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt.

Damit kann bei einer konkreten Ansiedlung im Vorfeld geklärt werden, ob die freiberufliche Tätigkeit mit der Wohngebietsnutzung verträglich ist.

Nicht zulässige Nutzungen

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.

Hierzu zählen auch Räume für Ferienwohnungen gemäß § 13a BauNVO.

Diese Ausschlüsse 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.

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

Dieser Grundsatz wurde in der vorliegenden Planung beachtet.

Das Plangebiet wird aus allen Himmelsrichtungen durch Wohn- und Ferienwohnnutzungen begrenzt, die eine identische Schutzbedürftigkeit genießen.

Eine Beeinträchtigung durch Lärm von der vorhandenen Umgebungsbebauung ausgehend auf das geplante Wohngebiet und umgekehrt ist daher nicht zu befürchten.

Aufgrund der angedachten Kapazitäten wird es auch zu keiner erheblichen Mehrbelastung des gemeindlichen Verkehrs kommen.

Die Zu- und Abfahrt für das Plangebiet ist über die Mildstedter Straße festgelegt, die als Wohnanliegerweg eingestuft ist.

Die innere Erschließungsstraße ist ebenfalls als Wohnanliegerweg vorgesehen und ist mit der Zweckbestimmung „verkehrsberuhigt“ belegt.

- **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.

Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO, § 17 und § 19 Abs. 4 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 in Reinen Wohngebieten ein Orientierungswert von 0,4 für die Grundflächenzahl angegeben.

Für das Plangebiet wird ein zulässiges Höchstmaß der **Grundflächenzahl** (GRZ) mit **0,4** festgelegt. Überschreitungen der zulässigen Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen werden zugelassen.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl erfolgt unter Berücksichtigung des Gebietscharakters, der geplanten Grundstückszuschnitte und entspricht den Grundsätzen gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll.

Zahl der Vollgeschosse und Höhe der baulichen Anlagen

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

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

Für Einzel- und Doppelhäuser werden ein Vollgeschoss (I) und für Mehrfamilienhäuser zwei Vollgeschosse (II) als Obergrenze bestimmt.

Der Begriff Vollgeschoss ist in § 2 Abs. 6 LBauO M-V definiert.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird mit einer **zulässigen Höhe der baulichen Anlagen (GH) von 11,30 m über NHN** untersetzt.

Bei der Festlegung der zulässigen Gebäudehöhe wurden die Anforderungen an den Hochwasserschutz berücksichtigt.

Zum Vergleich wird die auf den südwestlich im Bau befindliche bzw. geplante Bebauung mit Mehrfamilienhäusern eine Gebäudehöhe von maximal 10,95 m über NHN aufweisen.

Bei Wohngebäuden mit einem Vollgeschoss (I) sind Dachneigungen bis 49° zulässig.

Bei Wohngebäuden mit zwei Vollgeschossen (II) sind Dachneigungen bis 25° zulässig. Eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen ermöglicht eine verbesserte Grundstücksausnutzung und eine zeitgemäße kostenoptimierte Bebauung nach dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

Die Regelungen zur Geschossigkeit und zur Höhe der baulichen Anlagen stellen sicher, dass sich die geplante Bebauung in das vorhandene Gelände einfügt, die Anbindung an die vorhandenen Verkehrsflächen optimiert wird und die städtebauliche Einfügung innerhalb des Plangebietes sowie unter Berücksichtigung der Nachbarbebauungen stattfindet.

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.

Die Sicherung der Umsetzung verschiedener Wohnformen erfordert eine weitere Untersetzung der offenen Bauweise.

Daher werden entsprechend dem städtebaulichen Konzept im Baugebiet ¹ nur Einzelhäuser (E) und im Baugebiet ² Einzel- und Doppelhäuser (ED) zugelassen.

Für das Baugebiet ³ erfolgt keine Untersetzung. Hier sind Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Die Planungsabsicht wird über die Festsetzung der zulässigen Anzahl an Wohnungen je Wohngebäude geregelt.

- **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.

Um ausreichend Gestaltungsspielraum bei der Grundstücksplanung einzuräumen wird im Text (Teil B) I. Punkt 2 geregelt, dass die überbaubaren Grundstücksflächen, sofern andere Festsetzungen und Rechtsvorschriften dem nicht entgegenstehen, durch untergeordnete Bauteile, wie ebenerdige Terrassen, Treppenanlagen und Dachüberstände, um max. 1,50 m überschritten werden dürfen.

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

2.1.3 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.

Aus städtebaulichen Gründen werden Einschränkungen für die örtliche Einordnung von Carports, Garagen und Nebengebäuden mit einem Mindestabstand von 3 m von der Planstraße für erforderlich erachtet.

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

Für das Baugebiet 3 sollen Einschränkungen erfolgen, um eine zu starke Überbauung der Mehrfamilienhausgrundstücke zu verhindern. Deshalb sollen im Baugebiet 3 keine Carports und Garagen zugelassen werden. Die benötigten Flächen für den ruhenden Verkehr sind als nichtüberdachte Stellplätze vorzusehen.

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

Gemäß der in der Planzeichnung (Teil A) erfolgten Aufteilung in die Baugebiete 1 bis 3 und den vorgesehenen Wohnformen wird zur Umsetzung der Planungsabsichten die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden festgesetzt. Dies erfolgt unter Berücksichtigung der zur Verfügung stehenden Wohngebietsfläche und der im Umfeld dominierenden Wohnbebauung.

Mit den folgenden textlichen Festsetzungen gemäß I.4 ist 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 sechs Dauerwohnungen zugelassen.

Die Gesamtkapazität des Plangebietes liegt entsprechend dem derzeitigen Planungsstand bei mindestens 16 Wohneinheiten und maximal 19 Wohneinheiten.

2.1.5 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

Die in der Planzeichnung (Teil A) mit dem Planzeichen 15.8 der PlanZV festgesetzten Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, dienen als Unterhaltungstreifen des Wasser- und Bodenverbandes Insel Usedom - Peenestrom für die angrenzenden Gewässer II. Ordnung 50-2-109 und 50-2-110.

Innerhalb der in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, ist jegliche Bebauung, Bepflanzung und Einzäunung unzulässig.

2.1.6 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.

In § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB ist geregelt, dass die Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung als öffentliche oder private Flächen festgesetzt werden können.

Für die innere Erschließung des Plangebietes wird die Trasse für eine Planstraße mit Wendeanlage ausgewiesen.

Unter der Planzeichnung (Teil A) ist ein Straßenquerschnitt mit Ausweisung der Fahrbahn als Mischfläche sowie einem Bankettstreifen angeordnet.

Da die Planstraße der Erschließung eines Wohngebietes dienen soll, erfolgt die Ausweisung als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung als verkehrsberuhigter Bereich. Die Planstraße wird durch eine Straßengrenzungsline (Planzeichen 6.2 der PlanZV) gekennzeichnet.

Der Vorhabenträger hat die Planungs- und Baukosten zur Erstellung der Planstraße einschl. des Anschlusses an die Mildstedter Straße zu tragen.

Weitere Darlegungen zur verkehrlichen Erschließung sind Punkt 3.1 zu entnehmen.

2.1.7 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

i.V.m.

**Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

Aufgrund der Lage des Plangebietes in der Trinkwasserschutzzone III kommt der Ableitung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers eine besondere Bedeutung zu.

Grundsätzlich hat die Ableitung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers getrennt vom Abwasser zu erfolgen.

Im Zusammenhang mit den Planungen des Vorhabenträgers auf den angrenzenden Flurstücken 114/13, 114/14 und 115/14 und 115/15 wurden die Baugrundverhältnisse erkundet.

Aufgrund der vorgefundenen sandigen Böden und der Grundwasserabstände soll die Ableitung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers im Wesentlichen durch Oberflächenversickerung erfolgen.

Hierzu werden folgende Festsetzungen im Text (Teil B) unter I.6 getroffen:

(1)

Das anfallende Niederschlagswasser der privaten Verkehrsflächen (Planstraße) ist vor Ort mit Hilfe von Muldenversickerung oder Füllkörperrigolen schadlos gegen die Anlieger zu versickern.

Für die Planstraße sind wasserdurchlässige Befestigungsarten, wie Ökopflaster auf wasserdurchlässigem Unterbau, Porenpflaster, Pflasterbeläge mit einem Fugenanteil von mindestens 20% oder Pflasterungen mit Naturstein vorzusehen.

