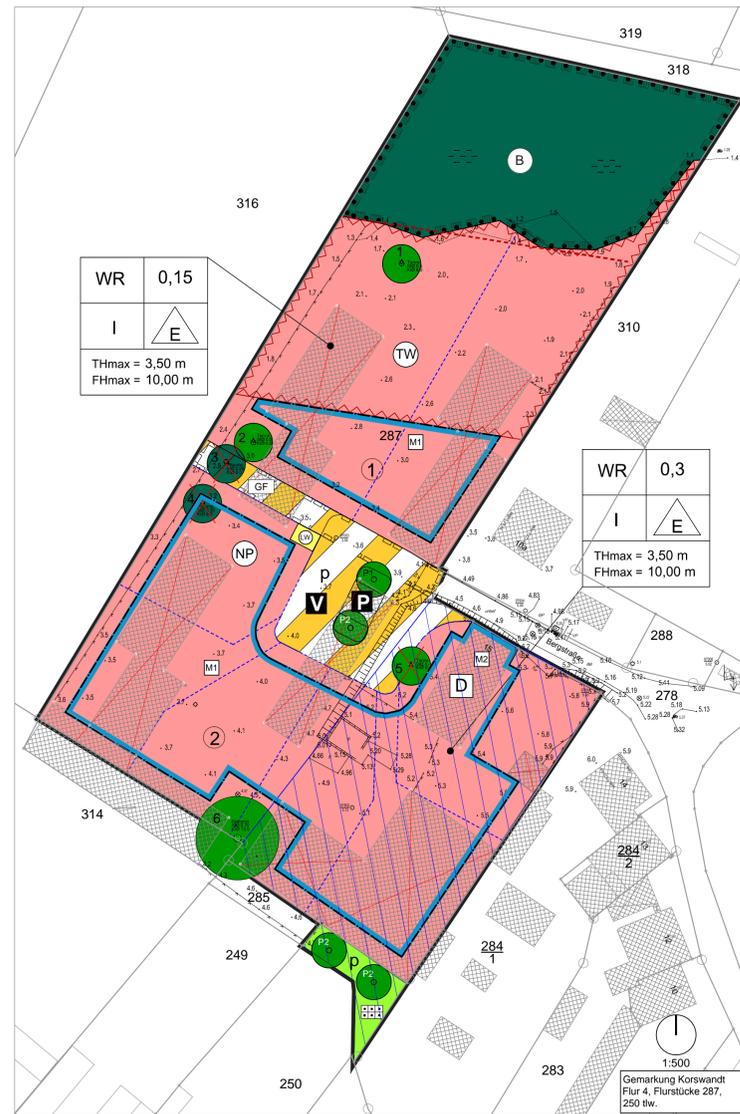


# SATZUNG DER GEMEINDE KORSWANDT ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 6 "WOHNGEBIET AUF DEM GELÄNDE DES EHEMALIGEN BETRIEBSFERIENLAGERS DER VEB GUMMIWERKE THÜRINGEN"

## PLANZEICHNUNG TEIL A



- Anpflanzen von Bäumen, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern**
- Anpflanzung von Bäumen als Kompensationspflanzung siehe Textliche Festsetzung (P1) § 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB
  - Anpflanzung von Bäumen siehe Textliche Festsetzung (P2) § 9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB
  - Erhaltung von nach § 18 NatSchAG M-V geschütztem Baumbestand siehe Textliche Festsetzung (S1) § 9 Abs.1 Nr. 25 b BauGB
  - Entfall von nach § 18 NatSchAG M-V geschütztem Baumbestand, Kompensationsfordernd siehe Textliche Festsetzung (P1) § 9 Abs.1 Nr. 25 b BauGB
  - Entfall von nicht gesetzlich geschütztem Baumbestand, kein Kompensationsfordernd § 9 Abs.1 Nr. 25 b BauGB
  - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen hier: Erhalt des gesetzlich geschützten Feldgehölzes (§) § 9 Abs.1 Nr. 25 b BauGB
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 6 der Gemeinde Korswandt § 9 Abs. 7 BauGB
  - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
  - GF Geh- und Fahrrechte siehe Textlichen Festsetzungen
- Nachrichtliche Übernahme**
- Umgrenzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, hier: von baulichen Anlagen freizuhaltender Waldabstand § 9 Abs. 1 Nr. 10 u. Abs. 6 BauGB i.V.m § 20 LWaldG
  - Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes hier: Gesetzlich geschütztes Biotop OVP 13245 (Erlenbruch) gleichzeitig auch Wald i.S.d. LWaldG § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m § 20 NatSchAG M-V
  - hier: Naturpark "Insel Usedom" siehe Textliche Festsetzung - Nachrichtliche Übernahme § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m § 14 NatSchAG M-V
  - Umgrenzung von Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen, hier: Trinkwasserschutzgebiet siehe Textliche Festsetzung - Nachrichtliche Übernahme § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m §§ 51 und 52 WHG
  - Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt, hier: Wohnhaus "alte Büttnerer" § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m § 2 DSchG M-V
- Planzeichen ohne Normcharakter**
- vorhandene bauliche Anlagen
  - vorhandene Flurstücksgrenzen
  - abgemerkter Grenzpunkte
  - unvermerkter Grenzpunkt
  - Flurstückbezeichnung
  - Geländehöhe über HN
  - Teilbereich der Klarstellungssatzung
  - Waldgrenze
  - Aufnahmepunkt
  - Trennung Nutzung
  - Einstiegsschacht
  - Laterne, elektrisch
  - Wasserschieberkappe
  - Hydrant (unterirdisch)
  - vorhandene Gebäude, zukünftig fortfallend
  - Zaun
  - Laubbaum
  - ▲ Nadelbaum
  - Sumpf/Bruch
  - Mauer
  - Parzellierungs-vorschlag
  - Baufeldnr.

**PRÄAMBEL**

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 1722 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.Juli 2017 (BGBl. I S. 2808), i. V. m. der Bauunterschiedsverordnung (BauUNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) i.V.m. § 86 der Landesbauordnung (LBAuO) M-V in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.04.2006, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes am 20.05.2011 (GVOB. M-V S. 323) und § 11 Abs. 3 BNatSchG vom 17.08.2017 und § 13 NatSchAG M-V wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung der Gemeinde Korswandt vom 26.10.2017 und mit Genehmigung des Landkreises Vorpommern-Greifswald folgende Satzung der Gemeinde Korswandt über den Bebauungsplan Nr. 6, bestehende aus Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B), erlassen.

## KATASTERMÄSSIGER BESTAND

Die Vermessungsgrundlage wurde vom Vermessungsbüro Krawutschke, Meißner, Schönemann am 30.10.2014 gemessen. Die Darstellung des katastermäßigen Bestandes wurde anhand eines Auszugs der Automatisierten Liegenschaftskarte des Landkreises Vorpommern-Greifswald, FD Kataster und Vermessung vom Februar 2017 aktualisiert.

## TEXT (TEIL B) - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
Reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO  
Zulässig sind gem. § 3 Abs. 2 BauNVO:  
- Wohngebäude  
- Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen  
Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO bzw. nach Abs. 6 Nr. 1 BauNVO folgende Nutzungen:  
- kleinere Betriebe des Beherbergungsgewerbes  
- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen  
- sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
**Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)**  
Die festgesetzten maximalen First- und Traufhöhen des Reinen Wohngebietes beziehen sich auf die Höhe der Planstraße am zugewandten Fahrhinrand auf Höhe der der Straße zugewandten Fassade des jeweiligen Gebäudes.
- 3. Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**  
Die Mindestgröße der Grundstücke beträgt 450 m².
- 4. höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**  
Innerhalb des Reinen Wohngebietes ist höchstens eine Wohnung je vollendeter 450 m² Grundstücksfläche zulässig. Pro Wohngebäude ist max. 1 Wohnung zulässig.
- 5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)**  
Für die mit GF bezeichnete Fläche wird ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Eigentümer/ Bewirtschafter des Flurstücks 69/1 und deren Rechtsnachfolger nach Maßgaben der festgesetzten baulichen Nutzung eingeräumt.

## 6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

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

**Pflanzmaßnahme 1: Ersatzbaumpflanzung für angezeigte Baumfällungen (P1)**  
Gemäß den Bestimmungen des Baumschutzkompensationserlasses vom 15.10.2007 sind für den Verlust der zwei gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützten, zur Fällung angezeigten Bäume drei standortgerechte und heimische Laubbäume mit einer Mindestqualität: 3x verpflanzt, StU 16-18 cm oder einem Obstbaum mit einer Mindestqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, StU 10-12 cm an der entsprechend gekennzeichneten Stelle zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die zur Verwendung empfohlenen Gehölze sind der angeführten Pflanzliste zu entnehmen.  
Der Pflanzstandort kann von dem entsprechend gekennzeichneten Standort um bis zu 3 m abweichen. Die Baumpflanzung ist durch einen Dreieck zu sichern und einer dreijährigen Entwicklungsphase, inklusive bedarfsweiser Wässerung, zu unterziehen. Abgängige Exemplare sind zu ersetzen. Es ist ein mindestens 12 m² unversiegelter Wurzelraum zu gewährleisten.

### Pflanzmaßnahme 2: ergänzende Baumpflanzung (P2)

An den in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Stellen ist die Anpflanzung eines heimischen, standortgerechten Einzelbaums mit einer Pflanzqualität 3 x verpflanzt, StU 16-18 cm (Obstbäume abweichend 10-12 cm) mit Drahtballen vorzunehmen. Die zur Verwendung empfohlenen Gehölze sind der angeführten Pflanzliste zu entnehmen. Die Baumpflanzung ist einer 3-jährigen Entwicklungsphase mit bedarfsweiser Wässerung zu unterziehen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Exemplare sind gleichartig und -wertig zu ersetzen. Es ist ein mindestens 12 m² unversiegelter Wurzelraum zu gewährleisten.

Pflanzliste - empfohlene Bäume für P1 und P2			
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	Gem. Rosskastanie	<i>Aesculus hippocastanum</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>	Vogelbeere	<i>Prunus avium</i>
Birke	<i>Betula pendula</i>	Walnuss	<i>Juglans regia</i>
Sommerlinde	<i>Tilia platyphyllos</i>	Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>

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

**Maßnahme 3: Schutzmaßnahmen für Baumbestand (S1)**  
Zur Sicherung des zum Erhalt festgesetzten Baumbestandes ist dieser während der Durchführung von Bauarbeiten vor Beeinträchtigungen durch Maßnahmen gemäß DIN 18920 zu schützen. Abragungen und Aufschüttungen sowie die Errichtung von Balkonen oder Terrassen (baulichen Anlagen) innerhalb einer 1,5 m über den Kronenbereich hinausragenden Fläche sind nicht zulässig.

### 7. Maßnahmen zum Artenschutz auf Grundlage des § 11 Abs. 3 BNatSchG und § 13 NatSchAG M-V i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

**Maßnahme 1: Bauzeitenbeschränkung (M1)**  
Innerhalb des gesamten Geltungsbereichs ist im Hinblick auf die Anforderungen des besonderen Artenschutzes diverser Vogelarten nach § 44 BNatSchG zur Minimierung der Beeinträchtigung für die Brutvogelarten der Freiflächen und Gehölze der Zeitraum für die Baufeldberäumung sowie der Entfernung der Vegetation auf das Zeitfenster außerhalb der Brutzeit (01. Oktober bis 01. März) zu beschränken. Eine Ausnahme vorstehender Bauzeitenbeschränkung ist nur nach erfolgter Begutachtung der Flächen und Gehölze durch einen anerkannten Fachgutachter und vorheriger Zustimmung der zuständigen Fach- und Aufsichtsbehörde statthaft.

### Maßnahme 2: Untersuchung des denkmalgeschützten Gebäudebestandes auf Fledermausvorkommen durch einen Fachgutachter (M2)

Sollte der Abriss des denkmalgeschützten Bestandsgebäudes (mit M2 gekennzeichnet) notwendig werden und erlaubnisfähig sein, ist vor Beginn der Bautätigkeiten eine erneute Prüfung der Räumlichkeiten des Gebäudes (inklusive Keller und Dachboden) durch einen anerkannten Fachgutachter vorzunehmen und die Ergebnisse entsprechend zu dokumentieren. Die Dokumentation ist der Fachbehörde zu übergeben. Bei Nachweis von Vorkommen von besonders und/oder streng geschützten Arten im zum Abriss vorgesehenen Gebäude sind die weiteren Schritte mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald rechtzeitig vor Abriss abzustimmen.

### 8. Externe Ausgleichsmaßnahme (§ 1a Abs. 3 Satz 3 und 4 sowie § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)

Der nach Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) i.V.m. § 86 der Landesbauordnung (LBAuO) M-V in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.04.2006, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes am 20.05.2011 (GVOB. M-V S. 323) und § 11 Abs. 3 BNatSchG vom 17.08.2017 und § 13 NatSchAG M-V wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung der Gemeinde Korswandt vom 26.10.2017 und mit Genehmigung des Landkreises Vorpommern-Greifswald folgende Satzung der Gemeinde Korswandt über den Bebauungsplan Nr. 6, bestehende aus Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B), erlassen.

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN § 86 LBAuO M-V und § 9 Abs. 4 BauGB

**1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**  
Die Dachneigung von Haupt- und Nebengebäuden darf 48 Grad nicht überschreiten.

**2. Ordnungswidrigkeiten (§ 84 LBAuO M-V)**  
Ordnungswidrig handelt, wer der Gestaltungsvorschrift vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gem. § 84 Abs. 3 LBAuO M-V mit einer Geldstrafe von bis zu 500.000 € geahndet werden.

## NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN § 9 Abs. 6 BauGB

**Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) / gesetzlich geschützte Biotope**  
Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen von Biotopen i.S.d. § 20 Abs. 1 Nr. 1 bis 5 führen können sind unzulässig. Gemäß § 20 Abs. 3 NatSchAG M-V kann die Untere Naturschutzbehörde auf Antrag im Einzelfall Ausnahmen zulassen, wenn die Beeinträchtigungen der Biotope oder Geotope ausgeglichen werden können oder die Maßnahmen aus aus überwiegenden Gründen des Gemeinwohls notwendig ist.

**Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) / geschützte Teile von Natur und Landschaft**  
Der gesamte Geltungsbereich befindet sich in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes "Ahlbeck" mit der Nummerierung MV\_WSG\_2051\_01 nach §§ 51 und 52 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). In der Rechtsverordnung nach § 51 Absatz 1 oder durch behördliche Entscheidung können in Wasserschutzgebieten, soweit der Schutzzweck dies erfordert,

- bestimmte Handlungen verboten oder für nur eingeschränkt zulässig erklärt werden,
- die Eigentümer und Nutzungsberechtigten von Grundstücken verpflichtet werden,
  - bestimmte auf das Grundstück bezogene Handlungen vorzunehmen, insbesondere die Grundstücke nur in bestimmter Weise zu nutzen,
  - Aufzeichnungen über die Bewirtschaftung der Grundstücke anzufertigen, aufzubewahren und der zuständigen Behörde auf Verlangen vorzulegen,
  - bestimmte Maßnahmen zu dulden, insbesondere die Beobachtung des Gewässers und des Bodens, die Überwachung von Schutzbestimmungen, die Errichtung von Zäunen sowie Kennzeichnungen, Bepflanzungen und Aufforstungen,

**Wasserhaushaltsgesetz (WHG) / Trinkwasserschutzzone**  
Der gesamte Geltungsbereich befindet sich in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes "Ahlbeck" mit der Nummerierung MV\_WSG\_2051\_01 nach §§ 51 und 52 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). In der Rechtsverordnung nach § 51 Absatz 1 oder durch behördliche Entscheidung können in Wasserschutzgebieten, soweit der Schutzzweck dies erfordert,

- bestimmte Handlungen verboten oder für nur eingeschränkt zulässig erklärt werden,
- die Eigentümer und Nutzungsberechtigten von Grundstücken verpflichtet werden,
  - bestimmte auf das Grundstück bezogene Handlungen vorzunehmen, insbesondere die Grundstücke nur in bestimmter Weise zu nutzen,
  - Aufzeichnungen über die Bewirtschaftung der Grundstücke anzufertigen, aufzubewahren und der zuständigen Behörde auf Verlangen vorzulegen,
  - bestimmte Maßnahmen zu dulden, insbesondere die Beobachtung des Gewässers und des Bodens, die Überwachung von Schutzbestimmungen, die Errichtung von Zäunen sowie Kennzeichnungen, Bepflanzungen und Aufforstungen,

Die zuständige Behörde kann von Verboten, Beschränkungen sowie Duldungs- und Handlungspflichten eine Befreiung erteilen, wenn der Schutzzweck nicht gefährdet wird oder überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit dies erfordern. Sie hat eine Befreiung zu erteilen, soweit dies zur Vermeidung unzumutbarer Beschränkungen des Eigentums erforderlich ist und hierdurch der Schutzzweck nicht gefährdet wird.

## HINWEISE

**Denkmalpflege (Boden- und Baudenkmale)**  
Gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V bedarf, wer Denkmale beseitigen, verändern, an einen anderen Ort verbringen oder die bisherige Nutzung ändern will, in der Umgebung von Denkmalen Maßnahmen durchzuführen will, wenn hierdurch das Erscheinungsbild oder die Substanz des Denkmals erheblich beeinträchtigt wird einer Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde.

