

Amt Usedom-Süd

- Der Amtsvorsteher –

Gemeinde Zirchow

Beschlussvorlage
GVZi-0245/23

öffentlich

Beratung und Entscheidung im Rahmen der Beteiligung als Nachbargemeinde über den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 8 "Wohnbebauung am Waldrand - östlich des Gothenweges" der Gemeinde Korswandt

<i>Organisationseinheit:</i> FD Bau <i>Bearbeitung:</i> Pina Thore	<i>Datum</i> 11.08.2023
---	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevertretung Zirchow (Entscheidung)	14.09.2023	Ö

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Zirchow beschließt, im Rahmen der Beteiligung als Nachbargemeinde aufgrund § 4 (1) BauGB dem Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 8 "Wohnbebauung am Waldrand - östlich des Gothenweges" der Gemeinde Korswandt zu zustimmen.

Sachverhalt

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Korswandt hat am 29.06.2023 in öffentlicher Sitzung die Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung der Ämter, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, sowie der Nachbargemeinden und der Öffentlichkeit geprüft und den Vorentwurfs- und Auslegungsbeschluss gefasst.

Die Gemeinde wird um Ihre Stellungnahme zum Bebauungsplanes Nr. 8 "Wohnbebauung am Waldrand - östlich des Gothenweges" der Gemeinde Korswandt gebeten.

Anlage/n

Keine

Beratungsergebnis	Gesetzl. Zahl d. Mitglieder	Anwesend	Einstimmig	JA	NEIN	Enthaltung	Ausgeschlossen (Mitwirkungsverbot)
Gremium Gemeindevertretung Zirchow	9						

Gemeinde Korswandt

Bebauungsplan Nr. 8 „Wohnbebauung am
Waldrand – östlich des Gothenweges“



AUSLEGUNGSEXEMPLAR

AUSLEGUNGSZEIT:

31.07.2023 BIS 01.09.2023

<i>Anlage</i>	<i>Inhaltsverzeichnis</i>
1	Planzeichnung
2	Begründung

SATZUNG DER GEMEINDE KORSWAND ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 8 "WOHNBEBAUUNG AM WALDRAND - ÖSTLICH DES GOTHENWEGES"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) in Verbindung mit der Landesbaurechtverordnung Mecklenburg-Vorpommern (LbauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVBl. M-V S. 1033) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 8 "Wohnbebauung am Waldrand - östlich des Gothenweges" der Gemeinde Korswand, bestehend aus der Planzeichnung (TEIL A) und dem Text (TEIL B) erlassen:

PLANZEICHNUNG TEIL A

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Plan im Maßstab 1:1.000 dargestellt und beläuft sich auf eine Fläche von ca. 1,3 ha. Er erstreckt sich auf das Flurstück 180 der Flur 4 in der Gemarkung Korswand.



Plangrundlage

Ämliches Legenschaftskataster, sowie Geodaten des Landesamtes für Innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen, Lübecker Straße 289, 19059 Schwerin vom 2023
Lagebezugssystem: ETRS89, UTM 33N, EPSG-Code 25833; Höhenbezug DHHN2016

TEXT - TEIL B

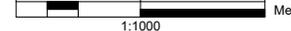
Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

- Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 BauGB**
 - Das reine Wohngebiet dient gemäß § 3 BauNVO ausschließlich der dauerhaften Wohnnutzung. Zulässig sind nur Wohngebäude und die zugeordneten Nebenanlagen in dem Nutzungszweck und der Eigenart des Gebietes nicht widersprechen. Weiterhin zulässig sind Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen.
 - Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.
 - Die Errichtung und der Betrieb von Ferienhäusern und Ferienwohnungen ist unzulässig.
 - Die Grundflächenzahl beträgt maximal 0,4.
 - Die Gebäude sind mit maximal zwei Vollgeschossen und in offener Bauweise zu errichten.
 - Die maximale Traufhöhe einschossiger Hauptgebäude soll 4,20 m nicht überschreiten. Zweigeschossige Hauptgebäude sind mit einer maximalen Traufhöhe von 7,00 m zu errichten. Als unterer Bezugspunkt bildet die jeweilige Höhe des zugewandten Fahrbahnrandes der anliegenden Erschließungsstraße.
- Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**
 - Die mit A gekennzeichneten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als Brachflächen mit der Nutzungsart als Mähweide zu entwickeln.
- Örtliche Bauvorschriften § 86 Abs. 3 LBauO M-V**
 - Die zulässige Dachneigung von eingeschossigen Hauptgebäuden beträgt 22° bis 55°. Für zweigeschossige Hauptgebäude wird eine maximale Dachneigung von 22° bis 30° festgesetzt.
 - Zulässig ausschließlich Hartbedachungen. Technik für erneuerbare Energien ist zulässig.