(2)

Das auf den Privatgrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist zu sammeln, für die Bewässerung der Vegetationsflächen zu nutzen und entsprechend der Berechnung zur Bemessung der Versickerungsanlagen mit Hilfe von Mulden, Rigolen oder Zisternen schadlos gegen die Anlieger zu versickern. Der regenwassertechnischen Berechnung der privaten Wohngrundstücke sind die ermittelten Versiegelungsflächen je Grundstück entsprechend der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) zugrunde zu legen.

Von einer Kennzeichnung des Plangebietes für Versickerung wird abgesehen, um die Lesbarkeit der Planzeichnung zu wahren. Da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt, sollen die erforderlichen Versickerungsflächen örtlich und flächenmäßig im Rahmen der konkreten Objektplanungen ausgewiesen werden.

Die verkehrs- und medienseitige Erschließung des Plangebietes soll von der Mildstedter Straße durch Anlage einer Planstraße über Flurstück 114/15 erfolgen. Eine alternative Erschließungsmöglichkeit ist nicht gegeben. Im Bereich der Aufweitung des Flurstückes 114/15 quert die Planstraße den Graben II. Ordnung Nr. 50-2-110. Dieser führt bis zum Anschluss an den Graben 50-2-109 seit Jahren kein Wasser. Er ist verlandet und weist zunehmenden Gehölzbewuchs auf.

Der Grabenabschnitt nördlich der Planstraße wird als Gewässer II. Ordnung ausgewiesen und der vom Wasser- und Bodenverband benötigte Unterhaltungstreifen als von Bebauung freizuhaltende Fläche ausgewiesen. Dies erfolgt mit identischen zeichnerischen Festsetzungen für den in das Plangebiet reichenden Abschnitt des Grabens 50-2-109.

Zur Sicherung der Erschließung des Plangebietes und der Bebaubarkeit im Baugebiet 1 soll der Graben 50-2-110 im Quellbereich auf einer Länge von rd. 27 m geschlossen werden. Eine Einleitung in den Grabenabschnitt von umliegenden Grundstücken kann ausgeschlossen werden.

Vor dem Schließen des Grabens ist eine Drainage mit Filterschicht einzubringen.

Die Trasse der Drainageleitung wird als Fläche mit Leitungsrecht ausgewiesen. Entsprechende textliche Festsetzungen sind unter I.6 in Absatz (3) erfolgt.

Die vorgenannten Belange wurden im Vorfeld mit der unteren Wasserbehörde und dem Wasser- und Bodenverband Insel Usedom - Peenestrom erörtert. Im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB werden v.g. Institutionen zur abschließenden Stellungnahme aufgefordert.

Der Vorhabenträger hat bei der unteren Wasserbehörde und dem Wasser- und Bodenverband Insel Usedom - Peenestrom einen begründeten Antrag auf Entlassung des zur Verschließung vorgesehenen Abschnittes des Grabens 50-2-110 aus der Nutzung als Gewässer II. Ordnung zu stellen.

2.1.8 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.

2.1.9 Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Gemäß Erläuterung unter Punkt 2.1.7 der Begründung ist im Quellbereich des Grabens 50-2-110, gelegen im Baugebiet 1, vor Grabenverschluss die Verlegung einer Drainageleitung vorzusehen.

Zur dauerhaften Sicherung der Leitungstrasse wird diese in einer Breite von 3 m als mit Leitungsrecht (L) zugunsten der Führung einer Drainageleitung zu belastende Fläche ausgewiesen und entsprechend grundbuchlich zu sichern. Innerhalb der ausgewiesenen Fläche dürfen keine baulichen Anlagen errichtet und keine Gehölzpflanzungen vorgenommen werden.

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

In dem geplanten Wohngebiet werden kleingliedrige gepflegte Ziergärten mit Rasen-, Strauch- und Staudenflächen entstehen. Zusätzlich ist auf den Wohngrundstücken je ein Baum in definierter Pflanzqualität zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Um eine Vielfalt an heimischen Gehölzarten zu bewahren, wurde eine Artenauswahl zu pflanzender Bäume in die Festsetzung aufgenommen.

Mit den Baumpflanzungen auf den Wohngrundstücken kann das sich mit der Fällung von zwei Walnuss-Bäumen im Plangebiet ergebende Ersatzerfordernis von 6 Ersatzpflanzungen ausgeglichen werden.

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.

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)

Im Plangebiet befinden sich entlang des Grabens markante Einzelbäume, die wichtige Zäsuren im Plangebiet darstellen und zu erhalten sind. Um den Erhalt der Bäume zu sichern, sind insbesondere im Zuge der Bauausführung Maßnahmen zum Schutz des Baumbestandes im Plangebiet einzufordern. 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.

Die auf den Wohngrundstücken zu pflanzenden Bäume sollen dauerhaft erhalten bleiben und bei Abgang gleichartig ersetzt werden. Bei den Baumpflanzungen handelt es sich um Ersatzpflanzungen für die im Zuge der Planungen erforderlichen Baumfällungen, deren dauerhafter Erhalt gesichert werden muss.

2.1.11 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 Regewerkes 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 1,1 m bis 1,4 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 Landeschutzdeich „Karlshagen“ gesichert, wobei der Deich infolge seiner Kontur unter Berücksichtigung der mit Sturmhochwasser einhergehenden Seegangbelastung nicht das BHW kehren kann. Perspektivisch ist die Ertüchtigung bzw. der Ausbau der Landesküstenschutzdeiche erforderlich. Die Realisierung ist jedoch weder kurz- noch mittelfristig vorgesehen.

Da in absehbarer Zeit mit der Errichtung des Vorhabens „Sturmflutschutz Nordusedom, insbesondere hier dem Teilvorhaben Riegeldeich Karlshagen, zu rechnen ist, kann hinsichtlich etwaiger Schutzmaßnahmen auf die Gefährdung seitens der Binnenküstengewässer abgestellt werden. Hierdurch wird auch ein gewisses Hochwasserrisiko bis zur Fertigstellung des „Riegeldeiches Karlshagen“ abgedeckt.

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.

Unter der Annahme des Planungsfortschrittes für den Riegeldeich Karlshagen und künftiger Maßnahmen zur Ertüchtigung des Deiches Karlshagen soll der BHW_{alt} Binnenküste von 2,60 m über NHN als Grundwert für den Schutz der baulichen Anlagen angesetzt werden.

Dieser Grundwert berücksichtigt auch das vorhandene Höhenniveau des Plangebietes und der angrenzenden Bebauung sowie die Anforderungen an die verkehrs- und medienseitige Erschließung und die städtebaulich verträgliche Einordnung der Vorhaben.

Dementsprechend werden folgende grundsätzliche Schutzmaßnahmen gemäß textlicher Festsetzung unter I. 11 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.

Die grundlegenden Erläuterungen zur Betroffenheit des Plangebietes hinsichtlich der Belange des Küsten- und vorbeugenden Hochwasserschutzes sind aufgrund der Wichtigkeit zusätzlich in den textlichen Hinweisen unter Punkt 1 ausgeführt.

Gemäß § 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. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden 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 geprägt ist. In diesem Kontext soll die verdichtende Wohnbebauung im Plangebiet vorgenommen 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 durchsichtige Materialien zugelassen werden.

- Dachgestaltung

Die Festsetzungen zur Dachgestaltung dienen der Sicherstellung einer harmonischen Höhenentwicklung im Plangebiet und zur Einfügung der geplanten Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild.

Dachformen/Dachneigungen

- Für die Hauptdachflächen der Hauptgebäude in den Baugebieten **1** und **2** sind ausschließlich Satteldächer, Satteldächer mit Krüppelwalm, Walmdächer mit einer Dachneigung zwischen 28° und 49° zulässig.
Für die Hauptdachflächen der Hauptgebäude im Baugebiet **3** werden Satteldächer, Satteldächer mit Krüppelwalm, Walmdächer mit einer Dachneigung bis 25° und zusätzlich Pultdächer mit einer Dachneigung bis 10° 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.

Flachdächer sind bekiest oder mit extensiver Begrünung auszuführen.

Eindeckung mit Rohr und Kunstrohr sowie Eternit - und Faserzementplatten 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.

Gemäß § 13 BauNVO sollen in Reinen Wohngebieten Räume für Freiberufler zugelassen werden.

Für Räume für Freiberufler sollen Hinweisschilder an der Stätte der Leistung erlaubt werden. Die Ansichtsfläche darf 0,5 m² nicht überschreiten.

Die Hinweisschilder dürfen nur flach auf der Außenwand der Gebäude im Erdgeschoss angebracht werden oder als freistehender Aufsteller in die Freianlagen integriert werden.