Der Beginn von Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege anzuzeigen. Wenn während der Erarbeiten Bodenfunde (Urnenscherben, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Holz, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Münzen u.ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gem. § 11 Abs. 1 und 2 des DSchG M-V, 06.01.1998, GVOBl.M-V Nr. 1 1998, S. 12ff., zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOB. M-V S. 383, 392) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gem. § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

**Bodendenschutz**  
Während der Baumaßnahmen auftretende Hinweise auf Altlastenverdachtsflächen (veredete Müllkörper, Verunreinigungen des Bodens, Oberflächen und Grundwassers u.ä.) sind der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald sofort anzuzeigen. Die Arbeiten sind ggf. zu unterbrechen.

**Umgang mit Gefahrstoffen im Zuge von Abrissarbeiten**  
Vor Beginn der Abrissarbeiten im/am Gebäude ist vom Auftraggeber eine Ermittlung vermuteter Gefahrstoffe (künstliche Mineralfasern, asbesthaltige Materialien, teerhaltige Produkte u.ä.) und eine Abschätzung der von diesen im Sinne der Sicherheit und des Gesundheitsschutzes möglicherweise ausgehenden Gefährdung vorzunehmen oder durchzuführen zu lassen (Gefahrstoffverordnung § 15 Abs. 5).

Vor Abruch und Sanierungsarbeiten sind die gefahrenstoffhaltigen Materialien ordnungsgemäß zu entfernen. Des weiteren sind für Tätigkeiten mit gefahrenstoffhaltigen Materialien personelle und technische Voraussetzungen gem. Gefahrstoffverordnung i.V. mit den Technischen Regeln für Gefahrstoffe (TRGS) notwendig. Diese Arbeiten sind rechtzeitig vor Beginn beim Landesamt für Gesundheit und Soziales M-V (asbesthaltige Materialien) bzw. bei Abruch von PAK-haltigen und KMF-haltigen Materialien der Bau BG anzuzeigen und dem Landesamt für Gesundheit und Soziales M-V als Kopie zuzusenden.

**Immissionsschutz**  
Für die Errichtung, die Beschaffenheit und den Betrieb von Feuerungsanlagen, die keiner Genehmigung nach § 4 des BImSchG bedürfen, gilt die Erste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen - 1. BImSchV) vom 26.10.20 (BGBl. I S. 38).

Während der Bau- und Abrissphase sind die Bestimmungen der 32. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung - 32. BImSchV) sowie die Immissionsrichtwerte der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm in der jeweils aktuellen Fassung einzuhalten. Weiterhin sind gemäß § 22 und 23 Bundes-Immissionsschutzgesetzes vermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen (insb. Lärm, Erschütterungen und Staub) zu verhindern bzw. unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß zu beschränken.

## Überschwemmungsgefahr / Grundwassereinfluss

Im Wiesengrund in Korswandt treten in den letzten Jahren infolge der relativ geringen und in den vergangenen Jahren stetig ansteigenden Grundwasserstände verstärkt Vernässungen und Überstau auf. Um eine Schädigung der zukünftigen Bebauung im Plangebiet, die auf eine Wirkung des Grundwasserflurabstands zurückzuführen ist, hinreichend sicher auszuschließen wird rechtzeitig vor Baubeginn die Durchführung eine objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 empfohlen.

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretersitzung vom 26.02.2015. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Internet auf der Homepage des Amtes Usedom Süd am 03.03.2015 sowie im Usedomer Amtsblatt Nr. 03/15 am 25.03.2015 erfolgt.

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB und § 17 Landesplanungsgesetz beteiligt worden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde im Rahmen einer öffentlichen Gemeindevertretersitzung am 09.07.2015 durchgeführt.

4. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB ist im Schreiben vom 04.08.2015 erfolgt.

5. Die Gemeindevertretung hat am 17.03.2016 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 6 mit Begründung einschließlich Umweltbericht gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

6. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 6 mit der Begründung und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 02.05.2016 bis zum 10.06.2016 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, durch Veröffentlichung auf der Homepage des Amtes Usedom Süd am 21.03.2016 sowie im Usedomer Amtsblatt Nr. 04/16 am 20.04.2016 örtlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist darauf hingewiesen worden, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

7. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit dem Schreiben vom 11.04.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

8. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 6 am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerechten Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte (ALK) im Maßstab ..... vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

9. Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 26.10.2017 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

10. Der Bebauungsplan Nr. 6, bestehend aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen, wurde am 26.10.2017 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan einschließlich Umweltbericht wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 26.10.2017 gebilligt.

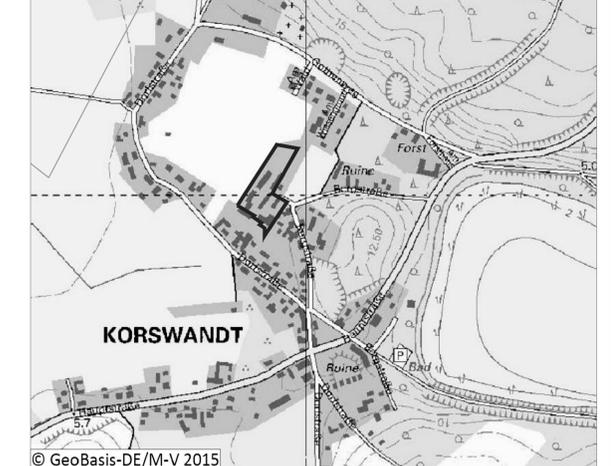
11. Die Genehmigung des Bebauungsplans Nr. 6 wurde durch den Landkreis Vorpommern-Greifswald mit Schreiben vom 09.01.2018 AZ: 06123-17-40 erteilt.

12. Der Bebauungsplan Nr. 6, bestehend aus der Planzeichnung, den Textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften wird hiermit ausgefertigt.

13. Der Beschluss über den Bebauungsplan Nr. 6 sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im Internet auf der Homepage des Amtes Usedom Süd am ..... sowie im Usedomer Amtsblatt Nr. .... am ..... örtlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) und weiter auf Falligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des ..... in Kraft getreten.

..... Ort, Datum Siegel Bürgermeister

## GEMEINDE KORSWANDT



PROJEKTNAME  
Gemeinde Korswandt  
Satzung über den Bebauungsplan Nr. 6 "Wohngebiet auf dem Gelände des ehemaligen Betriebsferienlagers der VEB Gummiwerke Thüringen"

PLANZEICHNUNG  
Satzung

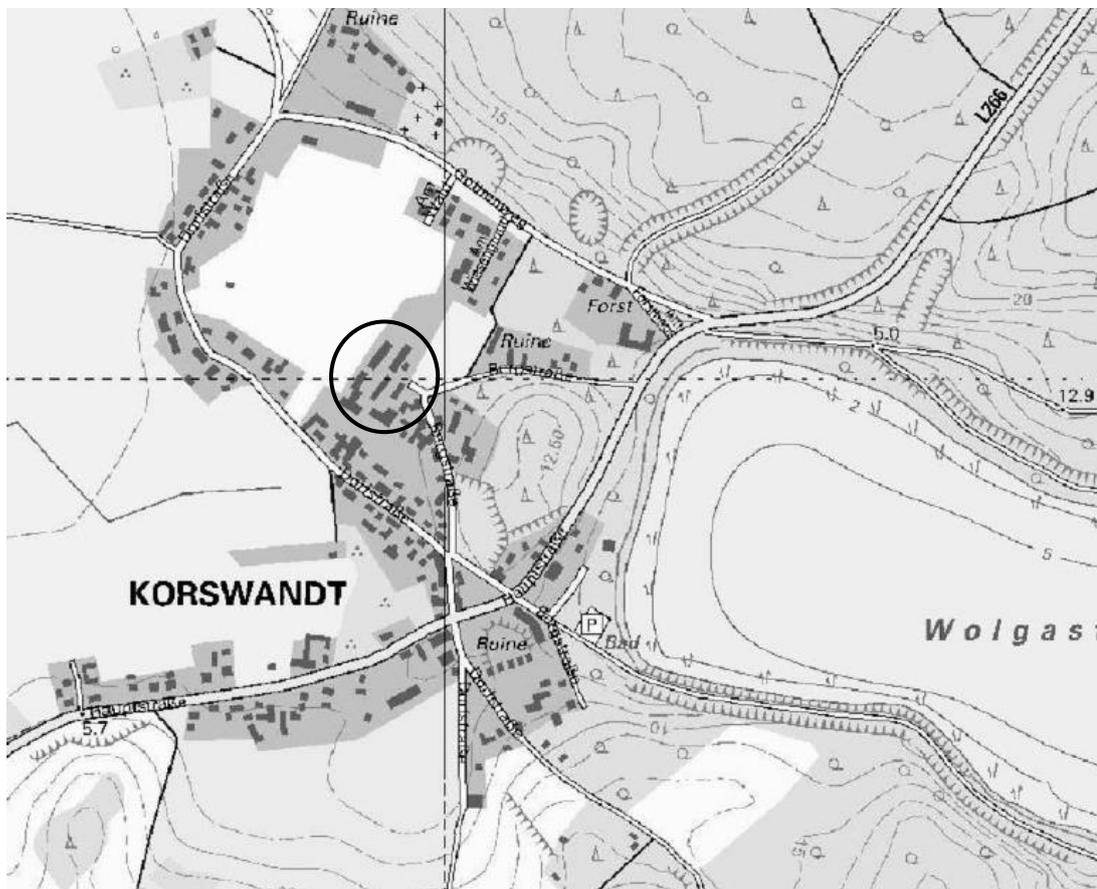
PLANNUMMER  
1,0

MASSSTAB 1: 500	DATUM 20.02.2017	BEARBEITUNG Fiddecke	GEPRÜFT Wagner
--------------------	---------------------	-------------------------	-------------------

AUFTAGGEBER  
Gemeinde Korswandt, vertreten durch Herrn Bürgermeister Wurzel  
über Amt Usedom Süd  
Markt 7  
17406 Usedom

PLANVERFASSTER  
wagner Planungsgesellschaft  
Stadterweiterung, Tourismus, Projektmanagement  
Fischerbruch 8  
16055 Rostock  
Tel.: 0381 377069-40  
Fax: 0381 377069-49  
info@wagner-planungsgesellschaft.de  
www.wagner-planungsgesellschaft.de

# GEMEINDE KORSWANDT



Satzung über den  
Bebauungsplan Nr. 6 „Wohngebiet auf dem Gelände des  
ehemaligen Betriebsferienlagers der VEB Gummiwerke  
Thüringen“

---

Satzung

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

---

Korswandt, den .....

Karl-Josef Wurzel  
Bürgermeister

## Satzung

über den

Bebauungsplan Nr. 6 „Wohngebiet auf dem Gelände des ehemaligen Betriebsferienlagers der VEB Gummiwerke Thüringen“ der Gemeinde Korswandt

## Satzungsfassung

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Auftraggeber:

**Gemeinde Korswandt**

vertreten durch Herrn Bürgermeister Karl-Josef Wurzel

über

Amt Usedom Süd

Markt 7

17406 Usedom

Ansprechpartnerin: Frau Pfitzmann

Auftragnehmer:

**wagner** Planungsgesellschaft

Fischerbruch 8

18055 Rostock

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Ines Fiddecke

Rostock, den 20. Februar 2017

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Erfordernis der Planaufstellung</b> .....	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Lage des Planungsgebietes</b> .....	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs</b> .....	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>Kartengrundlage</b> .....	<b>4</b>
<b>5</b>	<b>Planungsrechtliche Situation</b> .....	<b>5</b>
5.1	Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung .....	5
5.2	Internationale und nationale Schutzgebiete .....	6
5.3	Artenschutz .....	6
5.4	Denkmalschutz .....	6
5.5	Forstrechtliche Belange .....	7
5.6	Immissionsschutz .....	7
5.7	Trinkwasserschutzzone, Wasserhaushaltsgesetz und Landeswassergesetz .....	8
5.8	Überschwemmungsgefahr Wolgastsee, Grundwassereinfluss .....	9
5.9	Gesetzlich geschützte Biotope und Geotope .....	10
5.10	Gesetzlich geschützte Bäume .....	10
5.11	Bergbauberechtigung .....	11
5.12	Städtebauliche Planungen der Stadt .....	11
5.12.1	Flächennutzungsplan, Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB .....	11
5.12.2	Die Satzung tangierende Planungen .....	12
<b>6</b>	<b>Bestandsaufnahme</b> .....	<b>12</b>
6.1	Topographie .....	12
6.2	Vorhandene Bebauung und Flächennutzung.....	12
6.3	Verkehrerschließung.....	12
6.4	Ver- und Entsorgung .....	12
6.5	Löschwasserbereitstellung .....	16
6.6	Altlasten und Umgang mit Gefahrenstoffe .....	16
<b>7</b>	<b>Planung</b> .....	<b>17</b>
7.1	Städtebaulich-funktionale Konzept .....	17
7.2	Begründung der Festsetzungen .....	18
7.2.1	Art der baulichen Nutzung .....	18
7.2.2	Maß der baulichen Nutzung, Höhenfestsetzungen .....	18
7.2.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....	19
7.2.4	Größe der Baugrundstücke .....	19
7.2.5	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden .....	19
7.2.6	Verkehrerschließung.....	19
7.2.7	Ver- und Entsorgung .....	21
7.3	Örtliche Bauvorschriften .....	23
7.3.1	Grünordnerische Maßnahmen.....	24
<b>8</b>	<b>Alternativprüfung Standort</b> .....	<b>25</b>
8.1	Kosten .....	26
<b>9</b>	<b>Flächenbilanz</b> .....	<b>27</b>
<b>10</b>	<b>Umweltbericht</b> .....	<b>27</b>
<b>11</b>	<b>Ergänzende Hinweise der Fachbehörden</b> .....	<b>27</b>
11.1	Hinweise vom Landesamt für Gesundheit und Soziales M-V.....	27

## **1 Erfordernis der Planaufstellung**

Die Gemeinde Korswandt strebt die Nachnutzung der Fläche des ehemaligen Betriebsferienlagers der VEB Gummiwerke Thüringen zum Zwecke der Errichtung von Wohnhäusern an. Geplant ist, die bestehenden, derzeit ungenutzten Gebäude abzureißen und an dieser Stelle bis zu 8 Einzelhäuser zu errichten und somit der bestehenden Nachfrage nach Wohnraum bzw. -eigentum in der Gemeinde Rechnung zu tragen.

Die verkehrliche Anbindung des geplanten Wohngebietes erfolgt weiterhin über die bestehende Grundstückszufahrt über die Bergstraße, die südlich an die Dorfstraße anbindet.

Die geplante Umnutzung des ehemaligen Betriebsferienlagers als Wohnstandort, entspricht aufgrund ihrer städtebaulichen Vorprägung grundsätzlich dem Programmsatz 4.1.6 zur Siedlungsentwicklung des Regionalen Raumentwicklungsprogramms (2010) sowie den gemeindlichen Entwicklungszielen. Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern hat mit seiner Landesplanerischen Stellungnahme vom 04.05.2015 die Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung und die Übereinstimmung der gemeindlichen Entwicklungsziele mit den Planungszielen des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 6 der Gemeinde Korswandt bestätigt.

Aufgrund der angestrebten Nutzungsänderung und Neustrukturierung des Gebietes, des Vorhabenumfanges sowie der planungsrechtlichen Zuordnung des überwiegenden Teils des Plangebietes (ehemals Flurstück 69/2, neu 287) als Außenbereichsfläche wird die Aufstellung eines Bebauungsplans im Regelverfahren erforderlich.

## **2 Lage des Planungsgebietes**

Das Plangebiet befindet sich zentral in der Ortschaft Korswandt, auf dem Gelände des ehemaligen Betriebsferienlagers der VEB Gummiwerke Thüringen. Dieses wird über die Bergstraße und die Dorfstraße an die L 266 angebunden, welche in nordöstlicher Richtung (ca. 2,1 km) zum Seebad Ahlbeck führt. Die Ortschaft Korswandt, unmittelbar westlich des Wolgastsees gelegen, befindet sich im Südosten der Insel Usedom, ca. 1,5 km vor der polnischen Grenze.

## **3 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 umfasst die Flurstücke: 287 und 250 (tlw.) der Flur 4 der Gemarkung Korswandt.

Der Geltungsbereich wird damit begrenzt

- im Norden einen Erlenbruchbestand,
- im Westen durch eine bewirtschaftete Grünlandfläche,
- im Süden und Südosten durch Wohnbebauung (dörfliches Mischgebiet) und
- im Osten durch ein Wohngebäude mit Gartenland und anschließender land- bzw. forstwirtschaftlicher Nutzfläche.

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt 0,73 ha.

## **4 Kartengrundlage**

Der Lage- und Höhenplan wurde vom Vermessungsbüro Krawutschke, Meißner, Schönemann am 30.10.2014 gemessen. Als Grundlage dient die automatisierte Liegenschaftskarte des Landkreises Vorpommern-Greifswald, FD Kataster und Vermessung.