Einfriedungen

(§ 86 Abs.1 Nr. 5 LBauO M-V)

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

Die Regelung soll auf die äußere Einfriedung des Plangebietes begrenzt werden und den offenen Charakter des Wohngebietes betonen.

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, erarbeitet.

Die Bestandserfassungen zu Brutvögeln, Fledermäusen, Reptilien und Amphibien erfolgten im Mai/ Juni des Jahres 2024. Zudem wurde ein mögliches Vorkommen von geschützten Tier- und Pflanzenarten anhand der vorgefundenen Biotopausstattung und Ortslage eingeschätzt.

Im Plangebiet wurden als Brutvögel Amsel und Mönchsgrasmücke nachgewiesen. Lebensstätten von Höhlenbrütern können aufgrund geeigneter Höhlungen in den Gehölzen ausgeschlossen werden. Bodenbrüter konnten nicht festgestellt werden. Als Nahrungsgäste wurden die **Vogelarten** Hausrotschwanz, Buchfink, Kohlmeise und Blaumeise beobachtet.

Mit der geplanten Bebauung und Nutzungsänderung gehen Nahrungs- und Bruthabitate verloren bzw. werden funktional beeinträchtigt. In der Bauzeit und infolge der Umnutzung des Grundstückes als Wohngebiet sind Störungen durch Lärm und menschliche Präsenz zu erwarten. Zudem können in bebauten Gebieten Kollisionen von Vögeln mit Glasflächen auftreten.

Es sind zum Erhalt der lokalen Population Vermeidungsmaßnahmen sowie die Pflanzung einer Hecke erforderlich. Um Tötungen von Individuen zu vermeiden, sind Gehölzrodungen nur außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig. Um Kollisionen von Vögeln mit Glasflächen zu vermeiden, sind Minderungsmaßnahmen zu treffen.

Die Gehölze im Plangebiet weisen keine Baumhöhlen auf, die von **Fledermäusen** als Quartier genutzt werden können. Die Gehölze und Freiflächen des Plangebietes werden von verschiedenen Fledermausarten als Nahrungshabitat genutzt. Hierzu wurde im Fachgutachten dargestellt, dass es sich bei dem Plangebiet nur um einen kleinen Teil des Jagdhabitats handelt, das nur von einigen wenigen Individuen frequentiert wird. Die Nutzung beschränkt sich zudem auf maximal eine Stunde. Durch Detektoren konnten Zwerg-, Mücken- und Breitflügelfledermaus sowie Großer Abendsegler nachgewiesen werden.

Mit der geplanten Bebauung und Nutzungsänderung gehen Nahrungshabitats verloren bzw. werden entwertet. Während der Bauzeit und infolge der geplanten Nutzung sind Störungen der Fledermäuse durch Lichtemissionen möglich.

Es sind Vermeidungsmaßnahmen sowie die Anlage von Ersatzhabitats erforderlich. Störungen durch Lichtemissionen sind auszuschließen.

Im Plangebiet konnten keine **Amphibien** nachgewiesen werden. Der Graben war zum Zeitpunkt der Kartierung nicht wasserführend. Einwanderung von Amphibien in das Plangebiet sind aufgrund der umliegenden Bebauungen nicht zu erwarten. Mit der Umsetzung der Planung können Auswirkungen auf Amphibien-Populationen ausgeschlossen werden.

Ein Vorkommen von **Reptilien** konnte nicht bestätigt werden. Auf Grund der Biotopausstattung ist ein Vorkommen von Ringelnatter sowie Wald- und Zauneidechse möglich. Aufgrund der umgebenden Bebauungen sind die Vorkommen jedoch isoliert. Konflikte können aufgrund der fehlenden Vorkommen ausgeschlossen werden.

Hinweise auf Vorkommen von **Fischotter** und **Biber** konnten nicht festgestellt werden.

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

Typische Futterpflanzen für geschützte **Falterarten** weist das Plangebiet nicht auf, so dass sich mit der Umsetzung der Planung keine Auswirkungen ergeben.

Windelschnecken wurden nicht nachgewiesen. Ein Vorkommen anderer geschützter **Weichtiere** kann aufgrund der fehlenden Habitats im Plangebiet ausgeschlossen werden.

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

Zudem ist zur dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktion der vom Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Tierarten (**CEF-Maßnahme**) im Plangebiet die Pflanzung einer 30 m langen zweireihigen freiwachsenden Hecke aus heimischen Gehölzarten umzusetzen.

Im Ergebnis der Prüfung im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wurde festgestellt, dass unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie durch die CEF-Maßnahme 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 von den 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 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

Nähere Erläuterungen zu den Betroffenheiten sind den textlichen Hinweisen unter Punkt 1 und in der Begründung demPunkr 2.1.11 zu entnehmen. Die aus Sicht des Küsten- und Hochwasserschutzes notwendigen Schutzmaßnahmen sind im Text (Teil B) I. Punkt 11 festgesetzt.

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.

4. 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.

Mit der Umsetzung der Planungen können Fällungen von zwei gesetzlich geschützten Bäumen (Echte Walnuss mit den Baum-Nrn. 1 und 2) nicht vermieden werden. Für die Fällung ist ein begründeter Antrag auf Ausnahme bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu stellen und gemäß dem Baumschutzkompensationserlass M-V sechs Ersatzpflanzungen zu erbringen.

5. 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).

Die mit der Umsetzung der Planungen zu fällenden Bäume wurden in der Baumtabelle dargestellt und das sich aus der Fällung ergebende Ersatzerfordernis ausgewiesen.

6. 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 von der Landesstraße 264, innerörtlich als Hauptstraße bezeichnet, über die Blumenstraße oder den Wiesengrund bis zum Zu- und Abfahrtsbereich in der Mildstedter Straße 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.

Die Erschließung der Gemeinde Karlshagen erfolgt durch die Usedomer Bäderbahn (UBB) 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.

Innere Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Wohngebietes ist von Südwesten über die Mildstedter Straße und das Flurstück 114/15 gesichert.

Die Mildstedter Straße wurde im Rahmen der Erschließung des Bebauungsplangebietes Nr. 8 „Allgemeines Wohngebiet im Wiesengrund zwischen Peene- und Hafenstraße“ angelegt. Sie ist für die Aufnahme des mit der Wohngebietsentwicklung des Bebauungsplangebietes Nr. 34 zusätzlich entstehenden Verkehrs ausreichend dimensioniert.

Zur inneren Erschließung des Plangebietes wird eine Stichstraße einschl. einer Wendeanlage mit einem Durchmesser von 22 m angelegt, die als Planstraße bezeichnet wird.

Gemäß Darstellung in der Planzeichnung (Teil A) wird die Planstraße entsprechend der durch das Flurstück 114/15 zur Verfügung stehenden Gesamtbreite von 5,78 m ausgewiesen, die eine Fahrbahn als Mischfläche einschl. Bankettstreifen beinhaltet. Die Ausbaubreite gewährleistet den Begegnungsfall Pkw/Pkw. Unter der Planzeichnung (Teil A) ist ein entsprechender Straßenquerschnitt angeordnet.

Da die Planstraße der Erschließung eines Wohngebietes dienen soll, erfolgt die Ausweisung als öffentliche Verkehrsfläche. Dem Wohncharakter des Gebietes angepasst, wird die Planstraße mit der Zweckbestimmung „verkehrsberuhigt“ belegt.

Der Vorhabenträger hat die Herstellung der Planstraße einschl. Straßenentwässerung und Beleuchtung bis zur Anbindung an die Mildstedter Straße vorzunehmen und die Planstraße nach Fertigstellung mängelfrei an die Gemeinde zu übergeben.

Zur Ertüchtigung des Einmündungsbereiches der Planstraße auf die Mildstedter Straße wird unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse beidseitig auf den Flurstücken 113/3 bzw. 114/13 eine Aufweitung der Planstraße vorgesehen.

Details und Verantwortlichkeiten bei der Herstellung der Planstraße werden im Städtebaulichen Vertrag geregelt.

Auf den Baugrundstücken sind Flächen für den ruhenden Verkehr in Form von Stellplätzen, Carports und Garagen im erforderlichen Umfang zu berücksichtigen. Zulässigkeitsfestsetzungen wurden im Text (Teil B) unter 1.3 getroffen und in der Begründung unter Punkt 2.1.4 erläutert.

3.2 Ver- und Entsorgung

Aufgrund einer vorgezogenen Beteiligung der Träger der Ver- und Entsorgung liegen bereits folgende Informationen zur medienseitigen Erschließung vor:

Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

(Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung „Insel Usedom“, Stellungnahme vom 10.04.2024)

Die Trinkwasserversorgung und die Abwasserbeseitigung können aus dem in der Mildstedter Straße vorhandenen Anlagennetz sichergestellt werden.

Löschwasserversorgung

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

Die Vorgaben zur Sicherung der Löschwasserversorgung werden im Rahmen der Beteiligung zu den Entwurfsunterlagen von den zuständigen Behörden und der örtlichen Feuerwehr abgefragt. Die nächstgelegene Löschwasserentnahmestelle befindet sich an der Mildstedter Straße im Anbindebereich an den Wiesengrund.

Elektroenergieversorgung

(E.DIS Netz GmbH, Stellungnahme vom 06.03.2024)

Angrenzend an das Plangebiet befinden sich Anlagen des Versorgers, über die das Plangebiet erschlossen werden kann. Weitere Anlagen sind derzeit im Bau. Vor Baubeginn ist daher eine aktuelle Bestandsauskunft einzuholen.

Telekommunikationsanlagen

(Deutsche Telekom Technik GmbH, Stellungnahme vom 20.03.2024)

Im Planungsbereich befinden sich keine Telekommunikationslinien der Telekom. Für die telekommunikationstechnische Erschließung des Plangebietes ist eine Erweiterung des Telekommunikationsnetzes erforderlich.

Breitband

(50Hertz Transmission GmbH, Stellungnahme vom 09.03.2024)

Im Plangebiet befinden sich keine Anlagen der 50Hertz Transmission GmbH oder sind in nächster Zeit geplant.

Gasversorgung

(Gasversorgung Vorpommern GmbH, Stellungnahme vom 06.03.2024)

In der Mildstedter Straße verlaufen Niederdruckleitungen, so dass der Anschluss der im Plangebiet geplanten Gebäude an das örtliche Gasnetz grundsätzlich möglich ist.

(Gesellschaft für Dokumentation und Telekommunikation mbH)

Die Bestandsauskunft wurde über das BIL Portal eingeholt.

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

Gemäß den Bestandsauskünften sind im Plangebiet keine Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden. Die ungefähre Lage der Leitungen unmittelbar angrenzend an das Plangebiet wurde auf der Grundlage der übergebenen Bestandspläne in die Planzeichnung (Teil A) übernommen.

Rechtzeitig vor Baubeginn hat sich der Vorhabenträger in den Leitungsbestand einweisen zu lassen.

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

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

Die Kosten der Erschließung trägt der Vorhabenträger.
Er hat insbesondere die Vorgabe des Gebäudeenergiegesetzes einzuhalten.

4.0 FLÄCHENBILANZ

Geltungsbereich 5.339 m²

davon

- Reines Wohngebiet 3.937 m²
 - davon
 - Baugebiet 1 498 m²
 - Baugebiet 2 1.762 m²
 - Baugebiet 3 1.677 m²

- Planstraße 973 m²

- Maßnahmenfläche (CEF- Maßnahme) 90 m²

- Gewässer II. Ordnung 339 m²

5.0 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 Oktober 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 Plangebietem 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 Gelände 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.

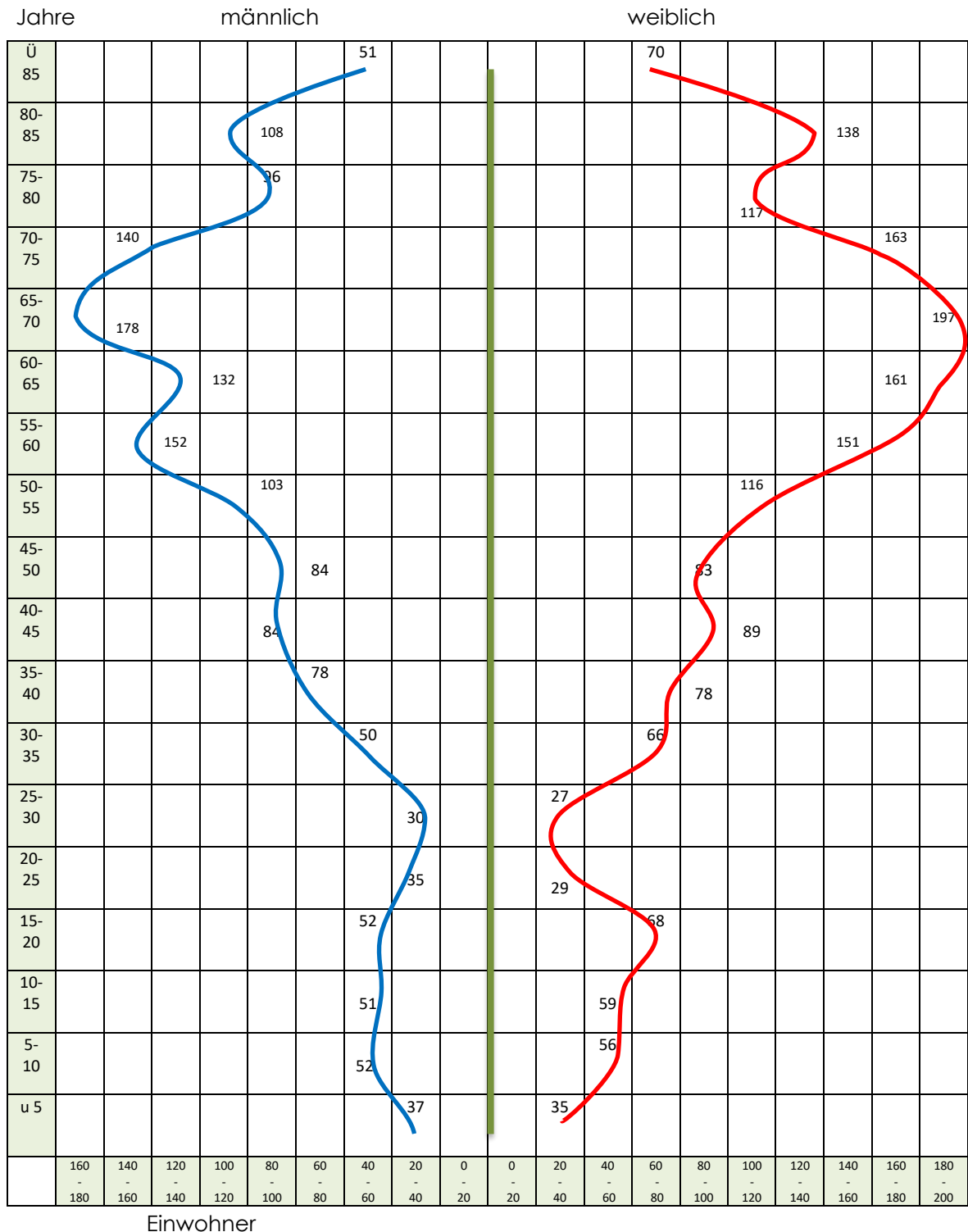
Für den vergleichbaren Zeitraum von 2009 bis 2020 ist im Mittel ein positives Migrationssaldo zu verzeichnen, d.h. es standen überwiegend mehr Zuzüge von außerhalb den zu verzeichnenden Fortzügen entgegen.

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:



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

Die anteilig größte Bevölkerungsgruppe machen die 65- bis 70-Jährigen aus.

Die anteilig kleinsten Bevölkerungsgruppen sind bei Kindern bis 5 Jahre und bei den 25- bis 30-Jährigen zu verzeichnen.

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

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

□ Geltungsbereiche rechtskräftige Bebauungspläne

■ Geltungsbereiche Innenbereichsatzungen

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

□ Geltungsbereiche vorhabenbezogene Bebauungspläne

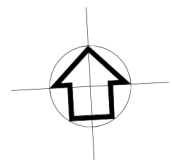
C. Standortreserven, die aus dem wirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung der 1. bis 4. Änderung entwickelt werden können

□ Abgrenzung Flächen 1 und 2

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

□ Abgrenzung Flächen 3 und 4

Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Karlshagen mit Kennzeichnung der im Rahmen der nächsten FNP-Änderung als SD - Fremdenverkehr auszuweisende Fläche