Die Gemarkung Korswandt unterlag im diesem Zeitraum einem Bodenordnungsverfahren (BOV), in dem die Eigentumsgrenzen neu festgelegt und Flurstücksnummern neu vergeben werden. Da das Verfahren kurz vor Satzungsbeschluss abgeschlossen wurde, wurde der katastermäßige Bestand im Februar 2017 nachträglich angepasst.

## **5 Planungsrechtliche Situation**

### **5.1 Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung**

#### **Regionales Raumentwicklungsprogramm**

Die Gemeinde Korswandt liegt in der Planungsregion Vorpommern und damit im Zuständigkeitsbereich des regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern (RREP VP), welches in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.08.2010 vorliegt. Folgende allgemeine Ziele und sonstige Darstellungen sind im RREP VP hinsichtlich Planungsgegenstand und Fläche des Bebauungsplans Nr. 6 enthalten:

#### **Gesamträumliche Entwicklung**

Die Gemeinde Korswandt und damit auch das Plangebiet sind dem strukturschwachen, ländlichen Raum zugehörig. In den strukturschwachen, ländlichen Räumen sind nach Ziffer 3.1.1(5) des RREP VP die vorhandenen Entwicklungspotenziale zu stärken.

Zudem befindet sich das Plangebiet so wie die Gemeinde Korswandt zum Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft. Entsprechend Ziffer 3.1.4(1) soll dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und –stätten, auch in den vor- und nachgelagerten Bereichen, ein besonderes Gewicht beigemessen werden.

Ferner liegt die Gemeinde Korswandt in einem Tourismusraum/ Tourismusentwicklungsraum. Entsprechend Ziffer 3.1.3(4) stehen die Verbesserung der Qualität und der Struktur des touristischen Angebotes sowie Maßnahmen der Saisonverlängerung im Vordergrund. Das Beherbergungsangebot soll in seiner Aufnahmekapazität nur behutsam weiterentwickelt und ergänzt werden.

#### **Zentrale Orte, Siedlungsentwicklung**

Die Ortschaft Korswandt befindet sich unweit des Ostseebads Heringsdorf, welches nach Ziffer 3.2.4(1) als Grundzentrum eingestuft ist. Nach Ziffer 3.2.4(2) sollen die Grundzentren die Bevölkerung ihres Nahbereiches mit Leistungen des qualifizierten Grundbedarfs versorgen. Sie sollen als überörtlich bedeutsame Wirtschaftsstandorte gestärkt werden und Arbeitsplätze für die Bevölkerung ihres Nahbereiches bereitstellen.

Die Gemeinde Korswandt selbst übt keine zentralörtliche Funktion aus. Nach dem Ziel laut Ziffer 4.1(3) hat sich daher die Wohnbauflächenentwicklung am Eigenbedarf, der sich aus Größe, Struktur und Ausstattung der Orte ergibt, zu orientieren. Zudem hat die Ausweisung neuer Wohnbauflächen, nach dem Ziel laut Ziffer 4.1(4), in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen. Der Entstehung neuer Splittersiedlungen sowie der Erweiterung vorhandener Splittersiedlungen soll entgegengewirkt werden.

Entsprechend Ziffer 4.1(6) ist „grundsätzlich [...] der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung vorhandener Baugebiete Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen zu geben“. Nach Ziffer 4.1(7) soll sich die Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung sparsamer Inanspruchnahme von Natur und Landschaft vollziehen.

Entsprechend Ziffer 4.2(1) sollen sich Städte und Dörfer entsprechend ihrer Funktion, Struktur und Gestalt behutsam weiterentwickeln. Städtebau und Architektur sol-

len die landschaftstypischen Siedlungsformen, das Ortsbild, die Landschaft und die regionalen Gegebenheiten berücksichtigen.

Gemäß Ziffer 4.2(3) soll in allen Teilen der Planungsregion eine ausgewogene und bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum gewährleistet werden. Dabei ist der Wohnungsbau in erster Linie bestandsorientiert zu realisieren.

## **5.2 Internationale und nationale Schutzgebiete**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Grenzen des Naturparks „Insel Usedom“ (NP5). Gemäß § 3 der Landesverordnung zur Festsetzung des Naturparks "Insel Usedom" vom 10. Dezember 1999 ist der Zweck des Naturparks "Insel Usedom" die einheitliche Entwicklung eines Gebietes, das wegen seiner landschaftlichen Eigenart, Vielfalt und Schönheit eine besondere Eignung für die landschaftsgebundene Erholung und den Fremdenverkehr besitzt. Diese Zielsetzung umfasst gleichrangig den Schutz und die Entwicklung der im Naturpark gelegenen Landschafts- und Naturschutzgebiete, die nachhaltige Landnutzung sowie die regionale wirtschaftliche Entwicklung. Der Naturpark dient ferner dem Schutz, der Pflege, der Wiederherstellung und Entwicklung einer inseltypischen Kulturlandschaft mit reicher Naturausstattung. [...] Die Städte und Gemeinden im Naturpark werden als attraktive Lebens- und Arbeitsstätten entwickelt, wobei dem Tourismus eine besondere Bedeutung zukommt.

Weitere Nationale Schutzgebiete werden vom Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 6 nicht tangiert. Der Siedlungsbereich Korswandts wurde aus der Flächenkulisse des Landschaftsschutzgebietes L 82 „Insel Usedom mit Festlandgürtel“ ausgespart. Das NSG 52 „Gothensee und Thurbruch“ grenzt ca. 700 m westlich des Plangebietes.

Das FFH-Gebiet DE 2050-303 „Ostusedomer Hügelland“ grenzt ca. 250 m östlich sowie 600 m westlich an das Plangebiet. Ein Europäisches Vogelschutzgebiet befindet sich nicht in unmittelbarer Nähe des Plangebietes.

## **5.3 Artenschutz**

Zur Abklärung der artenschutzrechtlichen Belange wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet. In diesem werden, aufbauend auf der Bestandserfassung am 24.04.2015, die vorhandenen Biotopstrukturen entsprechend der Bestimmungen des § 44 BNatSchG hinsichtlich ihres Lebensraumpotentials für besonders und gesetzlich geschützte Arten abgeschätzt und geprüft, ob das Vorhaben Verbotstatbestände i.S.d. § 44 BNatSchG nach sich ziehen kann.

Ergebnis der durchgeführten Geländeerfassung und der daraus abgeleiteten Potenzialeinschätzungen ist, dass mit dem vorhabensbedingten Eintritt von Verbotstatbeständen im Sinne des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) nicht zu rechnen ist, wenn ein adäquates Bauzeitenmanagement eingehalten und die denkmalgeschützte Bausubstanz (alte Büttnerie im südöstlichen Plangebiet) erhalten wird. Durch die Terminierung der möglichen Baufeldberäumung sowie der Entfernung von Vegetation außerhalb der Brutzeit ist eine verbotstatbeständige Beeinträchtigung von geschützten Vogelarten hinreichend sicher auszuschließen.

Eine Durchführung (vorbeugender) Maßnahmen zur Förderung bestimmter Arten ist nicht erforderlich. (Details dazu siehe Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag)

## **5.4 Denkmalschutz**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich, laut Auszug der Denkmalliste des Landkreises Vorpommern-Greifswald ein denkmalgeschütztes Wohnhaus (Denkmal Nr. 1079). Es handelt sich um das Wohnhaus Bergstraße 15. Entsprechend § 6 Abs. 1 DSchG M-V ist dieses gem. § 2 Abs. 1 DSchG M-V geschütztes

Denkmal zu erhalten und pfleglich zu behandeln. Die Veränderung oder Änderung der bisherigen Nutzung von Baudenkmalen bedürfen gem. § 7 Abs. 1 DSchG M-V einer denkmalrechtlichen Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde.

Das Denkmal (Wohnhaus Bergstraße 15) wird in der Planzeichnung entsprechend als nachrichtliche Übernahme gekennzeichnet. Der Erhalt der denkmalgeschützten Bausubstanz ist Bestandteil der Planung.

Bodendenkmale sind innerhalb des Geltungsbereiches derzeit nicht bekannt. Da jedoch gem. § 2 Abs. 5 i.V.m. § 5 Abs. 2 DSchG M-V auch unter der Erdoberfläche, in Gewässern oder in Mooren verborgend liegende und deshalb noch nicht entdeckte archäologische Fundstätten und Bodenfunde geschützte Bodendenkmale darstellen, sind aus archäologischer Sicht im Geltungsbereich, speziell im nördlichen Plangebiet, Erlenbruch) Bodendenkmalfunde nicht gänzlich auszuschließen. Daher wird ein Hinweis zu Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmalen in den Textteil B aufgenommen.

## **5.5 Forstrechtliche Belange**

Innerhalb des Geltungsbereiches sowie nordwestlich angrenzend befinden sich Waldflächen entsprechend § 2 Landeswaldgesetz (LWaldG M-V), welche gleichzeitig dem gesetzlichen Biotopschutz nach § 20 NatSchAG bzw. § 30 BNatSchG unterliegen. Laut § 20 LWaldG M-V ist zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 Metern zum Wald einzuhalten. Hierfür wird entsprechend § 9 Abs.1 Nr. 10 BauGB eine Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist (hier: von baulichen Anlagen freizuhaltender Waldabstand) festgesetzt.

Innerhalb dieses Bereichs kann für untergeordnete und nicht dem Aufenthalt von Personen dienende Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie für Garagen, überdachte und nicht überdachte Stellplätze, Bootsschuppen (§ 12 BauNVO) auf Antrag bei der zuständigen obersten Forstbehörde ggf. eine Ausnahmegenehmigung erteilt werden.

## **5.6 Immissionsschutz**

Das neu ausgewiesene reine Wohngebiet (WR) genießt hinsichtlich der Immissionsbelastung einen hohen Schutzanspruch. Die DIN 18005 legt für Reine Wohngebiet einen Orientierungswert für den Tag (06.00 bis 22.00 Uhr) von 50 dB(A) sowie für die Nacht (22.00 bis 06.00 Uhr) von 40 dB(A) bzw. 35 dB(A) fest. Hierbei gilt der niedrigere Nachtwert für Gewerbeimmissionen. Die TA-Lärm legt Orientierungswerte von Tags 50 dB(A) und nachts von 35 dB(A) fest.

Dass die Orientierungswerte für das WR, insbesondere was die Gewerbeimmissionen angeht, eingehalten werden können ist dahingehend abzuleiten, als dass sich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet keine Gewerbe- oder Industriegebiete mit einem erhöhten Emissionspotentials befinden. Korswandt wird vorwiegend durch Wohnsiedlungsflächen (Einzelhausbebauung) geprägt. Südlich der L 266 (Dorfstraße), im südlichen Bereich des Ortes befindet sich eine größere Hotelanlage „Best Western Plus“ mit angeschlossenem Golfplatz. Eine Überschreitung der nächtlichen Orientierungswerte durch dessen Betrieb ist nicht zu erwarten. Der Flughafen Heringsdorf befindet sich mit über 4,5 km Luftlinie in südliche Richtung. Aufgrund der erheblichen Entfernung sowie des eingeschränkten Betriebes ist eine erhebliche Beeinträchtigung der Wohnruhe infolge des Flughafenbetriebes sicher auszuschließen. Gleiches gilt für die über 2 km weit entfernte Bahnstrecke der UBB 29427 Usedomer Bäderbahn.

Dass Verkehrsimmissionen die Wohnruhe des geplanten Reinen Wohngebiets erheblich stören, ist aufgrund der Lage des Plangebiets abseits der saisonal stark befahrenen L 266 ebenfalls auszuschließen. Die Strategische Lärmkarte nach § 47 c BImSchG des Amt Usedom Süd (LUNG 2002), Anlagen 1.3 „Lärmsituation für den Tag-Abend-Nachtzeitraum ( $L_{den}$ ) Ergänzungsnetz“ und 1.4 „Lärmsituation für den Nachtzeitraum ( $L_{night}$ ) Ergänzungsnetz“ weisen nicht auf erhebliche Immissionsbelastungen für den Tag-Abend-Nachtzeitraum bzw. Nachtzeitraum hin. In beiden Darstellungen wird deutlich, dass lediglich ein schmaler Streifen unmittelbar an der L 266 durch Verkehrsimmissionen belastet wird.

Da das Plangebiet ca. 250 m westlich der saisonal stark befahrenen Landstraße gelegen ist und zudem durch die bestehende Wohnbebauung sowie einer kleinere Waldfläche vom Straßenlärm abgeschirmt wird ist eine Überschreitung der Orientierungswerte aufgrund der Verkehrsbewegungen auf der L 266 ist folglich nicht zu erwarten.

Die Bergstraße, die das Plangebiet an die L 266 anbindet, wird lediglich von den Anwohnern befahren. Aufgrund der lockeren Bebauung und dauerhaften Wohnnutzung ist hier nicht mit einem Verkehrsaufkommen zu rechnen, welches zu einer Überschreitung der Orientierungswerte für Reine Wohngebiete schließen lässt. Insbesondere in den Nachtstunden sind verstärkte Verkehrsbewegungen der Anwohner (Dauerwohnen) nicht zu erwarten. Der Lkw-Verkehr beschränkt sich aufgrund des geringen Ausbaugrades der Bergstraße auf das Maß der notwendigen Ver- und Entsorgung (Müllabfuhr etc.). Nächtliche Lkw Fahrten auf der Bergstraße sind faktisch auszuschließen. Erhebliche Beeinträchtigungen der Wohnruhe bzw. eine Überschreitung der Orientierungswerte sind folglich auszuschließen.

Für die weiteren Planungsphasen weist die Untere Immissionsschutzbehörde auf folgende Hinweise (H) und Auflagen (A) hin:

Für die Errichtung, die Beschaffenheit und den Betrieb von Feuerungsanlagen, die keiner Genehmigung nach § 4 des BImSchG bedürfen, gilt die Erste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen - 1. BImSchV) vom 26.10.20 (BGBl. i S. 38). (H)

Die Überwachung der Heizungsanlage ist gemäß 1. BImSchV durch den zuständigen Bezirksschornsteinfeger zu gewährleisten. Gemäß § 14 der o.g. Verordnung hat der Betreiber der Feuerungsanlage innerhalb von 4 Wochen nach der Inbetriebnahme eine Messung durch den Bezirksschornsteinfeger durchführen zu lassen. (A)

Während der Bau- und Abrissphase sind die Bestimmungen der 32. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung – 32. BImSchV) sowie die Immissionsrichtwerte der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm in der jeweils aktuellen Fassung einzuhalten. Weiterhin sind gemäß § 22 und 23 Bundes-Immissionsschutzgesetzes vermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen (insb. Lärm, Erschütterungen und Staub) zu verhindern bzw. unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß zu beschränken. (A)

## **5.7 Trinkwasserschutzzone, Wasserhaushaltsgesetz und Landeswassergesetz**

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der festgesetzten Schutzzone III des Wasserschutzgebietes „Ahlbeck“ mit der Nummerierung MV\_WSG\_2051\_01. Die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes des Bundes (WHG) und des Landeswassergesetzes MV (LWaG) in der jeweils aktuell gültigen Fassung sind einzuhalten.

Die in Schutzzone III des Wasserschutzgebietes „Ahlbeck“ geltenden Verbote und Nutzungsbeschränkungen ergeben sich aus der TGL 43850 vom April 1989 (verbind-

lich ab 01.07.1989) sowie aus dem DVWG-Arbeitsblatt W 10, das per Erlass des Umweltministeriums als für M-V verbindlich eingeführt wurde. Dies ist bei der Umsetzung der Planinhalte zu berücksichtigen.

Das Plangebiet befindet sich zudem unmittelbar am Einzugsgebiet des Schöpfwerks Korswandt. Das Einzugsgebiet des Schöpfwerkes umfasst die Grundstücke des Niederschlagseinzugsgebietes. Die Kosten für die Unterhaltung und den Betrieb des Schöpfwerkes werden auf die Grundstücke des Einzugsgebietes umgelegt.

## **5.8 Überschwemmungsgefahr Wolgastsee, Grundwassereinfluss**

Die Gelände im Plangebiet schwanken zwischen 2,15 m über NHN im Norden bis 5,95 m über NHN im Südwesten. Die maximalen Pegelstände des Wolgastsees, die infolge der Entnahme der Wasserfassung „Grenze“ für die Trinkwasserversorgung der Stadt Swinemünde teilweise erheblich schwanken, liegen laut Aussage des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt (StALU) Vorpommern bei einem jährlichen Mittel von + 0,75 m ü. NHN. Im Mai 2013 wurde der Höhepunkt der Pegelmessung mit + 0,87 m ü. NHN gemessen. Da laut aktuellen Lage- und Höhenplan (KRAWUTSCHKE, MEIßNER, SCHÖNEMANN (10/2014) sämtliche überbaubaren Flächen im Plangebiet eine Höhe von  $\geq 2,0$  m über NHN aufweisen, ist eine entsprechende Kennzeichnung bzw. die Festsetzung von Maßnahmen zur Gefahrenabwehr nicht notwendig.

Infolge der relativ geringen und in den vergangenen Jahren stetig ansteigenden Grundwasserstände treten im Wiesengrund in Korswandt verstärkt Vernässungs- und Überstauerscheinungen auf. Kurzzeitige Starkniederschlagsereignisse können mit zeitlicher Verzögerung die Situation verschärfen, da sie zu einer erhöhten Grundwasserneubildungsrate führen.