GEMARKUNG
PEENEMÜNDE

Karlshagen

Bundeswasserstraße
OSTSEE

GEMARKUNG
TRASSENHEIDE

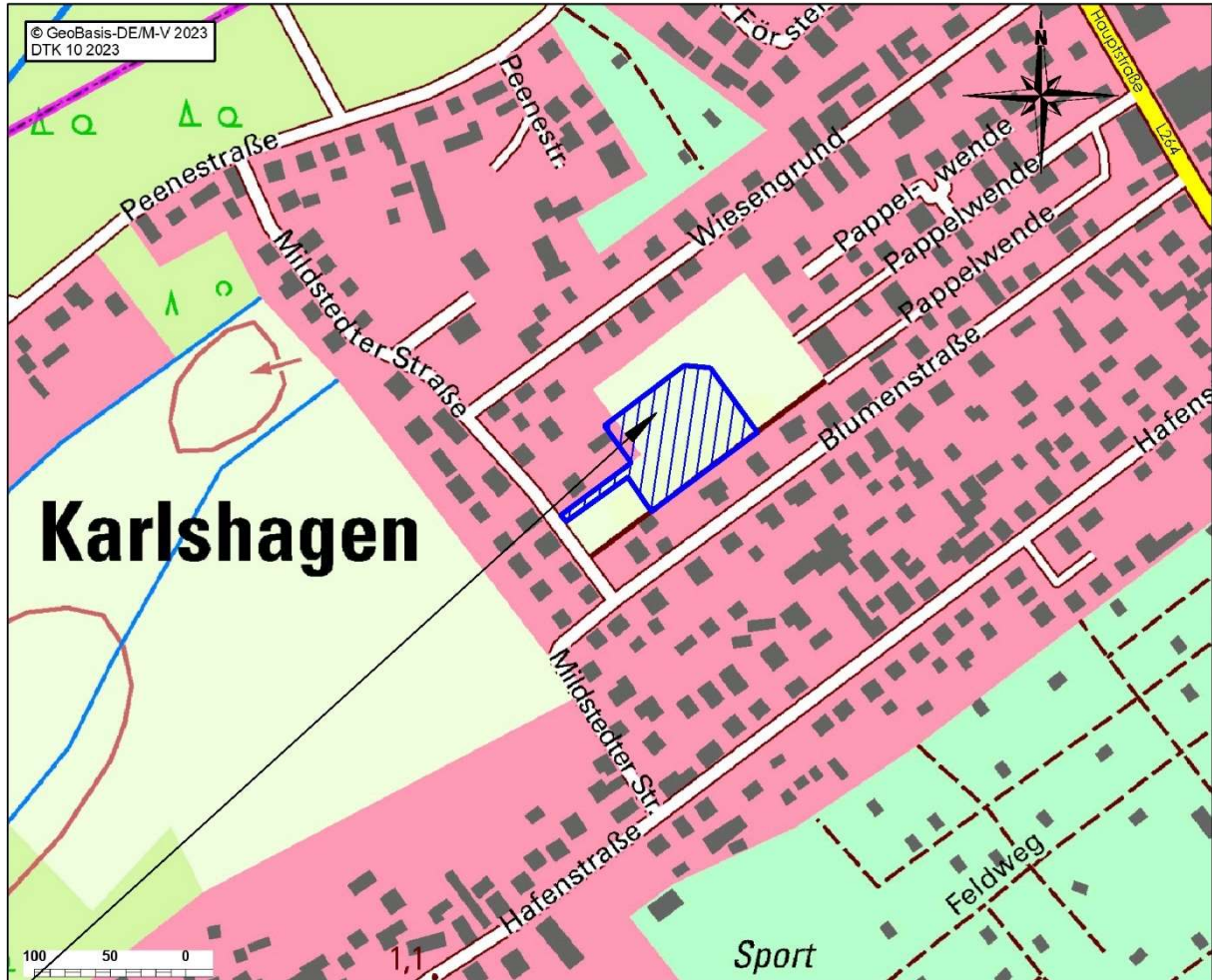
GEMARKUNG
TRASSENHEIDE

GEMARKUNG
MOLSCHOW

Bundeswasserstraße
PEENE-
STROM

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Bebauungsplan Nr. 34 "Wohngebiet an der Mildstedter Straße" der Gemeinde Ostseebad Karlshagen



Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 34 "Wohngebiet an der Mildstedter Straße" der Gemeinde Ostseebad Karlshagen

Auftraggeber: **Usedom Projektentwicklungsgesellschaft mbH**
Strandstraße 1a, 17449 Trassenheide

Bearbeitung: Kompetenzzentrum
Naturschutz und Umweltbeobachtung
Diplom-Landschaftsökologe Jens Berg
Passow Pappelstr. 11, 17121 Görmin
tel 039992 76654, 0162 4411062
email jberg@naturschutz-umweltbeobachtung.info

Datum: **06.07.2024**

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	5
2.	Relevanzprüfung	7
3.	Datenquellen der Bestandsanalyse	17
4.	Erfassungsergebnisse, Potential- und Konfliktbewertung	19
4.1	Vögel	19
4.2	Fledermäuse	19
4.3	Amphibien	19
4.4	Reptilien	19
4.5	Weitere Arten/Artengruppen	20
5.	Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität	20
5.1	Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen	20
5.2	Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen)	22
6.	Bestand sowie Darlegung der Betroffenheit der Arten	22
6.1	Bestand und Betroffenheit der Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie	22
6.2	Bestand und Betroffenheit der Europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie	24
6.3	Bestand und Betroffenheit weiterer geschützter Arten, die keinen gemeinschaftsrechtlichen Schutzstatus aufweisen	26
7.	Gutachterliches Fazit	26
8.	Quellenverzeichnis	26

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

Die Gemeindevertretung des Ostseebades Karlshagen hat mit Beschluss vom 04.10.2023 das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 "Wohngebiet an der Mildstedter Straße" eingeleitet. Das Plangebiet befindet sich im Ortskern, südlich der Landesstraße 264 und nordöstlich der Mildstedter Straße. Die Grundstücke sind unbebaut. Das Gebiet wird durch einen Graben II. Ordnung gequert. Die Grundstücke sollen als Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO für bis zu 20 Dauerwohneinheiten entwickelt werden. Ferienwohnungen werden nicht zugelassen.

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 artenschutzrechtliche 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) ge-

genübertustellen. 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.

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

Baubedingte Wirkfaktoren sind vom Baufeld und Baubetrieb ausgehende Einflüsse, sie sind kurzzeitiger Natur und belasten i. d. R. nur vorübergehend die Umwelt, können allerdings durchaus auch dauerhafte Auswirkungen hervorrufen. Sie werden z. B. verursacht durch die Errichtung von Lagerplätzen, Erd- und Gründungsarbeiten, Baustellenverkehre sowie Geländemodellierungen. Außerdem zählen dazu:

- 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;
- temporäre Lärmemission und Erschütterungen bei den Bautätigkeiten zur Errichtung neuer Baulichkeiten und Anlagen sowie durch den zunehmenden Baustellenverkehr;
- temporäre Scheuchwirkungen für Tiere;
- temporäre Schadstoffemissionen durch Baustellenverkehr und Betriebsmittel;
- temporäre optische Störung durch Baufahrzeuge sowie Baustoff- und Restmittellagerungen;

Es ist davon auszugehen, dass Arbeitsstreifen und Baustelleneinrichtungen nur innerhalb der Flächenausweisungen des Planes angeordnet und die gesetzlichen Regelungen (Landesbauordnung, Abfallgesetz, Baustellenverordnung) eingehalten werden.

Das Plangebiet wird über die Mildstedter Straße erschlossen.

Der Bauherr hat während der Bauphase dafür Sorge zu tragen, dass der Baustellenverkehr unter Einhaltung der gesetzlichen Regelungen insbesondere zum Immissionsschutz erfolgt. Erhebliche Auswirkungen auf Schutzgebietsflächen können auf Grund der räumlichen Abstände zu Schutzgebietsflächen und der rel. geringen Wirkreichweite ausgeschlossen werden.

Anlagenbedingte potentielle Wirkungen

Anlagebedingte Wirkungen gehen über die Bauphase hinaus. Hierzu zählen u. a.

- 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 Wirkung (optische Störung/ Beeinträchtigung des Landschaftsbildes);
- Flächenentzug und Barriereeffekt durch Einzäunung, Bebauung und Verkehrswege/ Habitat-/Funktionsverlust durch Zerschneidung von Lebensräumen;
- Flächenbeanspruchung (Inanspruchnahme der vorhandenen Biotoptypen, Umwandlung von Biotoptypen und Verlust von Gesamt- bzw. elementaren Teillebensräumen der Flora und Fauna);

Erhebliche Auswirkungen auf Schutzgebietsflächen können auf Grund der räumlichen Abstände zu Schutzgebietsflächen und der geringen Wirkreichweite ausgeschlossen werden.

Betriebsbedingte Wirkungen

Betriebsbedingte Wirkungen ergeben sich aus den geplanten Flächennutzungen als Wohngebiet. Störwirkungen durch die zunehmende menschliche Präsenz sind für das verbleibende naturnahe Umfeld zu erwarten. Projektwirkungen bestehen aber auch für weiterhin mögliche Artvorkommen innerhalb des Plangebietes. Erhebliche Auswirkungen auf Schutzgebietsfläch-

en können auf Grund der räumlichen Abstände zu Schutzgebietsflächen und der geringen Wirkreichweite ausgeschlossen werden.

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 prüfrelevant. 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 Lebensraumansprüche (z. B. Artsteckbriefe) und der Vorkommen- und Verbreitungskarten des BfN (Stand 2019) eine vertiefende Betrachtung erforderlich ist.

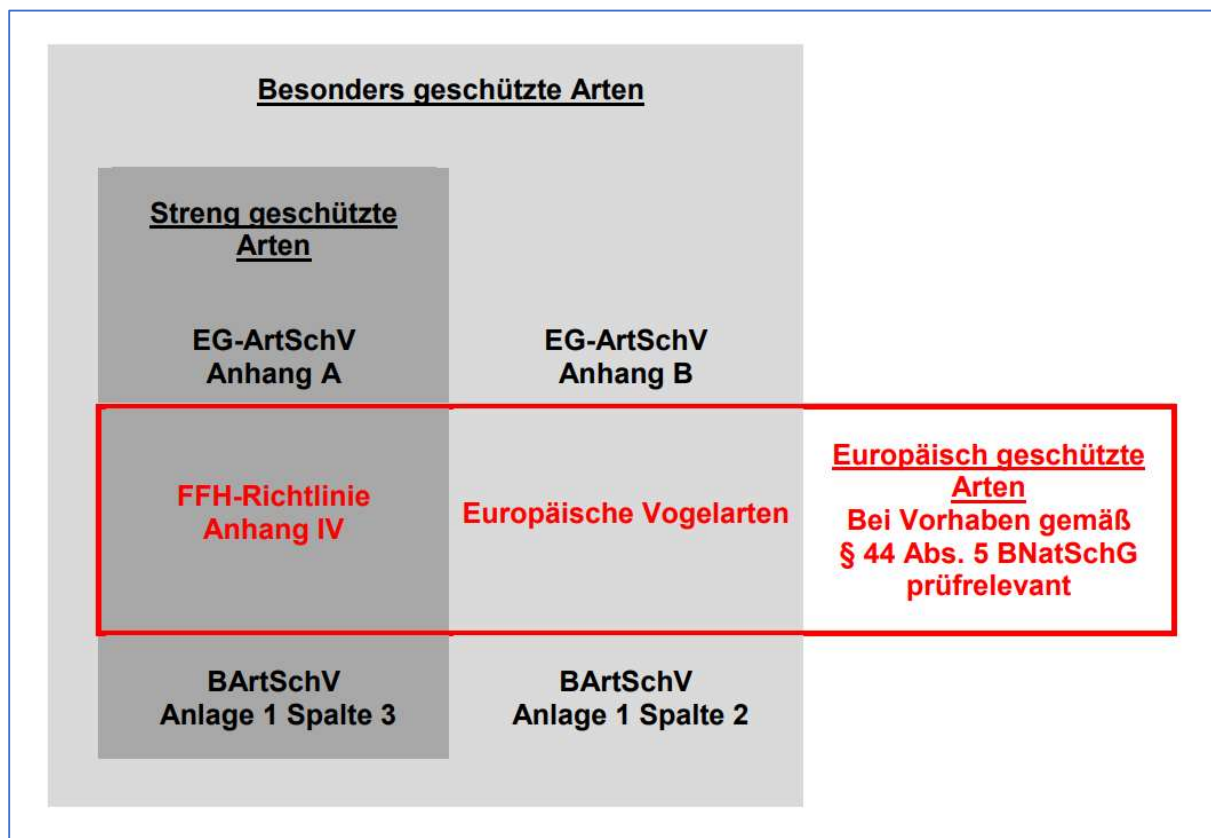


Abb. 2 Das System der geschützten Arten.

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 (Lebensraumansprüche/ Verbreitung)	Prüfung der Verbotstatbestände
Amphibien				
<i>Bombina bombina</i>	Rotbauchunke	ja	keine signifikante Auftretenswahrscheinlichkeit	nicht notwendig
<i>Bufo calamita</i>	Kreuzkröte	ja		
<i>Bufo viridis</i>	Wechselkröte	ja		
<i>Hyla arborea</i>	Laubfrosch	ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Pelobates fuscus</i>	Knoblauchkröte	ja	geringe Auftretenswahrscheinlichkeit	notwendig
<i>Pelophylax lessonae</i>	Kleiner Wasserfrosch	ja	keine signifikante Auftretenswahrscheinlichkeit	nicht notwendig
<i>Rana arvalis</i>	Moorfrosch	ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Rana dalmatina</i>	Springfrosch	ja	keine signifikante Auftretenswahrscheinlichkeit	nicht notwendig
<i>Triturus cristatus</i>	Kammolch	ja	pot. Vorkommen	notwendig
Reptilien				
<i>Lacerta agilis</i>	Zauneidechse	ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Coronella austriaca</i>	Glatt-/Schlingnatter	ja	geringe Auftretenswahrscheinlichkeit	notwendig
<i>Emys orbicularis</i>	Europäische Sumpfschildkröte	ja	keine signifikante Auftretenswahrscheinlichkeit	nicht notwendig
Fledermäuse				
<i>Barbastella barbastellus</i>	Mopsfledermaus	ja	keine signifikante Auftretenswahrscheinlichkeit	nicht notwendig
<i>Eptesicus nilsonii</i>	Nordfledermaus	ja	sehr geringe Auftretenswahrscheinlichkeit	notwendig
<i>Eptesicus serotinus</i>	Breitflügelfledermaus	ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Myotis bechsteinii</i>	Bechsteinfledermaus	ja	keine signifikante Auftretenswahrscheinlichkeit	nicht notwendig
<i>Myotis brandtii</i>	Brandtfledermaus	ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Myotis dasycneme</i>	Teichfledermaus	ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Myotis daubentonii</i>	Wasserfledermaus	ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Myotis myotis</i>	Großes Mausohr	ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Myotis mystacinus</i>	Bartfledermaus	ja	keine signifikante Auftretenswahrscheinlichkeit	nicht notwendig
<i>Myotis nattereri</i>	Fransenfledermaus	ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Nyctalus leisleri</i>	Kleinabendsegler	ja	geringe Auftretenswahrscheinlichkeit	notwendig
<i>Nyctalus noctula</i>	Abendsegler	ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Pipistrellus nathusii</i>	Rauhautfledermaus	ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Zwergfledermaus	ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Pipistrellus pygmaeus</i>	Mückenfledermaus	ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Plecotus auritus</i>	Braunes Langohr	ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Plecotus austriacus</i>	Graues Langohr	ja	keine signifikante Auftretenswahrscheinlichkeit	nicht notwendig
<i>Vespertilio murinus</i>	Zweifarbige Fledermaus	ja	geringe Auftretenswahrscheinlichkeit	notwendig
Meeressäuger				
<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
Landsäußer				
<i>Bison bonasus</i>	Wisent	ja	kein rezentes Vorkommen in MV	nicht notwendig
<i>Canis lupus</i>	Europäischer Wolf	nein	potentielles Vorkommen	nicht notwendig
<i>Castor fiber</i>	Biber	ja	potentielles Vorkommen	notwendig
<i>Cricetus cricetus</i>	Europ. Feldhamster	ja	kein rezentes Vorkommen in MV	nicht notwendig
<i>Felis sylvestris</i>	Wildkatze	ja	kein rezentes Vorkommen in MV	nicht notwendig
<i>Lutra lutra</i>	Fischotter	ja	potentielles Vorkommen	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	kein rezentes Vorkommen in MV	nicht notwendig
<i>Ursus arctos</i>	Braunbär	ja	kein rezentes Vorkommen in MV	nicht notwendig
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	potentielles Vorkommen	notwendig
<i>Vertigo geyeri</i>	Vierzählige Windelschnecke	ja	keine signifikante Auftretenswahrscheinlichkeit	nicht notwendig
<i>Vertigo moulinsiana</i>	Bauchige Windelschnecke	ja	potentielles Vorkommen	notwendig
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	potentielles Vorkommen	notwendig
<i>Leucorrhinia caudalis</i>	Zierliche Moosjungfer	ja	keine signifikante Auftretenswahrscheinlichkeit	nicht notwendig
<i>Leucorrhinia pectoralis</i>	Große Moosjungfer	ja		
<i>Ophiogomphus cecilia</i>	Grüne Keiljungfer	ja		
<i>Sympetma paedisca</i>	Sibirische Winterlibelle	ja		
Käfer				
<i>Carabus menetriesi</i> ssp. <i>pacholei</i>	Hochmoor-Laufkäfer	ja	keine signifikante Auftretenswahrscheinlichkeit, Gebiet ist nicht als Lebensraum geeignet	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	kein rezentes Vorkommen in MV	nicht notwendig
<i>Lycaena dispar</i>	Großer Feuerfalter	ja	potentielles Vorkommen	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 (Lebensraumansprüche/ Verbreitung)	Prüfung der Verbotstatbestände
Rundmäuler				
<i>Lampetra fluviatilis</i>	Flussneunauge	ja	keine signifikante Auftretenswahrscheinlichkeit bzw. 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	keine signifikante Auftretenswahrscheinlichkeit bzw. 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	keine signifikante Auftretenswahrscheinlichkeit bzw. 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-Glanzkrout	ja		
<i>Luronium natans</i>	Schwimmendes Froschkraut	ja		
<i>Pulsatilla patens</i>	Finger-Küchenschelle	ja		
<i>Saxifraga hirculus</i>	Moor-Steinbrech	ja	kein rezentes Vorkommen in MV	nicht notwendig
<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 (Lebensraumsprüche/ 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	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Acrocephalus schoenobaenus</i>	Schilfrohrsänger		✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Acrocephalus scirpaceus</i>	Teichrohrsänger			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Actitis 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	pot. Vorkommen	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	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Apus apus</i>	Mauersegler			ja	pot. Vorkommen	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	pot. Vorkommen	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	pot. Vorkommen	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	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Carpodacus erythrinus</i>	Karmingimpel		✓	ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Certhia brachydactyla</i>	Gartenbaumläufer			ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Certhia familiaris</i>	Waldbaumläufer			ja	pot. Vorkommen	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	pot. Vorkommen	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>	Kornweihe	✓		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	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Corvus corone</i>	Aaskrähe/ Nebelkrähe			ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Corvus frugilegus</i>	Saatkrähe			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 (Lebensraumsprüche/ 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	pot. Vorkommen	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	pot. Vorkommen	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	pot. Vorkommen	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	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Locustella naevia</i>	Feldschwirl			ja	pot. Vorkommen	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	nicht zu erwarten*	nicht 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>	Grauwammer		✓	ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Milvus migrans</i>	Schwarzmilan	✓		ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Milvus milvus</i>	Rotmilan	✓		ja	pot. Vorkommen	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	pot. Vorkommen	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	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Parus palustris</i>	Sumpfmeise			ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Passer domesticus</i>	Hausperling			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	pot. Vorkommen	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	pot. Vorkommen	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	pot. Vorkommen	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