Laut Hydrogeologischen Gutachten "Korswandt - Wolgastsee" (UMWELTPLAN, Stand 09/2015) ist im Baufeld 1 Grundwasserflurabständen von ca. 1,60 m bis 2,00 m (vgl. Anlage 5) zu rechnen. Für das Baufeld 2 sind noch größere Grundwasserflurabstände zu erwarten. Eine entsprechende Kennzeichnung der bebaubaren Fläche bzw. die Festsetzung von Maßnahmen zur Gefahrenabwehr (durch Grundwassereinfluss) ist somit auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung nicht notwendig.

Im Bereich der nicht überbaubaren Fläche des WA im nördlichen Teilbereich (Baufeld 1) sinkt der Grundwasserflurabstand bis zu 0,2 m. In diesen Bereichen ist eine Gefährdung durch Grundwassereinfluss von Gebäuden nicht sicher auszuschließen. Die festgesetzte Baugrenze sowie die Kennzeichnung des Bereichs als Fläche, die von Bebauung frei zu halten ist, schließt eine Bebauung mit Gebäuden für den dauerhaften Aufenthalt von Menschen aus.

Um eine Schädigung der zukünftigen Bebauung im Plangebiet, die auf eine Wirkung des Grundwasserflurabstands zurückzuführen ist, hinreichend sicher auszuschließen wird dennoch rechtzeitig vor Baubeginn die Durchführung einer objektbezogenen Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 empfohlen.

### **Hinweis zu geplanten künstlichen Entwässerungsmaßnahmen im Wiesengrund**

Die im Hydrogeologischen Gutachten (UMWELTPLAN, Stand 09/2015) als Vorzugsvariante eingestufte Entwässerungsmaßnahme Variante 3 sieht die Reaktivierung einer ehemaligen ca. 540 m langen Meliorationsleitung zwischen Gothensee (Schöpfwerk Korswandt) und Wolgastsee vor. Hierfür sind neben der Öffnung der Betonverschlüsse der bestehenden Schächte der Bau von zwei Versickerungsschächten in den Senken (Wiesengrund und Försterei) sowie der Bau einer neuen ca. 250 m langen Rohrleitung notwendig. Einer der Schächte befindet sich voraussichtlich unmittelbar am nordwestlichen Eckpunkt des Geltungsbereichs des BP Nr. 6.

Als eine Alternative zur zuvor beschriebenen Maßnahme wird vom Gutachter die mögliche Oberflächenentwässerung mittels Rohrleitung nach Südwesten zum Graben 23/001 (Variante 4) eingestuft. Diese umfasst neben der Anlage einer ca. 430 m langen Rohrleitung mittelbar westlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 6 angrenzend, den Bau zweier Versickerungsschächte in den Senken (Wiesengrund und Försterei).

Die übrigen im Hydrogeologischen Gutachten diskutierten Maßnahmen werden vom Gutachter als weniger geeignet bzw. zu kostenintensiv eingestuft. Eine Umsetzung dieser Maßnahmen ist nicht wahrscheinlich.

Die Umsetzung der Planinhalte des BP Nr. 6 beeinträchtigen die zuvor beschriebenen geplanten wasserbaulichen Maßnahmen zur Regulierung der hydrologischen Verhältnisse nicht. Die Maßnahmen befinden sich (knapp) außerhalb des Geltungsbereichs. Da mit der Umsetzung der beschriebenen Maßnahmen die Förderleistung des Schöpfwerkes steigt, ist dies mit Mehrkosten verbunden. Da der Betreiber des Schöpfwerkes seinem Auftrag zur Regulierung der hydrologischen Verhältnisse auf Nutzungs- und Wohnflächen nachkommt, können diese Mehrkosten auf die neuangeschlossenen Flächen umgelegt werden.

## **5.9 Gesetzlich geschützte Biotope und Geotope**

Der nördliche Bereich des Plangebietes wird von einem Erlenbruchbestand eingenommen, der in der Biotopkartierung des (LUNG 2011) als gesetzlich geschütztes Biotop (Biotopnummer: OVP13245) geführt wird. Laut Aussage der Biotopkartierung handelt es sich um ein naturnahes Feldgehölz; jüngerer Erlenbestand.

Die betreffende Fläche wird in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet (Nachrichtliche Übernahme) und der bestehende Vegetationsbestand zum dauerhaften Erhalt gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzt. Außerdem wird die Baugrenze aufgrund des Waldabstandes i.S.d. § 20 LWaldG um 30 m von dem gesetzlich geschützten, zum dauerhaften Erhalt festgesetzten Feldgehölzbestand abgerückt. Eine erhebliche bau-, anlagen- oder betriebsbedingte Beeinträchtigung des gesetzlich geschützten Waldbiotops ist somit faktisch ausgeschlossen.

## **5.10 Gesetzlich geschützte Bäume**

Der im Plangebiet vorhandene Baumbestand mit einem Stammumfang von  $\geq 100$  cm, gemessen in 1,30 m über dem Erdboden, unterliegt entsprechend den Maßgaben des § 18 Abs. 1 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG) M-V dem gesetzlichen Baumschutz. Bei einem zwingenden Nichterhalt ist für diese Bäume entsprechend § 18 Abs. 3 NatSchAG M-V rechtzeitig vor Fällung eine Ausnahmegegenehmigung bei der zuständigen Fachbehörde zu beantragen und entsprechend Abs. 3 des gleichen Paragrafens die entfallenden Bäume zudem unter Anwendung des Baumschutzkompensationserlasses M-V (2007) auszugleichen.

Entsprechend der derzeit vorliegenden Planungsabsichten ist die Fällung von drei Bäumen innerhalb des Geltungsbereiches notwendig. Diese Bäume sind in der Planzeichnung entsprechend markiert. Zwei dieser Bäume (Baum Nr. 3 und Nr. 4) fallen aufgrund ihres Stammumfangs (ca. 80 cm und ca. 95 cm) nicht unter den gesetzlichen Schutz des § 18 NatSchAG M-V. Der ebenfalls zur Fällung angezeigte Baum Nr. 5 unterliegt aufgrund seines Stammumfangs von ca. 125 cm dem gesetzlichen Schutzstatus. Entsprechend der Anlage 1 des Baumschutzkompensationserlasses (2007) ist zur Kompensation die Pflanzung von einem Ersatzbaum notwendig. Die geplante Ersatzbaumpflanzung innerhalb des Plangebietes ist in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet.

Der restliche Baumbestand im Plangebiet wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b zum dauerhaften Erhalt festgesetzt.

### **5.11 Bergbauberechtigung**

Das Bergamt Stralsund teilt mit, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 sich innerhalb der Bergbauberechtigung „Erlaubnis „Grimmen 2“ zur Aufsuchung des bergfreien Bodenschatzes Kohlenwasserstoffe“ befindet. Inhaber dieser Erlaubnis ist die CEP Central European Petroleum GmbH, Rosenstraße 2, 10178 Berlin.

Da die Erlaubnis lediglich einen Dritte ausschließenden Rechtstitel darstellt, und nichts darüber aussagt wie und unter welchen Voraussetzungen der Inhaber seine Berechtigung ausüben darf, steht die Erlaubnis dem Vorhaben nicht entgegen.

### **5.12 Städtebauliche Planungen der Stadt**

#### **5.12.1 Flächennutzungsplan, Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB**

Für die Gemeinde Korswandt liegt ein wirksamer Flächennutzungsplan (Stand 03/2006) vor. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Großteil des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 6 als Wohnbaufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dar. Hierbei handelt es sich um die Flächen, die derzeit bereits bebaut sind. Der restliche Teil des Plangebietes ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Da sich die bauliche Entwicklung (Umgestaltung) ausschließlich auf den bereits bebauten und als Wohnbaufläche dargestellten südlichen Bereich des Plangebietes fokussiert und die Vegetationsstrukturen im Norden (hier: gesetzlich geschütztes Feldgehölz) erhalten werden, ist eine (parallele) Änderung des Flächennutzungsplans entbehrlich. Die Grundzüge des Flächennutzungsplans bleiben, auch für den engeren Bereich, erhalten.

Die abweichende Entwicklung des im aktuellen Flächennutzungsplan als Landwirtschaftsfläche dargestellten nördlichen Bereiches hin zu einem gesetzlich geschützten Feldgehölz kann in einer späteren Korrektur der Darstellung des Flächennutzungsplans berücksichtigt werden. Aus städtebaulicher Sicht ist diese abweichende Entwicklung der Teilfläche nicht von Relevanz und führt zu keiner Änderung des städtebaulichen Grundkonzepts des FNP. Im Zuge der nächsten Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Korswandt ist dieser Bereich den Planungszielen des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 6 anzupassen.

In der Begründung zum Flächennutzungsplan (S. 29) wird das Plangebiet als einer von fünf möglichen Entwicklungsstandorten für Wohnbauflächen in den Ortslagen Korswandt und Ulrichshorst charakterisiert. Hier wird u.a. dargelegt, dass die Nutzung als Ferienlager aufgegeben und, vor dem Hintergrund der Vorprägung und der vorhandenen Erschließung, eine Umwandlung in Wohnbauland beabsichtigt wird. Zudem soll die nördliche, unbebaute Teilfläche des ehemaligen Ferienlagers als Grünzäsur zwischen den Baugebieten erhalten und entwickelt werden.

Die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans berücksichtigen die in der Begründung zum Flächennutzungsplan festgeschriebenen Entwicklungsziele. Das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB ist damit in vorliegendem Fall erfüllt. Daher besteht kein Erfordernis zur Änderung des Flächennutzungsplans.

Der FNP weist für den Planungshorizont bis 2020 insgesamt Erweiterungsflächen für Wohnbauland von ca. 25 Wohneinheiten (ca. 4,0 ha neue Wohnbaufläche) aus. Laut Begründung zum FNP (S. 31) ist davon auszugehen, dass ca. die Hälfte dieser Flächen kurz- bis mittelfristig durch private Eigentümer nicht freigegeben und für die Bebauung zum Eigenbedarf reserviert werden.

### **5.12.2 Die Satzung tangierende Planungen**

Der südöstliche Teilbereich des Plangebietes (Flurstücke 75, 76, 86/1) liegen im Geltungsbereich der Klarstellungssatzung der Gemeinde Korswandt bzw. in deren 1. Änderung und Ergänzung (Stand 10/2007). Dieser Bereich ist in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet (Planzeichen ohne Normcharakter).

Die in der Klarstellungssatzung bzw. deren 1. Änderung und Ergänzung getroffenen Festsetzungen zur Bauweise und überbaubaren Grundstücksfläche, zum Maß der baulichen Nutzung (Höhe der baulichen Anlagen) sowie zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen finden entsprechende Berücksichtigung.

## **6 Bestandsaufnahme**

### **6.1 Topographie**

Die Topographie des Geltungsbereiches ist differenziert ausgebildet. Das Gelände ist nach Norden hin abschüssig.

Der höchste gemessene Punkt mit 5,9 m ü. NHN befindet sich an der am östlichsten Punkt des Plangebietes, wo der Geltungsbereich an die Bergstraße stößt. Nach Westen hin fällt die Geländeoberfläche auf bis zu 3,3 m ü. NHN ab. Somit ist auch eine Neigung des Geländes nach Westen hin deutlich sichtbar. Der nördliche Teilbereich des Plangebietes (nördlich der geplanten Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung) ist deutlich tiefer gelegen. Hier liegt der höchste gemessene Punkt im Einfahrtsbereich bei 3,5 m ü. NHN. Nach Norden hin fällt das aufgemessene Gelände bis auf min. 1,2 m ü. NHN ab. Auch hier ist ein leichtes Ost-West-Gefälle sichtbar.

### **6.2 Vorhandene Bebauung und Flächennutzung**

Das Plangebiet wird maßgeblich von zumeist eingeschossigen Gebäuden des ehemaligen Betriebsferienlagers der VEB Gummiwerke Thüringen und den Rasenflächen zwischen diesen Gebäuden geprägt. Im nördlichsten Teil des Flurstücks stockt zudem ein älterer Erlenbestand auf sumpfigen Boden, der als gesetzlich geschütztes Feldgehölz in der Biotopkartierung des LUNG 2011 eingestuft wird.

Derzeit ist das Gebiet ungenutzt. Eine Ferienwohnnutzung findet nicht mehr statt. Die Freiflächen (Rasenflächen) werden weiterhin durch eine wiederkehrende (wenn auch inzwischen weniger häufige) Mahd gepflegt. Teilweise werden die Freiflächen von Müllablagerungen, insbesondere von Utensilien des ehemaligen Ferienlagerbetriebes (Küchenutensilien wie Töpfe, Pfannen, Geschirr etc.) sowie Baumaterialien (z.B. Dachziegel) geprägt. Die Bausubstanz der Bestandsgebäude des ehemaligen Ferienlagers weist kaum Mängel auf. Das ältere Bestandsgebäude im südöstlichen Plangebiet, die alte Büttnerie, weist dagegen erhebliche Schäden, v.a. im Dachstuhl auf.

### **6.3 Verkehrserschließung**

Das Baugebiet wird durch die Bergstraße erschlossen. Diese bindet an die Dorfstraße bzw. die L 266 an, welche die Verkehrsverbindung nach Ahlbeck (im Norden) darstellt. Eine innere Verkehrserschließung besteht bisher nicht.

### **6.4 Ver- und Entsorgung**

Die Gemeinde Korswandt verfügt über ausreichende Einrichtungen der technischen Infrastruktur für Trinkwasser und Elektrizität. In der angrenzenden Bergstraße liegen

Ver- und Entsorgungsmedien für Abwasser, Trinkwasser, Strom und Telekommunikation an. Für das Plangebiet kann demnach eine geregelte Ver- und Entsorgung hergerichtet werden.

Zur Versorgungssituation mit einzelnen Medien können nachfolgende Aussagen getroffen werden:

### **Gasversorgung**

Laut Auskunft der Gasversorgung Vorpommern (Lageplan vom 18.08.2015) verläuft im südlichen Bankettbereich der Bergstraße eine Gas-Niederdruckleitung (PE d125), welche unmittelbar im Ein- bzw. Ausfahrtsbereich des Plangebietes endet und die Bergstraße 10a an das Versorgungsnetz anschließt. Ein Anschluss an das Gasversorgungsnetz der Gasversorgung Vorpommern kann bei gegebener Wirtschaftlichkeit ermöglicht werden. Hierfür ist vor Beginn der Erschließungsarbeiten der Abschluss einer entsprechenden vertraglichen Vereinbarung erforderlich.

Bei einer Bauausführung sind durch die ausführende Firma aktuelle Planauszüge rechtzeitig vor Baubeginn anzufordern. Die übergebenen Planauszüge (Lageplan) sind nur zu Planungszwecken zu verwenden. Das Merkblatt „Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten - Im Netz der Gasversorgung Vorpommern GmbH (GVP)“ ist bei den weiterführenden Planungen zu beachten.

### **Stromversorgung**

Die Netzinfrastruktur für die Stromversorgung kann durch das netzbetreibende Unternehmen E.DIS AG sichergestellt werden. Eine Versorgung des Plangebietes mit Elektroenergie kann durch Erweiterung des Anlagenbestandes abgesichert werden. Zu gegebenen Zeitpunkt ist dazu der Leistungsbedarf anzumelden.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich Versorgungsanlagen der E.DIS AG. Eine Überbauung von elektrischen Anlagen ist nicht zulässig und kann nicht genehmigt werden. Um die exakte Lage der Versorgungsanlagen zu ermitteln, muss eine Kabelanweisung angemeldet werden.

Bei einer notwendigen Umverlegung ist ein rechtzeitiger Antrag bei der E.DIS AG zu stellen.

### **Telekommunikation**

Die Netzinfrastruktur für die Telekommunikation kann durch Anschluss an das Netz der Deutschen Telekom AG bzw. eine Erweiterung des Bestandes gesichert werden.

Es befinden sich Telekommunikationslinien (Hausanschlüsse) der Telekom innerhalb des Geltungsbereiches. Die Leitung bindet an die Telekommunikationslinien (Hauptleitung) im Bankettbereich der Bergstraße an, welche sich außerhalb des Geltungsbereichs befindet. Gemäß Lageplan der Telekom vom 13.04.2015 verläuft die Telekommunikationsleitung vom Abzweig Dorfstraße/Bergstraße im westlichen Bankettbereich der Bergstraße, kreuzt im Bereich Bergstraße Nr. 9 die Straße und verläuft im weiteren Verlauf bis zum Abzweig des ehemaligen Ferienlagers im östlichen Bankettbereich. Auf Höhe der Bergstraße 13/14 kreuzt die Leitung erneut die Straße und verläuft wiederum im westlichen Bankettbereich der Bergstraße, wo sie an das Plangebiet anbindet.

Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. Zur Gewährleistung der geforderten Mindesteingrabetiefe sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich.

## **Trinkwasser**

Die Wasserversorgung wird durch den Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Insel Usedom gewährleistet. Laut Leitungsauskunft vom 23.03.2015 verläuft außerhalb des Geltungsbereiches, im Bankettbereich der Bergstraße eine Trinkwasserleitung. Es handelt sich um eine AZ 80.

Folgende Hinweise und Forderungen zum Schutz der Leitungen und Anlagen des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Insel Usedom sind zu berücksichtigen:

1. Vor Baubeginn ist durch die bauausführende Firma ein Leitungsinformationsschein zu beantragen und ein Ortstermin zu vereinbaren.
2. Die Anlagen des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Insel Usedom dürfen weder überbaut, noch dürfen Masten, Laternen, Anschlagsäulen usw. über ihnen aufgestellt werden. Sie müssen jederzeit zugänglich sein.
3. Bei Näherung bzw. Parallelführung mit Anlagen Dritter ist ein lichter horizontaler Mindestabstand von 0,50 m zu den Trink- und Abwasseranlagen einzuhalten. Wird dieser Mindestabstand in Absprache mit dem Zweckverband unterschritten, so muss bei Legen von Starkstromkabeln ein Näherungsschutz eingebaut werden. Bei grabenlosen Bauweisen ist sicherzustellen, dass keine zusätzlichen Kräfte auf die Anlagen des Zweckverbandes wirken und keine Hohlräume entstehen.
4. Bei Kreuzungen mit Anlagen Dritter ist ein lichter horizontaler Mindestabstand von 0,30 m zu den Trink- und Abwasseranlagen einzuhalten. Wird dieser Mindestabstand in Absprache mit dem Zweckverband unterschritten, so muss bei Legen von Starkstromkabeln ein Näherungsschutz eingebaut werden. Kreuzungen sind mindestens 0,50 m seitlich von Rohrverbindungen der Trink- und Abwasserdruckleitungen auszuführen. Bei grabenlosen Bauweisen ist sicherzustellen, dass keine zusätzlichen Kräfte auf die Anlagen des Zweckverbandes wirken und keine Hohlräume entstehen.
5. Beim Verlegen von Anlagen anderer Leitungsbetriebe ist deren Höhenlage so zu wählen, dass an jeder Stelle die spätere Herstellung von Grundstücksanschlüssen und eine Instandsetzung ungehindert möglich ist.
6. Bei Kreuzungen und Näherungen sind Handschachtungen vorzunehmen.
7. Die Mindestüberdeckung der Leitungen beträgt 1,30 m. Sie ist unbedingt einzuhalten. Schieber, Hydranten und Kanalschächte sind auf Kosten des Verursachers dem Geländeniveau anzupassen.

## **Abwasser / Niederschlagswasser**

Laut Leitungsauskunft des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Insel Usedom vom 23.03.2015 befindet sich außerhalb des Plangebietes eine Abwasserfreigefälleleitung (STZ 200) sowie eine Abwasserdruckrohrleitung (PEHD 75 x 4,5) im Bereich der Bergstraße. Weiterhin wurde ein Steuerkabel verlegt. Darüber hinaus befindet sich auf dem Flurstück 75 bereits ein Abwassergrundstücksanschluss.

Ein Regenwasserkanal zur leitungsgebundenen, vom Schmutzwasser getrennten Ableitung des unbelasteten Niederschlagswasser existiert nach derzeitigem Kenntnisstand nicht. Das unbelastete Niederschlagswasser soll entsprechend § 39 LWaG M-V von demjenigen bei dem es anfällt, aufgefangen und als Brauchwasser genutzt, darüber hinaus in geeigneten Fällen am Standort versickert werden.

Das großflächige Versickern von unbelastetem Niederschlagswasser von Dachflächen über die belebte Bodenzone ohne weitere technische Vorkehrungen und schadlos gegen Anlieger bedarf keine wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Das gezielte Ableiten von Niederschlagswasser in den Untergrund über Anlagen zur Versickerung (z.B. Sickerschächte, Rigolen etc.) stellt ein Einleiten in das Grundwasser im wasserrechtlichen Sinne dar. Derartige Versickerungsmaßnahmen sind gem. § 8 Abs. 1 WHG i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG erlaubnispflichtig. Die Erlaubnis ist vor Beginn der Arbeiten zur Errichtung der Versickerungsanlage bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu beantragen. Dazu ist das Bauausführungsprojekt mit den detaillierten Angaben zur Einleitstelle je zweifach auf Antragsformular mit Unterschrift des Bauherren einzureichen.

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar im Einzugsgebiet des Schöpfwerkes Korswandt. Das Einzugsgebiet des Schöpfwerkes umfasst die Grundstücke des Niederschlagseinzugsgebiets. Die Kosten für die Unterhaltung und den Betrieb des Schöpfwerkes werden auf die Grundstücke des Einzugsgebiets umgelegt.

### **Abfallentsorgung**

Die Müllentsorgung obliegt gemäß der Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Entsorgung von Abfällen im Landkreis Ostvorpommern vom 06.11.2000 (Abfallwirtschaftssatzung – AwS) dem Landkreis Ostvorpommern-Greifswald sowie dem seitens des Landkreises beauftragten Entsorgungsunternehmen.

Entsprechend § 8 der Abfallwirtschaftssatzung ist jeder Eigentümer eines Grundstückes, auf dem nach Maßgabe der Satzung Abfälle anfallen können, verpflichtet sein Grundstück an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen (Anschlusszwang). Jeder Anschlusspflichtige und jeder andere Abfallbesitzer, für den eine Überlassungspflicht besteht, ist verpflichtet, die öffentliche Abfallentsorgung des Landkreises nach Maßgabe der Abfallwirtschaftssatzung zu benutzen (Benutzungszwang).

Dabei ist die Anfahrbarkeit der Grundstücke mit den verwendeten Müllfahrzeugen (3 achsiges Müllfahrzeug) zu gewährleisten. Von Grundstücken, die nicht unmittelbar an der Straße liegen, müssen Abfallbehälter und Abfallsäcke gem. § 11 der Abfallwirtschaftssatzung bis zur nächsten befahrbaren Straße gebracht werden. Nach der Entleerung sind die Abfallbehälter unverzüglich von der öffentlichen Verkehrsfläche zu entfernen.

Folgende Auflagen und Hinweise wurden vom Landkreis SG Abfallwirtschaft gegeben, welche bei der Umsetzung der Planinhalte zu berücksichtigen sind:

- Die beim Abriss und Neubau von Gebäuden anfallenden Abfälle sind ordnungsgemäß zu sortieren und anschließend einer Verwertung, Behandlung oder Entsorgung zuzuführen. Unbelastete Bauschuttabfälle sind zur Wiederverwertung einer Recyclinganlage zuzuführen.
- Gefährliche Abfälle sind ordnungsgemäß zu entsorgen. Nach § 50 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes vom 24. Februar (BGBl. I S. 212) besteht hierfür eine gesetzlich Nachweispflicht in Form des Verwertungs- und Beseitigungsnachweises. Informationen und Genehmigungen sind beim Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern, Dienststelle Stralsund, einzuholen.
- Beim Umgang mit Asbest und abesthaltigen Produkten sind die Technischen Regeln für Gefahrenstoffe, TRGS 519, Asbest-, Abbruch-, Sanierungs- oder Instandhaltungsarbeiten (BArbBl. Nr. 3/1995 S. 52) vom März 1995 und das Merkblatt der Länderarbeitsgruppe (LAGA) „Entsorgung asbesthaltiger Abfälle“ zu beachten. Danach sind asbesthaltige Abfälle ge-

trennt zu erfassen und entsprechend der Richtlinie zu transportieren und abzulagern. Die Zuführung zu einer Bauschuttrecyclinganlage ist unzulässig. Entsprechend der Richtlinie TRGS 519 hat vor Beginn der Arbeiten mit Asbest eine sofortige Anzeige an das Amt für Arbeitsschutz und technische Sicherheit Stralsund Frankendamm 17, 18439 Stralsund erfolgen.

- Pflanzliche Abfälle aus Grünschnitt, Ausästarbeiten, Baumrodungen usw. sind zu kompostieren bzw. einer Schredderanlage zuzuführen.

## 6.5 Löschwasserbereitstellung

Aufgrund der angestrebten Nutzungsart, Nutzungsdichte und Bauart beträgt die benötigte Löschwassermenge entsprechend Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfachs e.V. 48m<sup>3</sup>/h über die Dauer von 2 Stunden bei feuerbeständiger, hochfeuerhemmender oder feuerhemmender Umfassung und harter Bedachung.

Über das bestehende Trinkwasserversorgungssysteme sowie den in direkter Nähe befindlichen Unterflurhydrant H80 kann laut Auskunft des zuständigen Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung sowie der örtlichen Freiwilligen Feuerwehr Uhlrichhorst keine hinreichende Löschwasserbereitstellung gesichert werden. Auch offene Löschwasserentnahmestellen sind nur über lange Wegstrecken erreichbar. Folglich ist eine ergänzende Maßnahme z.B. durch einen Bohrbrunnen oder eine Zisterne als Ergänzung zum Unterflurhydranten vorzusehen.

Aus diesem Grund wird im Bebauungsplan im Bereich der Planstraße bzw. der Wendeanlage eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung "LW" Löschwasser (Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB) festgesetzt. Um das notwendige Löschwasserreservoir (96 m<sup>3</sup>)<sup>1</sup> vorzuhalten, ist in diesem Bereich ein Löschwasserbrunnen (klein) Kennzahl 400 zur Entnahme von Löschwasser aus dem Grundwasser oder eine Zisterne (klein, Fassungsvermögen 75 m<sup>3</sup> bis 150 m<sup>3</sup>) zu errichten. Eine entsprechende Beschilderung der Löschwasserentnahmestelle ist vorzunehmen.

Weitere Details und technischen Vorkehrungen sind im Rahmen der Erschließungsplanung mit der örtlichen Feuerwehr und dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Insel Usedom abzustimmen.

Eine ausreichende Anfahrtsmöglichkeit für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes ist durch Anbindung an die Bergstraße und der vorgesehenen Wendeanlage gewährleistet. Die Abmaße der geplanten Wendeanlage sind so ausgestaltet, dass das Wenden eines 3-achsigen Fahrzeuges möglich ist. Die hinterste Bebauung weist eine Entfernung von ≤ 50 m (geradliniger Verlauf) von der Wendeanlage/Aufstellfläche auf.

Eine ordnungsgemäße Kennzeichnung der Wege, Straßen, Plätze bzw. Gebäude ist für die bessere Erreichbarkeit der Einsatzfahrzeuge vorzunehmen.

## 6.6 Altlasten und Umgang mit Gefahrenstoffe

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind im Geltungsbereich keine Altlastverdachtsflächen bekannt. Weder der Flächennutzungsplan noch das digitale Bodenschutz- und Altlastenkataster MV (dBAK) deuten laut Auskunft vom 16.03.2015 auf ein mögliches Vorkommen von Altlasten im Plangebiet hin.

---

<sup>1</sup> 48 m<sup>3</sup> pro Stunde für 2 Stunden

Da das Auffinden von Altlasten im Zuge der Bodenbearbeitung nicht sicher ausgeschlossen werden kann, ist unter dem Punkt Hinweise auf die Anzeigepflicht von Hinweisen auf Altlastverdachtsflächen bei der unteren Bodenschutzbehörde aufgenommen worden.

Folgende zusätzliche Auflagen und Hinweise wurden vom Landkreis V-G SB Bodenschutz gegeben, welche bei der Umsetzung der Planinhalte zu berücksichtigen sind:

- Die mit Boden ist sparsam und schonend umzugehen. Flächenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.
- Treten während der Baumaßnahmen Überschussböden auf oder ist es notwendig Fremdböden auf- oder einzubringen, so haben entsprechend § 7 BBodSchG die Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen.
- Die Forderungen der §§ 9 bis 12 BBodSchV vom 12. Juli 1999 (BGBl. I. S. 1554) in der zuletzt gültigen Fassung, sind zu beachten. Ergänzend sind die Vorschriften der TR LAGA 20 von 11/1997, 11/2003 und 11/2004 für die Verwertung des Bodens und anderer mineralischer Abfälle einzuhalten.
- Unbelasteter Bodenaushub ist am Anfallort wieder einzubauen. Ist dies nicht möglich, so ist die untere Bodenschutzbehörde (Standort Anklam) über den Verbleib des Bodens zu informieren.

Das Landesamt für Gesundheit und Soziales M-V weist darüber hinaus auf folgende Aspekte im Umgang mit Gefahrenstoffe hin:

- Vor Beginn der Abrissarbeiten im/am Gebäude ist vom Auftraggeber eine Ermittlung vermuteter Gefahrenstoffe (künstliche Mineralfasern, asbesthaltige Materialien, teerhaltige Produkte u.ä.) und eine Abschätzung der von diesen im Sinne der Sicherheit und des Gesundheitsschutzes möglicherweise ausgehenden Gefährdung vorzunehmen oder durchführen zu lassen (Gefahrenstoffverordnung § 15 Abs. 5).
- Vor Abbruch und Sanierungsarbeiten sind die gefahrenstoffhaltigen Materialien ordnungsgemäß zu entfernen. Des weiteren sind für Tätigkeiten mit gefahrenstoffhaltigen Materialien personelle und technische Voraussetzungen gem. Gefahrstoffverordnung i.V. mit den Technischen Regeln für Gefahrenstoffe (TRGS) notwendig. Diese Arbeiten sind rechtzeitig vor Beginn beim Landesamt für Gesundheit und Soziales M-V (asbesthaltige Materialien) bzw. bei Abbruch von PAK-haltigen und KMF-haltigen Materialien der Bau BG anzuzeigen und dem Landesamt für Gesundheit und Soziales M-V als Kopie zuzusenden.

## **7 Planung**

### **7.1 Städtebaulich-funktionale Konzept**

Der Standort dient der Unterbringung von max. 8 Wohneinheiten im Zentrum der Ortschaft Korswandt, auf dem Gelände des ehemaligen Betriebsferienlagers der VEB Gummiwerke Thüringen. Die hinzukommende Wohnbebauung soll sich dabei in Kubatur, baulicher Dichte und der Höhenentwicklung in das bestehende Orts- und Landschaftsbild einfügen. Vor diesem Hintergrund dienen die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (insb. zur Höhe der baulichen Anlagen), zur Bauweise und zur überbaubaren Grundstücksfläche aus den angrenzenden Bebauungsplanbereichen bzw. der Klarstellungssatzung als Orientierung.

## **7.2 Begründung der Festsetzungen**

### **7.2.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Festsetzungen zur Zweckbestimmung des Baugebietes sowie die festgesetzten zulässigen Nutzungen sind zur Realisierung der unter Punkt 7.1 erläuterten angestrebten städtebaulichen Entwicklung erforderlich.

Die Art der baulichen Nutzung wird als reines Wohngebiet festgesetzt. Damit wird die in dem angrenzenden Bebauungsplan Nr. 1 „Ehemaliger Sportplatz“ sowie dem daran anschließendem Bebauungsplan Nr. 2 „Wohngebiet am Gothenweg“ festgesetzte Art der baulichen Nutzung fortgesetzt und die Zielstellung der Gemeinde, Wohnraum zu schaffen, unterstrichen. Die gem. § 3 ausnahmsweise zulässigen Läden und nicht störenden Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen und Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, weil das Gebiet mit einer Gesamtfläche von ca. 0,7 ha sehr klein ist und damit aus sich heraus keine Anlagen dieser Art rechtfertigt.

Die Versorgung mit Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs kann zudem in den schon vorhandenen Einrichtungen im Ort bzw. dessen unmittelbarer Umgebung erfolgen. Gleiches gilt für die kirchlichen, kulturellen, gesundheitlichen und sportlichen Bedürfnisse der Bewohner des Gebietes.

Der Ausschluss der gemäß § 3 Abs. 3 Nr. 1 ausnahmsweise zulässigen kleineren Betriebe des Beherbergungsgewerbes ist in den Zielen der Planung begründet, hier ausschließlich Wohnen zuzulassen und die angestrebte Wohnruhe zu schützen.

### **7.2.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhenfestsetzungen**

Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 im Baufeld 2 orientiert sich an den bestehenden angrenzenden Wohnbebauungen und ist so gewählt, dass die am Standort geplanten Nutzungen realisiert werden können. Im Baufeld 1 ist die GRZ auf 0,15 reduziert, da eine dichtere Bebauung z.B. in „zweiter Reihe“ aufgrund des Waldabstandes nicht möglich ist. Vor dem Hintergrund der Größe der Grundstücke im Baufeld 1 ist eine GRZ von 0,15 ausreichend und im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden geboten.

Die Überschreitung der GRZ um bis zu 50 % ist zum Zwecke, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche der in §19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) überschritten werden darf, zulässig.

Die Festsetzungen zur Trauf- und Firsthöhe sowie zur Geschossigkeit als Höchstmaß (TH max = 3,50 m, FH max = 10,00 m, 1 Vollgeschoss) dienen dem harmonischen Orts- und Landschaftsbild im Zentrum der Ortschaft Korswandt sowie einer Einbindung in die bestehende Nachbarbebauung. Die Festsetzung zur max. Traufhöhe orientiert sich an den Festsetzungen der Klarstellungssatzung bzw. deren 1. Änderung und Ergänzung (10/2007) sowie dem unmittelbar nördlich angrenzenden Bebauungsplans Nr. 1 „Ehemaliger Sportplatz“ und dem Bebauungsplan Nr. 2 „Wohngebiet am Gothenweg“. Diese Bezugnahme ist insoweit sinnvoll, als das mit der Klarstellungssatzung sowie den Bebauungsplänen Nr. 1 und 2 das Maß der baulichen Nutzung im unmittelbaren Umfeld des Geltungsbereiches einheitlich geregelt wird.