Das Artenschutzgutachten wurde am 24. April 2024 beauftragt, so dass noch Bestandserfassungen möglich waren. Es wurden Arterfassungen insbesondere von Brutvögeln, Fledermäusen, Amphibien und Reptilien durchgeführt. Als Untersuchungsgebiet wurden die Plangebietsflächen plus ein bis zu 50 m-Umkreis gewählt.

Brutvögel - Die Erfassung der Brutvogelfauna erfolgte mittels der Revierkartierungsmethode (u. a. BIBBY et al. 1995). Hierzu wurde das Untersuchungsgebiet vollständig zu Fuß begangen und Mittels optischen Hilfen (Fernglas, Spektiv, Kamera mit Teleobjektiv) überwacht. Es wurden sichtbare Nistplätze und sämtliche Vögel mit territorialem oder brutbezogenem Verhalten (z. B. Balzflüge, Gesang, Nestbau, Fütterung) verzeichnet. Die artspezifische Erfassung und Auswertung wurde nach SÜDBECK et al. (2005) durchgeführt. Es wurden zwei Erhebungen im Mai und Juni durchgeführt.

Fledermäuse - Es wurden im Juni Detektorkartierungen mit einem stationären Echtzeiterfassungsgeräte und eine detektorgestützte Ein-/Ausflugbeobachtung durchgeführt. Die Bestimmung der Artzugehörigkeit erfolgte mittels Lautanalyse.

Amphibien - Es wurden die üblichen Methoden zur Erfassung von aquatischen Arten angewandt, insbesondere nächtliche Sichtbeobachtungen mit Hilfe eines Strahlers und das Verhören. Insgesamt wurden im Mai und Juni zwei Erfassungen durchgeführt.

Reptilien - Zur Erfassung von Reptilien wurde entsprechend Methoden zur Erfassung von Arten der Anhänge IV und V der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (2005) die Sichtbeobachtung angewendet, wobei bestimmte Wegstrecken und potentielle Habitate wiederholt langsam abgegangen wurden. Es wurden ab Mai zwei Begehungen durchgeführt. Künstliche Verstecke, Fangzäune und Bodenfallen kamen auf Grund der Ortslage nicht zum Einsatz.

Neben den Arterfassungen 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, Datenbank - Weißstorcherfassung, ornitho.de.



Abb. 3 bis 10 Plangebietsansichten mit Gräben und Gehölzen im Plangebiet und an den Rändern bzw. im Umfeld.

4. Erfassungsergebnisse, Potential- und Konfliktbewertung

4.1 Vögel

Im Plangebiet konnten als Brutvögel nur die Amsel und die Mönchsgrasmücke nachgewiesen werden. Lebensstätten von Höhlenbrütern können auf Grund des Fehlens von derartigen Strukturen in den vorhandenen Gehölzen im Plangebiet ausgeschlossen werden. Im nahen Umfeld gibt es einen abgestorbenen Baum mit einem Spechtschlag, der vom Star angeflogen wurde. Bodenbrüter konnten nicht festgestellt werden. Als Nahrungsgäste wurde außerdem der Hausrotschwanz, der Buchfink, die Blau- und die Kohlmeise beobachtet.

Durch die Bebauung und Nutzungsänderung gehen Brut- und Nahrungshabitate verloren bzw. werden entwertet. In der Bauzeit und während der geplanten Nutzung sind durch Lärm, die menschliche Präsenz etc. Störungen zu erwarten. Zudem treten nicht selten Kollisionen mit Glasflächen in bebauten Gebieten auf.

4.2 Fledermäuse

Die Gehölze im Plangebiet weisen keine Baumhöhlen auf, die von Fledermäusen als Quartier genutzt werden könnten. Eine Nutzung der Gehölze und Freiflächen als Nahrungshabitat ist durch verschiedene Fledermausarten zu erwarten. Durch Detektorerfassungen konnte die Zwerg-, Mücken- und Breitflügelfledermaus sowie der Große Abendsegler nachgewiesen werden. Insbesondere einzelne Individuen der Gattung *Pipistrellus* patrouillierten ausdauernd entlang der Gehölze. Es handelt sich jedoch nur um einen kleinen Teil des Jagdhabitats von einigen wenigen Individuen, denn die Nutzung beschränkt sich auf maximal eine Stunde.

Durch die Bebauung und Nutzungsänderung gehen Nahrungshabitate verloren bzw. werden entwertet. In der Bauzeit und während der geplanten Nutzung sind durch Lichtemissionen Störungen möglich.

4.3 Amphibien

Im Plangebiet konnten keine Amphibien nachgewiesen werden. Der Graben führte während der Untersuchungen kein Wasser. Einwanderungen sind auf Grund der umliegenden Bebauung kaum zu erwarten. Konflikte können auf Grund der fehlenden Vorkommen ausgeschlossen werden.

4.4 Reptilien

Ein Vorkommen von Reptilien konnte nicht festgestellt werden. Auf Grund der Biotopausstattung ist ein Auftreten der Ringelnatter, der Zaun- und der Waldeidechse möglich, allerdings

wäre das Vorkommen durch die umliegende Bebauung isoliert. Konflikte können auf Grund der fehlenden Vorkommen ausgeschlossen werden.

4.5 Weitere Arten/Artengruppen

Biber und Fischotter

Hinweise auf ein Auftreten von Biber und Fischotter konnten nicht festgestellt werden.

xylobionte Käfer

Lebensstätten von Höhlenbrütern, baumhöhlenbewohnenden Fledermausarten und xylobionten Käferarten können auf Grund des Fehlens von derartigen Strukturen in den vorhandenen Gehölzen im Plangebiet ausgeschlossen werden.

Falter

Die typischen Futterpflanzen hier verbreiteter geschützter Falterarten bzw. deren Raupen konnten im Plangebiet nicht nachgewiesen werden.

Weichtiere

Bei der qualitativen Erfassung konnten keine Windelschnecken nachgewiesen werden. Ein Vorkommen anderer geschützter Arten wird auf Grund der aktuellen Verbreitung bzw. der Biotopausstattung ausgeschlossen.