### **7.2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Aufgrund des Gesichtspunkts des Einfügens in die umliegende Ortsstruktur wird die zulässige Bauweise auf Einzelhäuser beschränkt.

Die überbaubare Grundstücksfläche ermöglicht durch Festsetzung von einem größeren zusammenhängenden Baufenster für die Wohnnutzung eine den funktionalen Anforderungen folgende flexible Grundstücksnutzung.

Zum Schutz des älteren, gesetzlich geschützten Baumbestandes wird die Baugrenze, abweichend vom sonstigen Verlauf, mehr als 3 m von der Grundstücksgrenze abgerückt. Abweichungen des Verlaufs der Baugrenze ergeben sich auch im Bereich des denkmalgeschützten Wohnhauses, das in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet ist. Um den Bestand planungsrechtlich zu sichern und zu erhalten, wurde die Baugrenze, dem Bestand entsprechend, bis an die Bergstraße bzw. den Geltungsbereich angrenzend festgesetzt.

### **7.2.4 Größe der Baugrundstücke**

Die Größe der Baugrundstücke wird durch textliche Festsetzungen über die Mindestgrundstückgrößen geregelt. Demnach müssen die zukünftigen Baugrundstücke mindestens eine Fläche von 450 m<sup>2</sup> aufweisen.

In dieser Festsetzung äußert sich vor allem das Bestreben, eine dem dörflichen Maßstab entsprechende Bebauungsdichte mit dem Grundsatz eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zu vereinbaren. Zudem lassen sich die Anforderungen an den ruhenden Verkehr (Abdeckung des privaten Stellplatzbedarfes auf den Baugrundstücken) auf kleineren Baugrundstücken kaum mehr realisieren.

### **7.2.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Um einer städtebaulich unangemessenen Verdichtung des Plangebietes entgegenzuwirken, wird die Zahl der Wohnungen auf eine pro Wohnhaus begrenzt. Dies trägt insbesondere zur Sicherung der Wohnruhe in der Nachbarschaft sowie zur Vermeidung/Minimierung von Konflikten im Wirkungsbereich des fließenden und ruhenden Verkehrs (begrenzter Stellplatzbedarf, maßvolles Ziel- und Quellverkehraufkommen im Plangebiet) bei.

### **7.2.6 Verkehrserschließung**

Die verkehrstechnische äußere Erschließung des Geltungsbereiches erfolgt weiterhin über die bestehende Zufahrt über die Bergstraße. Die vorhandene Ausbaubreite der Bergstraße im Bereich des Plangebietes von ca. 3 m sowie deren Ausbaustand (Befestigung mit Bitumen) entsprechen den Mindestanforderungen der Richtlinie für die Anlage von Straßen (RASt 06) für Einstreifige Richtungsfahrbahnen und Einbahnstraßen (Ziffer 6.1.1.6) bzw. schmalen Zweirichtungsfahrbahnen (Ziffer 6.1.1.10). Eine Trennung von Fuß-, Rad und motorisiertem Verkehr findet in diesem Bereich derzeit nicht statt.

Einstreifige Richtungsfahrbahnen und Einbahnstraßen weisen i.d.R. eine Breite von 4,25 m bis 3,50 m bzw. bei stark eingeschränkter Flächenverfügbarkeit von 3,00 m auf. Auch schmale Zweirichtungsfahrbahnen mit einer Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 km/h können bei einer Abschnittslänge von ≤ 50 m und einer Verkehrsbelastung von weniger als 70 Kfz/h und geringen Lkw-Verkehr Ausbaubreiten von 3,50 m bzw. in Ausnahmefällen von 3,00 m aufweisen.

Da eine Verbreiterung der Zufahrtsstraße (Bergstraße) im vorliegenden Fall aufgrund der Flächenverfügbarkeit (Eigentumsverhältnisse) bzw. der bestehenden baulichen

Anlagen (denkmalgeschütztes Wohnhaus) nicht möglich ist, die Abschnittslänge der geradlinigen Zufahrtsstraße vom Grundstück bis zum Wendekreis der Bergstraße weniger als 50 m beträgt und die Verkehrsbelastung voraussichtlich gering sein wird, da lediglich die Anwohner der max. 8 Wohngebäude die Zufahrt nutzen werden, ist ein Ausbau der Bergstraße in diesem Anschnitt derzeit nicht vorgesehen.

Die bestehende Mischnutzung wird beibehalten und im Plangebiet fortgesetzt. Der Verkehrsfläche im Geltungsbereich wird die besondere Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ zugeordnet. Ziel der Festsetzung als verkehrsberuhigter Bereich ist die Sicherung des Straßenraumes zu Aufenthalts- und/oder Spielzwecken. Um die Anforderungen eines „Verkehrsberuhigten Bereiches“ mit gleichberechtigtem Nebeneinander von Fußgängern, Rad und Kraftfahrern zu unterstreichen, wird der Ausbau als niveaugleiche Mischfläche (ohne separaten Gehweg) vorgesehen.

Um das Vorfahren und Wenden von Rettungs- und Müllentsorgungsfahrzeugen zu ermöglichen, wird am Ende der Bergstraße, im Zentrum des Plangebietes, eine Wendeanlage vorgesehen, deren Abmaße (20,50 x 19,00 m) gem. RaSt 06, Bild 58 das Wenden eines dreiachsigen Müllfahrzeuges ermöglicht.

Die Baugrundstücke, die direkt an die Wendeanlage anschließen, werden direkt von dort aus erschlossen. Das festgesetzte Geh- und Fahrrecht dient dem Anschluss des westlich angrenzenden Grünlandes auf dem Flurstück 69/1 an östlich an den Geltungsbereich angrenzende Bergstraße (öffentliche Verkehrsfläche). Es sichert eine Zufahrtmöglichkeit der Eigentümer/ Bewirtschafter des Flurstücks (und dessen Rechtsnachfolger) über die private Verkehrsfläche. Die Ausbaubreite der Verkehrsfläche von 4,50 m ist ausreichend dimensioniert, um das sporadische Befahren mit Landmaschinen zu ermöglichen.

Die erforderlichen privaten Stellplätze sind auf den privaten Grundstücksflächen anzulegen. Zudem werden 2 Besucherparkplätze im Zentrum der geplanten Wendeanlage vorgehalten.

Weitere Hinweise des Straßenverkehrsamtes des Landkreises V-G sind in den weiterführenden Planungen zu berücksichtigen:

- eine ausreichende Sicht im Bereich der Ausfahrt auf die Straße ist im Ein- bzw. Ausfahrtbereich ist sicherzustellen,
- Sichtbehinderungen durch (auch zu einem späteren Zeitpunkt geplante) Bebauung, Bepflanzung, parkende Fahrzeuge oder Werbeanlagen für Verkehrsteilnehmer sind zu unterbinden,
- bei Veränderungen der Verkehrsführung oder beim Neu-, Um- und Ausbau von Straßen, Wegen, Plätzen und anderen Verkehrsflächen müssen die entsprechenden Unterlagen (Lageplan mit Maßen, ggf. Markierungs- und Beschilderungsplan...) rechtzeitig zur gesonderten Stellungnahme vorgelegt werden,
- vor Beginn von Arbeiten, die sich auf den Straßenverkehr auswirken, müssen die Unternehmer – die Bauunternehmer unter Vorlage eines Verkehrszeichenplan – von der Unteren Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald verkehrsrechtliche Anordnungen (gem. § 45 StVO Abs. 1 bis 3) darüber einholen, wie ihre Arbeitsstellen abzusperren und zu kennzeichnen sind, ob und wie der Verkehr, auch bei tlw. Straßensperrung zu beschränken, zu leiten und zu regeln ist, ferner ob und wie soe gesperrte Straßen und Umleitungen zu kennzeichnen haben.
- dem Antrag ist die entsprechende Aufgrabe- / bzw. Sondernutzungserlaubnis des zuständigen Straßenbaulastträgers beizufügen.

- dem Straßenverkehrsamt des Landkreises V-G ist ein Markierungs- und Beschilderungsplan zur gesonderten Stellungnahme vorzulegen.

### **7.2.7 Ver- und Entsorgung**

Der Standort des Wohngebietes ist an die Ver- und Entsorgungsmedien im Bereich der Bergstraße anzuschließen. Bestehenden Anlagen zur Ver- und Entsorgung von Trink-, Schmutzwasser sowie bestehende Leitungen und Anlagen zur Versorgung des Plangebietes mit Strom und/ oder Telekommunikation können genutzt werden.

Ein ggf. notwendiger Ausbau des Leitungs- und Anlagenbestandes ist mit den Versorgungsträgern im weiteren Verfahren abzustimmen und vertraglich zu regeln. Laut Stellungnahme des Zweckverbandes Wasserversorgung & Abwasserbeseitigung Insel Usedom im Zuge der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, datiert auf den 03.05.2016, ist die Übernahme der Trink- und Abwasseranlagen durch den Zweckverband möglich. Voraussetzung hierfür ist der Abschluss eines Erschließungsvertrages zwischen Erschließungsträger und Zweckverband. Darüber hinaus können zu den einzelnen Versorgungsmedien folgende Aussagen getroffen werden:

#### **Trinkwasser**

Der Trinkwasserbedarf des Plangebietes bei maximaler Belegung der Wohnhäuser mit je 4 Personen bei einem durchschnittlichen Verbrauch von 125 l pro Kopf pro Tag beträgt ca. 4.000 l/Tag (ca. 3,47 l/min).

Es ist geplant, die neu zu verlegenden Trinkwasserleitungen im Baugebiet an die bestehende Leitung im Bereich der Bergstraße (vgl. Kapitel 6.4) anzubinden.

Da sich ein Großteil des Geltungsbereichs innerhalb der festgesetzten Schutzzone III des Wasserschutzgebietes „Ahlbeck“ (MV WSG 2051 01) befindet (vgl. Kapitel 5.6), muss dem Trinkwasserschutz größte Bedeutung beigemessen werden. Der entsprechend den Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete erstellte Katalog der Verbote und Nutzungseinschränkungen in den Trinkwasserschutzzonen ist unbedingt zu beachten.

#### **Schmutzwasser**

Das häusliche Schmutzwasser ist dem öffentlichen Schmutzwassernetz nach Maßgabe der Gemeinde Korswandt als Abwasserbeseitigungspflichtigen bzw. deren beauftragten Unternehmen (Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Insel Usedom) zu übergeben. Die bestehenden Anlagen zur Schmutzwasserbeseitigung, d.h. die Leitungen im Bereich der Bergstraße sowie der Abwassergrundstücksanschluss auf dem Flurstück 75 (vgl. Kapitel 6.4) können grundsätzlich genutzt und die zu verlegenden neuen Hausanschlüsse angebinden werden.

Nach derzeitigem Stand sind bis max. 8 Einzelhäuser (Einfamilienhäuser) geplant. Bei einer durchschnittlichen Bewohneranzahl der Häuser mit 4 Personen ergibt sich bei Annahme der Abwasserproduktion eines einzelnen Einwohners von ca. 150 l/Tag eine tägliche Abwassermenge von bis zu 4.800 l/Tag (ca. 3,3 l/min).

#### **Niederschlagswasser**

Da sich nach derzeitigem Kenntnisstand kein Regenwasserkanal in unmittelbarer Nähe befindet, soll das unbelastete Niederschlagswasser entsprechend § 39 LWaG M-V von demjenigen bei dem es anfällt, aufgefangen und als Brauchwasser genutzt, darüber hinaus in geeigneten Fällen am Standort versickert werden.

Das laut Landesweiter Analyse und Bewertung der Landschaftspotentiale vorherrschende Bodensubstrat wird vorwiegend von grundwasserbestimmten Sanden ge-

prägt. Eine örtliche (flächige) Versickerung des Niederschlagswassers ist somit grundsätzlich möglich.

### **Abfallentsorgung**

Zukünftig wird die Abfallentsorgung für die neuen Baugrundstücke über die Stichstraße mit dazugehöriger Wendeanlage (mit dem Flächenbedarf für ein 3-achsiges Müllfahrzeug) erfolgen. Die Müllbehälter werden im Lichtraum der Wendeanlage zur Abholung bereitgestellt. Damit ist auch zukünftig eine geordnete Entsorgung möglich.

#### Ergänzende Hinweise der Ver- und Entsorgungsgesellschaft des Landkreises Vorpommern-Greifswald (VEVG) Karlsburg

*Der Grundstückseigentümer hat unter Beachtung der Festsetzung über den Standplatz und die Häufigkeit der Entsorgung Abfallbehälter in solcher Anzahl und Größe anzufordern, dass sie entsprechend ihrer Zweckbestimmung ausreichen, den auf dem Grundstück anfallenden Abfall aufzunehmen. Dafür ist ausreichend Platz vorzuhalten, so dass jeder Grundstückseigentümer Platz für einen oder mehrere **Restabfallbehälter** (60 l, 80 l, 120 l, 240 l, 1.1000 l / grundsätzlich 14-tgl. Entsorgung/ grundsätzlich vorzuhaltendes Volumen 10 l je Einwohner und Woche), **Papier**, Pappe, Kartonagen (PPK) Behälter/grundsätzlich 28-tgl. Entsorgung, Behälter für DSD Abfälle (**gelbe** Tonne bzw. Wertstofftonne / grundsätzlich 14-tgl. Entsorgung), Behälter für **biologische** Abfälle (künftig grundsätzlich 14-tgl. Entsorgung) vorzuhalten hat.*

*Die Mülltonnen müssen für alle Bewohner leicht erreichbar und zugänglich sein. Die Stellplätze sollten von den Bewohnern möglichst einsehbar sein, um soziale Kontrolle zu ermöglichen und Mülltourismus zu vermeiden. Durch Lage, Gestaltung oder besondere Hinweise soll deutlich gemacht werden, dass Stellplätze nicht öffentlich, sondern nur für die Anwohner vorgesehen sind. Für Müllgroßbehälter mit einem Volumen von 660 bzw. 1.100 Litern müssen befestigte Standplätze vorgesehen werden.*

*Ferner ist zu berücksichtigen, dass am Abfuhrtag die v. g. Abfallbehälter für die reibungslose Abfuhr die Abfallbehälter zum Tag der Abfuhr auf einen Stellplatz so zu postieren sind, dass Fahrzeuge und Fußgänger nicht behindert werden. Geleerte Abfallbehälter sind am Entsorgungstag unverzüglich aus dem öffentlichen Straßenraum zu entfernen und an ihren gewöhnlichen Standplatz zurückzuführen.*

*Gleiches gilt für Sperrmüllabfuhr bzw. Grünschnittsammlungen. Standplätze im Freien müssen befestigt sein.*

*Bei der Errichtung von Müllräumen oder Müllbehälter-Standplätzen für größere Wohnanlagen ist darauf zu achten, dass Müllraum / Behälter-Standfläche und Außengelände auf gleichem Niveau liegen und weiter zur Straße (Müllfahrzeug-Halteplatz) eine stufenfreie Wegführung für den Müllbehältertransport vorhanden sein muss; dazu gehört auch eine entsprechende Randsteinabsenkung für Großbehälter. Erforderliche Rampen können eine Länge von maximal 5 m und eine Neigung von höchstens 6 % aufweisen.*

*Beim Einsatz von Müllboxen ist darauf zu achten, dass der Abstand von Unterkante Boxentür zum Außengelände 10 cm nicht überschreiten darf (für 80/120 l - Mülltonnen). Bei Mülltonnen mit 240 l und mehr Inhalt darf zwischen Mülltonnen-Standplatz und Außengelände keine Stufe vorhanden sein. Ist der Müllraum / Müllbehälter-Standplatz weiter als 10 m vom Halteplatz entfernt, sind die aufge-*

*stellten Müllbehälter und Tonnen am Abholtag frühzeitig auf Veranlassung des Hauseigentümers an der Straße zur Entleerung bereitzustellen.*

*Aus Brandschutzgründen und um Geruchsbelästigung und Ungezieferbefall von Wohnräumen zu vermeiden, sind Müllbehälter und Tonnen mit größtmöglichem Abstand zu nächstgelegenen Fensteröffnungen im Gebäude aufzustellen. (Frühere BauO: Abstand zwischen Müllbehälter-Standplätzen und Öffnungen von Aufenthaltsräumen mind. 5 m und zur Nachbargrenze mind. 2 m, möglichst schattiger Standort)*

*Neben dem Platzbedarf für die Abfallbehälter sind in Müllräumen zwischen den einzelnen Tonnen und zu Seitenwänden jeweils 20 cm Abstand einzuplanen. Die Gassenbreite bei 2-zeiliger Anordnung sollte 1,5 m nicht unterschreiten.*

*Müllräume und Transportwege sind ausreichend zu beleuchten; Lichtschalter müssen leicht und gefahrlos zu erreichen sein. Die Durchgangsbreite beim Einsatz von Müllgroßbehältern sollte 1,50 m nicht unterschreiten.*

*Die Transportwege für Müllbehälter sollen eben und trittsicher sein, versehen mit einem Belag, der rutschhemmend ist und durch Benutzung nicht glatt wird. Als Durchgangshöhe sind mind. 2,00 m, als Wegbreite 1,50 m erforderlich.*

*Für den Transport der Müllgroßbehälter zur Straße (Müllfahrzeug-Halteplatz) ist die notwendige Randsteinabsenkung zur Fahrbahn (mit Plattenbelag über vorhandene Baumgräben und Unterbrechung von Parkbuchten) beim Baureferat, Abt. Tiefbau zu beantragen.*

*Soll das Müllfahrzeug zum Entleeren von Müllbehältern in ein Grundstück hineinfahren, dann ist diese Planung der VEVG zur Entscheidung und Zustimmung vorzulegen.*

### **Telekommunikation**

Für die telekommunikationstechnische Erschließung ist eine Erweiterung des Telekommunikationsnetzes der Deutschen Telekom bzw. eine Umverlegung der Leitung innerhalb des Plangebietes erforderlich. Im Vorfeld der Erschließung ist der Abschluss eines Erschließungsvertrages mit dem Erschließungsträger (Bauträger) notwendig.

Für nicht öffentliche Verkehrsflächen ist die Sicherung der Telekommunikationslinien mittels Dienstbarkeit zu gewährleisten. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 2 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

### **7.3 Örtliche Bauvorschriften**

Die örtliche Bauvorschrift zur Dachneigung soll eine harmonische Einbindung der neuen Bebauung in die bestehende Siedlungsstruktur gewährleisten. Die Festsetzung orientiert sich an der Festsetzung der äußeren Gestaltung baulicher Anlagen der Klarstellungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil des Dorfes Korswandt der Gemeinde Korswandt bzw. deren 1. Änderung und Ergänzung.

### 7.3.1 Grünordnerische Maßnahmen

#### Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

Gem. § 1a BauGB Abs. 3 ist die Vermeidung und Kompensation voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem BNatSchG) in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Entsprechend § 15 Abs. 1 und 2 BNatSchG sind Eingriffsverursacher dazu verpflichtet, nicht zu vermeidende, dauerhafte Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landespflanze auszugleichen.

Die Bestimmung des Kompensationserfordernisses erfolgt nach den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ (HzE, 1999), die vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern erstellt wurden.

Das gesamte Wohnbaugebiet (WR) hat eine Größe von ca. 5.300 m<sup>2</sup> (2.086 m<sup>2</sup> im Baufeld 1 und 3.214 m<sup>2</sup> in Baufeld 2). Bei einer festgesetzten GRZ im Baufeld 1 von 0,15 ist eine max. Versiegelung in diesem Bereich von ca. 313 m<sup>2</sup> möglich. Für mögliche Nebenanlagen ist eine zusätzliche max. Versiegelung von ca. 156 m<sup>2</sup> anzusetzen.

Im Baufeld 2 ist bei einer GRZ von 0,3 und einer Größe von 3.214 m<sup>2</sup> mit einer max. Versiegelung von ca. 964 m<sup>2</sup>, zzgl. Flächen für Nebenanlagen von ca. 482 m<sup>2</sup>.

Darüber hinaus wird durch die Anlage der Verkehrsfläche eine Fläche von 571 m<sup>2</sup> vollversiegelt. Bei Gegenüberstellung der geplanten max. Versiegelung mit den bestehenden vollversiegelten Flächen (Gebäuden, Nebenanlagen) ergibt sich eine Neuversiegelung von 278 m<sup>2</sup> (vgl. Umweltbericht). Hierbei handelt es sich um eine Biotopbeseitigung mit Totalverlust.

Darüber hinaus ist auf den restlichen, nicht überbaubaren Flächen mit einer Umwandlung der betroffenen Biotope zu gärtnerisch gestalteten Flächen/Ziergärten zu rechnen. Dies wird in der Eingriffsermittlung berücksichtigt und einem Biotopverlust mit Funktionsverlust gleichgesetzt.

Nach der Bestimmung des Kompensationserfordernisses aufgrund des betroffenen Biototyps ergibt sich ein Flächenäquivalent für die Kompensation von gerundet 3.263 KFÄ (m<sup>2</sup>). Da dieses Kompensationserfordernis nicht vollständig durch interne Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden kann, wird zur Deckung des verbleibenden Defizits von 3.188 KFÄ zusätzlich auf den Ankauf von Punkten aus dem Ökokonten VG-016 „Prätenow“ zurückgegriffen.

Ein additives Kompensationserfordernis entsteht durch den Verlust der in der Planzeichnung gekennzeichneten Einzelbäume infolge der Errichtung der Erschließungsanlage. Entsprechend der Ausführungen des Kapitels 5.7 ist mit dem Verlust von 3 Einzelbäumen (Baum 3, 4 und 5) zu rechnen. Aufgrund des Stammumfangs, gemessen in 1,3 m Höhe vom Erdboden, ist lediglich Baum 5 entsprechend § 18 NatSchAG M-V geschützt und führt zu einer Ersatzbaumpflanzung von einem Baum an dem in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Standort (P1).

#### Externe Ausgleichsmaßnahme

Aufgrund der bestehenden und zu erwartenden Nutzungsintensität der Freiflächen innerhalb der als Wohngebiet festgesetzten Fläche werden neben den Baumpflanzungen (P2) keine weiteren Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet selbst festgesetzt. Es ist nicht zu erwarten, dass diese die notwendige naturschutzfachliche Wirkung entfalten könnten. Dementsprechend wird zur Deckung des verbleibenden Kompensationsdefizits von 3.188 KFÄ auf den Ankauf von Punkten aus dem Flä-

chenpool von Wersebe „Unrow/Lüßvitz“ mit der Registrierungsnummer NPA VP-001 zurückgegriffen. Der Ausgleichspool ist vom Nationalparkamt Vorpommern mit Schreiben vom 04.02.2015 als naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahme anerkannt und bereits realisiert worden.

Der Ankauf von Ökopunkten ist im weiteren Planverfahren durch vertragliche Regelungen zwischen dem Ökokontoinhaber und dem Eingriffsverursacher zu sichern. Der Abbuchungsnachweis muss vor Satzungsbeschluss vorliegen.

### **Festsetzungen zum Artenschutz**

Um eine verbotstatbeständige Beeinträchtigung von wild lebenden und streng bzw. besonders geschützten Arten i.S.d. § 44 BNatSchG sicher auszuschließen bzw. auf ein Minimum zu reduzieren, ist der Zeitraum für die Baufeldberäumung sowie der Entfernung der Vegetation auf das Zeitfenster außerhalb der Brutzeit (01. Oktober bis 01. März) zu beschränken. Eine Ausnahme vorstehender Bauzeitenbeschränkung ist nur nach erfolgter Begutachtung der Flächen und Gehölze durch einen anerkannten Fachgutachter und vorheriger Zustimmung der zuständigen Fach- und Aufsichtsbehörde statthaft (**M1**).

Sollte der Abriss des denkmalgeschützten Bestandsgebäudes notwendig werden und erlaubnisfähig sein, ist vor Beginn der Bautätigkeiten eine erneute Prüfung der Räumlichkeiten des Gebäudes (inklusive Keller und Dachboden) durch einen anerkannten Fachgutachter vorzunehmen und die Ergebnisse entsprechend zu dokumentieren. Die Dokumentation ist der Fachbehörde zu übergeben. Bei Nachweis von Vorkommen von besonders und/oder streng geschützten Arten im zum Abriss vorgesehenen Gebäude sind die weiteren Schritte mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald rechtzeitig vor Abriss abzustimmen. (**M2**)

### **Festsetzungen zum Baum- und Gehölzschutz**

Zur Sicherung des zum Erhalt festgesetzten Baumbestandes ist dieser während der Durchführung von Bauarbeiten vor Beeinträchtigungen durch Maßnahmen gemäß DIN 18920 zu schützen. Abgrabungen und Aufschüttungen innerhalb einer 1,5 m über den Kronenbereich hinausragenden Fläche sind nicht zulässig (**S1**).

## **8 Alternativprüfung Standort**

Gemessen an den bestehenden Flächenreserven und dem Gebot des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden, wie er in § 1a Abs. 2 BauGB verankert ist, besteht z. Zt. kein verfügbarer, zentrumsnaher und alternativer Standort in Korswandt, der geeigneter wäre eine Wohnbebauung zu entwickeln. Der Standort ist einer der fünf im Flächennutzungsplan aufgeführten möglichen Entwicklungsstandorte für Wohnbauflächen in den Ortslagen Ulrichshorst und Korswandt und steht eigentumsrechtlich derzeit zur Wohnbauentwicklung in Form von Dauerwohnen zur Verfügung.

Es handelt sich um folgende alternative Standorte:

- Nördlicher Ortsrand Ulrichshorst, entlang Kampstraße,
- Südwestlicher Ortsrand Korswandt, an der Hauptstraße,
- Nördlicher Ortsrand Korswandt, Freifläche der Försterei,
- Nordwestlicher Ortsrand Korswandt, straßenbegleitend zum Gothenweg.

Neben der eigentumsrechtlichen Verfügbarkeit sprechen die zentrumsnahe Lage und die Vorbelastung für den Standort zur Wohnbauentwicklung. Aufgrund der ehemaligen Nutzung als Betriebsferienlager sind sowohl die vorhandenen verkehrstechnischen Erschließung als auch der Erschließung mit Versorgungsmedien (Strom, Wasser, Abwasser etc.) für das Vorhaben besonders günstig. Darüber hinaus zeichnet sich das Plangebiet, im Gegensatz zu den anderen vier möglichen Entwicklungsstandorten für Wohnbauflächen, durch eine Vorbelastung in Form von bestehenden Gebäuden bzw. flächigen Versiegelungen aus. Die avisierte Wiedernutzbarmachung der innerörtlichen Fläche, die zudem als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan dargestellt ist, verursacht bei Erhalt des als gesetzlich geschützten Biotops eingestuftes Erlenbestandes im nördlichen Plangebiet, einen deutlichen geringeren Eingriff in Natur und Landschaft, speziell in das Schutzgut Boden bzw. Flora/Fauna.

Eine Bebauung der möglichen Wohnbauergänzungsfläche am nördlichen Ortsrand Ulrichhorsts, die eine ähnliche Kapazität (ca. 8 Wohnbauplätze) aufweist, hätte, die eigentumsrechtliche Verfügbarkeit vorausgesetzt, den Verlust von extensiv bewirtschaftetem Frischgrünland zur Folge, welches möglicherweise als Trittsteinbiotop fungiert.

Die von extensivem Grünland und teilweise Gehölzbestand gekennzeichnete Ergänzungsfläche im Südwesten von Korswandt, wurde bereits Ende des Jahres 2007 mit einem Einfamilienhaus bebaut und bietet nur noch sehr wenig Platz für eine Wohnbebauung (max. 1 Wohnhaus). Neben der deutlich geringeren Wohnbauentwicklungsmöglichkeit geht mit einer möglichen Bebauung der Fläche zudem ein Eingriff in extensives Grünland bzw. Kiefernbestand einher.

Die Ergänzungsfläche am nördlichen Ortsrand von Korswandt, im derzeit noch unbebauten Freiflächenbereich der Försterei bietet die Möglichkeit ca. zwei straßenseitig angeordnete Wohnhäuser (am Gothenweg) zu errichten. Diese Ergänzungsfläche bietet, von der eigentumsrechtlichen Verfügbarkeit abgesehen, zum einen deutlich weniger Bauflächenpotential und zum anderen würde die Bebauung aufgrund der bestehenden Grünlandnutzung ein deutlich größeren Eingriff in Natur und Landschaft nach sich ziehen, als die Wiedernutzbarmachung des teilversiegelten Ferienlagers mit Zierrasenbereichen.

Die im Flächennutzungsplan beschriebene nordwestliche Ergänzungsfläche am Gothenweg stellt im Gegensatz zum Plangebiet eine straßenbegleitende Abrundung des Ortes dar. Bei einer möglichen Bebauung der Fläche wäre, die eigentumsrechtliche Verfügbarkeit vorausgesetzt, der Verlust von Acker- bzw. Gartenlandflächen am Ortsrand verbunden. Die Fläche wurde in die geänderte Klarstellungssatzung als Wohnbaufläche einbezogen, dennoch stellt diese bauliche Erweiterung des Siedlungskörpers Korswandts einen höheren Eingriff in den Naturhaushalt (in Form von Bodenversiegelung, Verlust von Vegetationsstrukturen) und das Landschaftsbild dar, als die Nachnutzung einer bereits anthropogen genutzten Fläche im Zentrum der Siedlung.

Zusammenfassend kristallisiert sich die Fläche des ehemaligen Ferienlagers im Ortszentrum als Vorzugsvariante heraus. Diese bietet bei hohem Wohnwert, voller Verkehrs-, Ver- und Entsorgungsererschließung, Nähe zum Ortskern und keine bzw. sehr geringe zu erwartenden Umweltauswirkungen Vorteile für den derzeit erforderlichen Umfang an Wohnbauentwicklung in der Ortslage Korswandt.

## **8.1 Kosten**

Die Kosten für das Planverfahren erstrecken sich auf die Planungskosten zur Aufstellung des Bebauungsplans, zur Erschließung (Verkehr und Ver- und Entsorgungsmedien) sowie in Abhängigkeit vom Ergebnis der Umweltprüfung die durchzuführenden Kompensationsmaßnahmen.

Sämtliche vorstehenden Kosten werden vom Erschließungsträger übernommen. Dazu wird ein städtebaulicher Vertrag zwischen Erschließungsträger und der Gemeinde Korswandt vor Satzungsbeschluss geschlossen.

## **9 Flächenbilanz**

<b>Art der Festsetzung</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>
Reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO	5.340
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	571
Private Grünfläche bes. Zweckbest. „Gartenland“	108
Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	1.289
<b>gesamt</b>	<b>7.308</b>

## **10 Umweltbericht**

Der Umweltbericht ist ein selbständiger Bestandteil dieser Begründung und entsprechend angefügt.

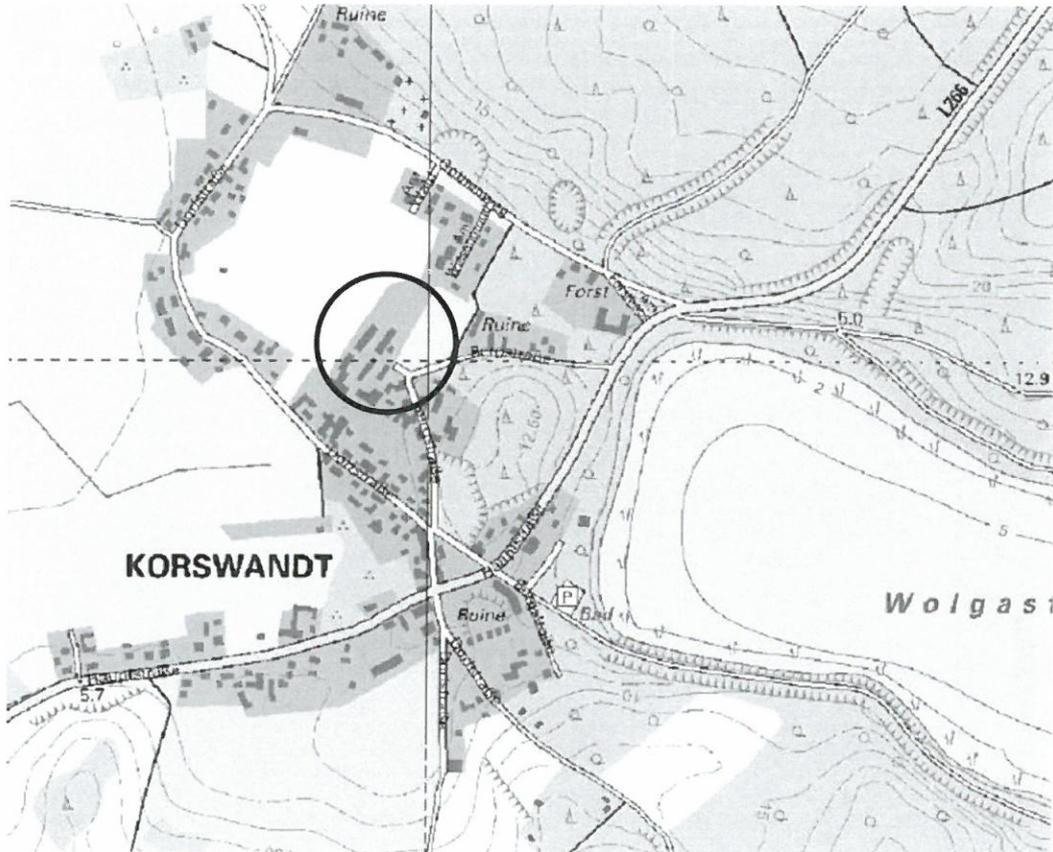
## **11 Ergänzende Hinweise der Fachbehörden**

### **11.1 Hinweise vom Landesamt für Gesundheit und Soziales M-V**

#### **1. Pflichten des Bauherrn nach Baustellenverordnung**

Während der Vorbereitungs- und Ausführungsphase des Bauvorhabens sind vom Bauherrn die Anforderungen aus der Baustellenverordnung einzuhalten bzw. umzusetzen. In diesem Zusammenhang ist insbesondere für den Fall, dass an diesem Vorhaben mehrere Arbeitgeber gleichzeitig oder nacheinander tätig werden, ein geeigneter Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordinator zu bestellen sowie durch diesen eine Unterlage für spätere Arbeiten an der baulichen Anlage zusammenzustellen. Eine damit erforderlichenfalls verbundene Vorankündigung der Baumaßnahmen ist spätestens 14 Tage vor Baubeginn an das Landesamt für Gesundheit und Soziales M-V, Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Dezernat Stralsund zu übersenden. (Baustellenverordnung – BaustellV) vom 10. Juni 1998 (BGBl. I, S. 1283).