Auf Grund der Ortslage und Biotopausstattung ist ein Vorkommen weiterer geschützter Arten nicht zu erwarten.

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.

Gerodete Gehölze werden nicht zwischengelagert bzw. innerhalb von fünf Tagen abgefahren, um Kleintieren keine Ansiedlungsmöglichkeiten zu bieten. Alternativ ist die Anlage von dauer-

haften Versteckplätzen für z. B. Amphibien, Reptilien, Zaunkönig und andere Arten durch Aufschichtung von Hölzern möglich.

VM2 Vermeidung von Kollisionsoptionen 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. Bei Neubauten sind bei mittlerem und hohem Kollisionsrisiko (siehe Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten 2021: Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben - Bewertung des Vogelschlagrisikos an Glas) Gläser mit getesteten und als hoch wirksam bewerteten Kollisionsschutz zu verwenden (vgl. RÖSSLER et al. 2022: Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 3., überarbeitete Auflage. Schweizerische Vogelwarte Sempach). Bei Vorliegen der konkreten Ausführungsplanungen für einzelne Gebäude ist eine entsprechende Risikobewertung durchzuführen, um die Erforderlichkeit dieser Maßnahme zu spezifizieren.

VM3 Minimierung von Lichtemissionen

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

Kunstlicht kann Auswirkungen auf lichtensible 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

5.2 CEF-Maßnahmen

CEF1 Ersatzhabitats für Heckenbrüter und Fledermäuse

Am Rand des Plangebietes wird eine ca. 30 m lange, mind. zweireihige freiwachsende Hecke aus heimischen Gehölzen angelegt.

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 zugelassene 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.

Sammelsteckbrief Vögel

Europäische Vogelarten gemäß Art. 1 VS-RL

1 Grundinformationen

Tiergruppe im UG: nachgewiesen potenziell möglich

Lokale Population:

Im Plangebiet konnten als Brutvögel nur die Amsel und die Mönchsgrasmücke nachgewiesen werden. Lebensstätten von Höhlenbrütern können auf Grund des Fehlens von derartigen Strukturen in den vorhandenen Gehölzen im Plangebiet ausgeschlossen werden. Im nahen Umfeld gibt es einen abgestorbenen Baum mit einem Spechtschlag, der vom Star angefliegen wurde. Bodenbrüter konnten nicht festgestellt werden. Als Nahrungsgäste wurde außerdem der Hausrotschwanz, der Buchfink, die Blau- und die Kohlmeise beobachtet.

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

Der Bestandstrend für Deutschland (12 Jahre) der festgestellten Brutvogelarten wird wie folgt bewertet: Mönchsgrasmücke – Zunahme und Amsel – leichte Zunahme.

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

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

Gerodete Gehölze werden nicht zwischengelagert bzw. innerhalb von fünf Tagen abgefahren, um Kleintieren keine Ansiedlungsmöglichkeiten zu bieten. Alternativ ist die Anlage von dauerhaften Versteckplätzen für z. B. Amphibien, Reptilien, Zaunkönig und andere Arten durch Aufschichtung von Hölzern möglich.

Vermeidung von Kollisionsoptern 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. Bei Neubauten sind bei mittlerem und hohem Kollisionsrisiko (siehe Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten 2021: Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben - Bewertung des Vogelschlagrisikos an Glas) Gläser mit getesteten und als hoch wirksam bewerteten Kollisionsschutz zu verwenden (vgl. RÖSSLER et al. 2022: Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 3., überarbeitete Auflage. Schweizerische Vogelwarte Sempach). Bei Vorliegen der konkreten Ausführungsplanungen für einzelne Gebäude ist eine entsprechende Risikobewertung durchzuführen, um die Erforderlichkeit dieser Maßnahme zu spezifizieren.

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, Neubebauung und Umnutzung gehen Brut- und Nahrungshabitate verloren, was zu erheblichen Störungen führen kann.

Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich:

Bauzeitenregelung Gehölzrodungen

Gehölzrodungen werden auf das notwendige Maß reduziert und außerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt, d. h. im

Sammelsteckbrief Vögel

Europäische Vogelarten gemäß Art. 1 VS-RL

Zeitraum 1. Oktober bis 1. März.

Gerodete Gehölze werden nicht zwischengelagert bzw. innerhalb von fünf Tagen abgefahren, um Kleintieren keine Ansiedlungsmöglichkeiten zu bieten. Alternativ ist die Anlage von dauerhaften Versteckplätzen für z. B. Amphibien, Reptilien, Zaunkönig und andere Arten durch Aufschichtung von Hölzern möglich.

CEF-Maßnahmen erforderlich:

Ersatzhabitate für Heckenbrüter und Fledermäuse

Am Rand des Plangebietes wird eine ca. 30 m lange, mind. zweireihige freiwachsende Hecke aus heimischen Gehölzen angelegt.

Störungsverbot ist erfüllt: ja nein

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

Durch Rodungen, Neubebauung und Umnutzung gehen Lebensstätten bzw. Nahrungshabitate verloren.

Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich: -

CEF-Maßnahmen erforderlich:

Ersatzhabitate für Heckenbrüter und Fledermäuse

Am Rand des Plangebietes wird eine ca. 30 m lange, mind. zweireihige freiwachsende Hecke aus heimischen Gehölzen angelegt.

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	<p>Arten im UG: <input checked="" type="checkbox"/> nachgewiesen <input type="checkbox"/> potenziell möglich</p> <p>Lokale Population: Die Gehölze im Plangebiet weisen keine Baumhöhlen auf, die von Fledermäusen als Quartier genutzt werden könnten. Eine Nutzung der Gehölze und Freiflächen als Nahrungshabitat ist durch verschiedene Fledermausarten zu erwarten. Durch Detektorerfassungen konnte die Zwerg-, Mücken- und Breitflügelfledermaus sowie der Große Abendsegler nachgewiesen werden. Insbesondere einzelne Individuen der Gattung <i>Pipistrellus</i> patrouillierten ausdauernd entlang der Gehölze. Es handelt sich jedoch nur um einen kleinen Teil des Jagdhabitats von einigen wenigen Individuen, denn die Nutzung beschränkt sich auf maximal eine Stunde.</p> <p>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 festgestellten und zu erwartenden Arten wie folgt bewertet: Braunes Langohr, Zwerg-, Mücken- und Fransenfledermaus – günstig; Großer Abendsegler, Rauhhaut- und Breitflügelfledermaus – ungünstig-unzureichend.</p>
2.1 Prognose des Tötungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG	<p>Tötungen und Verletzung können auf Grund des Fehlens bzw. der Betroffenheit von Quartiervorkommen ausgeschlossen werden. Verkehrsoffer sind auf Grund geringer Fahrgeschwindigkeiten nicht zu erwarten.</p> <p><input type="checkbox"/> Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich: -</p> <p><input type="checkbox"/> CEF-Maßnahmen erforderlich: -</p> <p>Tötungsverbot ist erfüllt: <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein</p>
2.2 Prognose des Störungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG	<p>Erhebliche Störungen sind durch den dauerhaften Verlust Jagdhabitaten und durch intensive Lichtemissionen im Zuge der Bebauung und Umnutzung möglich.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich:</p> <p><u>Minimierung von Lichtemissionen</u> Die Emissionen der Straßen-/Wegebeleuchtung und Außenbeleuchtung der Gebäude werden auf das notwendige Maß reduziert und es werden insekten-/fledermausfreundlichen Lichtquellen verwendet.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> CEF-Maßnahmen erforderlich:</p> <p><u>Ersatzhabitate für Heckenbrüter und Fledermäuse</u> Am Rand des Plangebietes wird eine ca. 30 m lange, mind. zweireihige freiwachsende Hecke aus heimischen Gehölzen angelegt.</p> <p>Störungsverbot ist erfüllt: <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein</p>
2.3 Prognose der Schädigungsverbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG	<p>Ein Verlust von Lebensstätten ist auf Grund des Fehlens von geeigneten Strukturen ausgeschlossen.</p>

Sammelsteckbrief Fledermäuse	
Tierarten nach Anhang IV der FFH-RL	
<input type="checkbox"/>	Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich: -
<input type="checkbox"/>	CEF-Maßnahmen erforderlich: -
Schadigungsverbot ist erfüllt:	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> 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:

- Igel,
- Feldhase und
- Reh.

Mit den vorgesehenen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen kann der hinreichende Schutz auch 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 durch Artikel 5 des Gesetzes vom 8. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 153) geändert.

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.

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-RI. – 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.

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, Trichiinae), 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>