# GEMEINDE KORSWANDT



Satzung über den Bebauungsplan Nr. 6 „Wohngebiet auf dem Gelände des ehemaligen Betriebsferienlagers der VEB Gummiwerke Thüringen“

## Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 10a BauGB

Korswandt, den 23.02.2018

Karl-Josef Wurzel  
Bürgermeister



## **Zusammenfassende Erklärung**

gemäß § 10a BauGB

zur Satzung über den Bebauungsplans Nr. 6 „Wohngebiet auf dem Gelände des ehemaligen Betriebsferienlagers der VEB Gummiwerke Thüringen“ der Gemeinde Korswandt

Auftraggeber:

### **Gemeinde Korswandt**

vertreten durch Herrn Bürgermeister Wurzel

über

Amt Usedom Süd

Markt 7

17406 Usedom

Ansprechpartnerin: Frau Pfitzmann

Auftragnehmer:

**wagner** Planungsgesellschaft

Fischerbruch 8

18055 Rostock

Rostock, den 16.01.2018

## 1. Erfordernis der Planaufstellung

Die Gemeinde Korswandt strebt die Nachnutzung der Fläche des ehemaligen Betriebsferienlagers der VEB Gummiwerke Thüringen zum Zwecke der Errichtung von Wohnhäusern an. Geplant ist, die bestehenden, derzeit ungenutzten Gebäude abzureißen und an dieser Stelle bis zu 8 Einzelhäuser zu errichten und somit der bestehenden Nachfrage nach Wohnraum bzw. -eigentum in der Gemeinde Rechnung zu tragen.

Die verkehrliche Anbindung des geplanten Wohngebietes erfolgt weiterhin über die bestehende Grundstückszufahrt über die Bergstraße, die südlich an die Dorfstraße anbindet.

Aufgrund der angestrebten Nutzungsänderung und Neustrukturierung des Gebietes, des Vorhabenumfanges sowie der planungsrechtlichen Zuordnung des überwiegenden Teils des Plangebietes (ehemals Flurstück 69/2, heute 287) als Außenbereichsfläche wird die Aufstellung eines Bebauungsplans im Regelverfahren erforderlich.

Da sich die bauliche Entwicklung ausschließlich auf den bereits bebauten und im seit 2006 wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) als Wohnbaufläche dargestellten südlichen Bereich des Plangebietes fokussiert und die Vegetationsstrukturen im Norden (hier: gesetzlich geschütztes Feldgehölz) erhalten werden, ist eine (parallele) Änderung des Flächennutzungsplans entbehrlich. Die Grundzüge des Flächennutzungsplans bleiben, auch für den engeren Bereich, erhalten. Die abweichende Entwicklung des im aktuellen Flächennutzungsplan als Landwirtschaftsfläche dargestellten nördlichen Bereiches hin zu einem gesetzlich geschützten Feldgehölz kann in einer späteren Korrektur der Darstellung des Flächennutzungsplans berücksichtigt werden.

Der Bebauungsplan Nr. 6 der Gemeinde Korswandt bedarf einer Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde.

## 2. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde im Rahmen einer öffentlichen Gemeindevertreterversammlung am 09.07.2015 durchgeführt. Im Zuge der Veranstaltung wurden anhand des Vorentwurfs (einschließlich Umweltbericht und Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag) die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie voraussichtliche Auswirkungen dargelegt und ggf. möglicher Alternativen für die Neugestaltung oder Entwicklung des Gebietes vorgestellt. Im Ergebnis der vorgebrachten Anregungen im Zuge der Veranstaltung wurden die laut textlichen Festsetzungen ausnahmsweise zulässigen kleinen Betriebe des Beherbergungsgewerbes als unzulässig und eine Mindestgröße der Grundstücke von 450 m<sup>2</sup> im Vorentwurf festgesetzt. Zudem wurde eine Festsetzung ergänzt, die sichert, dass auf jedem Grundstück nur ein Wohnhaus mit einer Wohneinheit errichtet werden kann. Die Anregung der Bewohner der Bergstraße die Möglichkeit zu prüfen, die tlw. sehr enge Bergstraße während der Bauphase zu entlasten, indem ein südlich an das Plangebiet angrenzende Flurstück als Baustraße genutzt wird, wurde für den weiteren Planungsverlauf aufgenommen. Kontaktdaten (Flurstücksbezeichnung und -eigentümer) werden vom Amt Usedom bereitgestellt.

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB wurden die Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden mit Schreiben vom 04.08.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme mit Anregungen und Hinweisen zur Planung sowie zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

Die vom Landkreis Vorpommern-Greifswald (V-G) vorgebrachten Hinweise und Anregung zur Sicherung der Löschwasserversorgung sowie zur Korrektur zu den Aus-

sagen des betroffenen Wasserschutzgebietes in Begründung und Umweltbericht wurden im Entwurf berücksichtigt. Die Angaben zum Wasserschutzgebiet werden korrigiert. Zur Sicherung eines hinreichenden Löschwasservorrats wird, in Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr, eine Fläche für die Errichtung eines unterirdischen Löschwasserbrunnen bzw. -behälters festgesetzt. Auch die von der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) des Landkreises V-G angeregte inhaltliche Ergänzung der Maßnahme M2 zum Artenschutz (hier: Abstimmungsgebot von ggf. notwendigen Artenschutzmaßnahmen zum Schutz von Fledermausvorkommen) wird in den Entwurfsunterlagen berücksichtigt.

Das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V empfiehlt die Anpassung der festgesetzten Baugrenze an der südöstlichen Traufseite des als Baudenkmal geschützten Bestandshauses (alte Büttnerie), um eine erhebliche Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes des Einzeldenkmals und spätere denkmalschutzrechtliche Konflikte im Genehmigungsverfahren zu vermeiden. Der Hinweis wurde in den Entwurfsunterlagen berücksichtigt, die Baugrenze wurde entsprechend angepasst.

Die Landesforst M-V, hier über das Forstamt Neu Pudagla, weist in ihrer Stellungnahme auf den einzuhaltenden Waldabstand von 30 m zur (geplanten) Wohnbebauung hin. Insbesondere die Baugrenzen des nördlichen Baufeldes (Nr. 1) unterschreiten diesen geforderten Abstand. Im Entwurf erfolgte eine entsprechende Anpassung der Baugrenzen, so dass der Waldabstand eingehalten wird.

Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt (StALU VP) weist in seiner Stellungnahme auf eine mögliche Gefährdung des nördlichen Baufeldes (Nr. 1) durch die geringe bestehende Geländehöhe und den bestehenden Grundwassereinfluss im Wiesengrund hin. Durch die Anpassung (Verkleinerung) des nördlichen Baufeldes wird auch der Gefährdung durch Grundwasser entgegengewirkt.

Die Angaben zu den bestehenden Leitungsbeständen der Versorgungsträger (Strom, Wasser, Abwasser, Gas, Telekommunikation etc.) werden, soweit auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung möglich, in der Entwurfsfassung berücksichtigt. Die Lage der Hauptleitungen sowie Hinweise zu Schutz und Erhaltung der Leitungsbestände wurden in die Entwurfsunterlagen (Planzeichnung und Begründung) aufgenommen.

Im Zuge der öffentlichen Auslegung wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 02.05.2016 bis zum 10.06.2016 den Bürgern im Bauamt des Amtes Usedom Süd die Möglichkeit zur Einsicht in den Planentwurf des Entwurfs des Bebauungsplans samt Begründung und Umweltbericht sowie in die bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sowie Gutachten gegeben, ebenso zum Vorbringen von Anregungen und Hinweisen. Mit Schreiben vom 03.07.2016 reichen einige der Bewohner der Bergstraße eine gemeinsame Stellungnahme mit Hinweisen zur möglichen baubedingten Beeinträchtigungen der Bergstraße bzw. möglichen Immissionsbelastungen der Anwohner beim Bauamt des Amtes Usedom Süd ein.

Sie regen an, wenn keine andere Zufahrt zum Plangebiet als die Bergstraße zu finden ist, zu prüfen, ob zumindest eine temporäre Baustraße über das südlich an das Plangebiet anschließende unbebaute Wiesengrundstück mit direktem Anschluss an die Dorfstraße eingerichtet werden kann. Der Hinweis wurde vom Vorhabenträger geprüft. Da die entsprechende Grundstückseigentümerin der Nutzung nicht zustimmte, konnte der Anregung nicht gefolgt werden. Weitere Bemühungen des Grundstückseigentümers des ehemaligen Ferienlagers andere Wege/Straßen zu nutzen blieben ebenfalls erfolglos. Demnach muss die verkehrliche Erschließung weiterhin über die öffentlich gewidmete gemeindliche Bergstraße, die den Mindestansprüchen der RAS 06 entspricht, erfolgen. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist die Verkehrserschließung hinreichend gesichert. Rechtzeitig vor Baubeginn wird seitens der Fachbehörde geprüft, ob die Sicherheit des Verkehrs (auf der Bergstraße)

weiterhin gewährleistet werden kann. Dies ist jedoch nicht (mehr) Bestandteil des B-Planverfahrens.

Parallel zur Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB werden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 11.04.2016 die Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Der Landkreis V-G gibt neben formalen Anregungen und Hinweisen zur besseren Lesbarkeit der Planzeichnung den Hinweis, dass der Bebauungsplan einer Genehmigung bedarf, da er für den nördlichen Teilbereich (ca. 20 % der Gesamtfläche) nicht als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt gilt. Der Flächennutzungsplan können im Zuge der nächsten FNP-Änderung angepasst werden. Die Hinweise wurden im Entwurf (Planzeichnung und Begründung) entsprechend berücksichtigt. Die UNB des Landkreises V-G gab ergänzend zum Hinweis zu den Belangen des Gehölzschutzes (Genehmigungstatbestand/Fällantrag) aus der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB den Hinweis, dass die Baugrenzen zu dem zum Erhalt festgesetzten Bäume einen Mindestabstand von 1,5 m plus Kronendurchmesser aufweisen müssen. Darüber hinaus sie die Errichtung von Balkonen/Terrassen in diesem Bereich auszuschließen. Beide Hinweise wurden in der Satzungsfassung des B-Plans berücksichtigt.

Die vom Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt (StALU) VP in der Stellungnahme vom 10.05.2016 erbetene Korrektur zum jährlichen mittleren Wasserstand des Wolgastsees wurde in der Satzungsfassung des Bebauungsplans (Begründung und Umweltbericht) berücksichtigt. Darüber hinaus wurden, wie angeregt, die im Hydrogeologischen Gutachten der Umweltplan Stralsund GmbH aufgezeigten Möglichkeiten und Maßnahmen zur Senkung der Grundwasserstände im Wiesengrund auf eine mögliche Berücksichtigung/Festsetzung im Bebauungsplans Nr. 6 geprüft. Eine Berücksichtigung der Maßnahmen ist aufgrund der Lage außerhalb des Plangebietes nicht notwendig. Beeinträchtigungen der Maßnahmen durch die Umsetzung der Planinhalte sind auszuschließen.

Das Bergamt Stralsund weist auf bestehende Bergbauberechtigungen der DISA energy GmbH „Bewilligung zur Gewinnung von Sole und Erdwärme im Bewilligungsfeld Usedom Ost“ und der CEP GmbH „Erlaubnis Grimmen 2“ hin. Der Hinweis, die DISA energy GmbH am Verfahren zu beteiligen, wurde berücksichtigt. Die DISA energy GmbH stimmte mit dem Schreiben vom 30.05.2016 dem Vorhaben zu. Hinweise und Anregungen zum Planinhalt wurden nicht gegeben.

Die erneut übergebenen Leitungsbestände der Versorgungsträger (Strom, Wasser, Abwasser, Gas, Telekommunikation etc.) finden weiterhin Berücksichtigung im Begründungstext und ggf. Planzeichnung. Die Hinweise zur Umsetzung der Anschlüsse, vertraglichen Regelungen wurden in die Begründung ergänzend aufgenommen.

Die Gemeinde Korswandt fasste am 26.10.2017 unter Berücksichtigung der vorstehend zusammengefassten, vorgetragenen Anregungen und Hinweise den Abwägungs- und Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 6 „Wohngebiet auf dem Gelände des ehemaligen Betriebsferienlagers der VEB Gummiwerke Thüringen“. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange, welche Anregungen und Hinweise vorgebracht haben, wurden über das Abwägungsergebnis informiert.

Die Satzung des Bebauungsplans Nr. 6 „Wohngebiet auf dem Gelände des ehemaligen Betriebsferienlagers der VEB Gummiwerke Thüringen“ wurde, nach Erteilung der Genehmigung durch das Schreiben vom 09.01.2018 am 21.02.2018 ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan tritt mit Ablauf des 21.02.2018 in Kraft.

### 3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die von der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises V-G vorgebrachten Anregungen und Hinweise zum geschützten Baumbestand sowie zum Artenschutz (Untersuchung des denkmalgeschützten Gebäudebestandes auf Fledermausvorkommen unmittelbar vor Abriss/Umbau des Gebäudes) wurden im Laufe des Bauleitverfahrens umfassend berücksichtigt. Zur Kompensation unvermeidbarer Eingriffe durch die partielle Neuversiegelung wird neben der Pflanzung von (Einzel)Bäumen innerhalb der Geltungsbereichsgrenzen auf den Ankauf von Punkten aus dem Flächenpool von Wersebe „Unrow/Lüßvitz“ mit der Registrierungsnummer NPA VP-001 zurückgegriffen. Bei der Umsetzung der aufgeführten internen Kompensationsmaßnahmen und durch Abbuchung des entsprechenden Kompensationswertes beim anerkannten Flächenpool NPA VP-001 kann der Eingriff vollständig kompensiert werden.

Durch die Anpassung der Baugrenzen, speziell im nördlichen Baufeld Nr. 01, können Auswirkungen auf den Waldbestand sowie Gefährdungen der geplanten Bebauung durch Grundwassereinflüsse vermieden bzw. reduziert werden. Auswirkungen durch die Umsetzung der Planinhalte auf die untersuchten Maßnahmen zur Senkung der Grundwasserstände im Wiesengrund sind nicht zu erwarten.

Die Umsetzung der Planinhalte führt zudem nicht zu einer nachteiligen Beeinträchtigung internationale oder nationaler Schutzgebiete (FFH- oder Vogelschutzgebiete) bzw. geschützter Landschaftsteile. Auch der gesetzlich geschützte Erlenbruchbestand im Norden des Plangebietes wird von der Umsetzung der Planinhalte nicht tangiert.

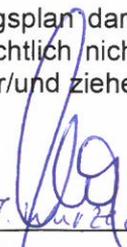
Die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter sind, nicht zuletzt aufgrund der anthropogenen Vorbelastungen des Plangebiets, als gering oder sehr gering zu prognostizieren bzw. können ganz ausgeschlossen werden.

### 4. Darlegung der Gründe für die Wahl der Planung nach Prüfung anderwärtiger in Betracht kommender Alternativen

Die angestrebte städtebauliche Entwicklung der Fläche als Wohngebiet stellt eine zweckmäßige und zeitgemäße Nachnutzung dar, die zudem dem in § 1a Abs. 2 BauGB manifestierten Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entspricht.

Neben der eigentumsrechtlichen Verfügbarkeit sprechen die zentrumsnahe Lage und die Vorbelastung für den Standort zur Wohnbauentwicklung. Aufgrund der ehemaligen Nutzung als Betriebsferienlager sind sowohl die vorhandenen verkehrstechnischen Erschließung als auch der Erschließung mit Versorgungsmedien (Strom, Wasser, Abwasser etc.) für das Vorhaben besonders günstig. Darüber hinaus zeichnet sich das Plangebiet durch eine Vorbelastung in Form von bestehenden Gebäuden bzw. flächigen Versiegelungen aus. Die avisierte Wiedernutzbarmachung der innerörtlichen Fläche, die zudem als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan dargestellt ist, verursacht bei Erhalt des als gesetzlich geschützten Biotops eingestuftes Erlenbestandes im nördlichen Plangebiet, einen deutlichen geringeren Eingriff in Natur und Landschaft als eine Wohnbauentwicklung in den Ortsrandbereichen. Der Standort zeigt aufgrund der Vornutzung eine geringe naturschutzfachliche Empfindlichkeit.

Die vier übrigen, im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen zur Wohnbauentwicklung sind großteils eigentumsrechtlich nicht verfügbar, weisen nicht (mehr) die entsprechenden Kapazitäten auf oder/und ziehen Eingriffe in wertvollere Biotopstrukturen nach sich.

  
H.-J. Wurdal  
- Bürgermeister -