Planzeichnungserklärung

1. Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeicherverordnung - PlanZV vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802))

- Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
WR: Reines Wohngebiet § 3 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
vorn: Höhe in Meter über NN in amtlichen Höhenbezugssystem DHHN 2016 als unteren Höhenbezugspunkt
GRZ 0,4: Grundflächenzahl
I + II: Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Bauweise, Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**
o: offene Bauweise
—: Baugrenze
- Verkehrsrflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**
—: Straßenbegrenzungslinie
- Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB**
■: private Grünflächen
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**
■: Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
A: Bezug zu textlichen Festsetzungen Nr. 1.2
- Sonstige Planzeichen § 9 Abs. 7 BauGB**
—: Grenze des räumlichen Geltungsbereich
- Darstellung ohne Normcharakter**
—: Bemastung in Meter
—: Gemarkungsgrenze
—: Kataster
—: Nutzungsschablone
■: Nachrichtliche Übernahme
■: Wald



Verfahrensvermerke

- Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass die Prüfung auf Grundlätze der Flurkarte nur Erfolg erlangt. Regressansprüche können hieraus nicht abgeleitet werden.
 - Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte entsprechend der Hauptsetzung der Gemeinde Korswand im Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Usedom-Süd dem "Usedomer Amtsblatt" Nr. am
 - Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 des Gesetzes über die Raumordnung und Landesplanung des Landes MV (LPLG) beteiligt worden.
 - Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in Form einer öffentlichen Auslegung vom bis zum
 - Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
 - Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
 - Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
 - Der Entwurf des Bebauungsplans bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) einschließlich Begründung mit dem Umweltbericht, hat in der Zeit vom bis während der Dienststunden im Amt Usedom-Süd, Markt 7, 17406 Usedom sowie im Internet auf der Homepage des Amtes Usedom-Süd www.amtesomusued.de, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungspflicht von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am im Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Usedom-Süd dem "Usedomer Amtsblatt" bekannt gemacht worden.
- Gemeinde Korswand, den Siegel Der Bürgermeister
- Gemeinde Korswand, den Siegel Der Bürgermeister
- Gemeinde Korswand, den Siegel Der Bürgermeister
- Gemeinde Korswand, den Siegel Der Bürgermeister
- Gemeinde Korswand, den Siegel Der Bürgermeister
- Gemeinde Korswand, den Siegel Der Bürgermeister
- Gemeinde Korswand, den Siegel Der Bürgermeister
- Gemeinde Korswand, den Siegel Der Bürgermeister

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- Baunutzungsverordnung (BaunVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- Planzeicherverordnung (PlanZV) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Kommunalarverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalarverfassung-KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVBl. M-V 2011, S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVBl. M-V S. 487)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2246)
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Februar 2010 (GVBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2016 (GVBl. M-V S. 221, 228)
- Landesbaurechtverordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVBl. M-V S. 1033)
- Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz - LwaG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVBl. M-V S. 870), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Mai 2021 (GVBl. M-V S. 780, 784)
- Hauptsetzung der Gemeinde Korswand in der aktuellen Fassung

Hinweis

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DachsG M-V (GVBl. M-V Nr. 1 vom 14.01.98, S. 12 ff) die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und die Funde und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflanzung erfolgt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Übersichtskarte



Bebauungsplan Nr. 8 der Gemeinde Korswand "Wohnbebauung am Waldrand - östlich des Gothenweges"

BAUKONZEPT architekten + ingenieure
Fon (0395) 42 55 910 | Fax (0395) 42 55 920 | info@baukonzept-nb.de | www.baukonzept-nb.de

BAUKONZEPT NEUBAUVERMESSUNGSGesellschaft
Giersdenstraße 9
17034 Neubrandenburg

Vollstreuherin: 301996
Vorentwurf
Juni 2023

Gemeinde Korswandt

Bebauungsplan Nr. 8 „Wohnbebauung am Waldrand – östlich des Gothenweges“



Begründung

Juni 2023

INHALTSVERZEICHNIS

1. Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass	3
2. Grundlagen der Planung	4
2.1 Rechtsgrundlagen	4
2.2 Planungsgrundlagen	4
3. Räumlicher Geltungsbereich	5
4. Entwicklung des Bebauungsplans	5
5. Beschaffenheit des Plangebietes	8
6. Inhalt des Bebauungsplanes	9
6.1 Städtebauliches Konzept	9
6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung	9
6.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	10
6.4 Örtliche Bauvorschriften	10
6.5 Umweltprüfung	11
6.6 Verkehr	11
7. Immissionsschutz	12
8. Wirtschaftliche Infrastruktur	13
8.1 Energie-, Wasserver- und Entsorgung	13
8.2 Gewässer	13
8.3 Telekommunikation	13
8.4 Abfallentsorgung/Altlasten	13
8.5 Brandschutz	14
9. Denkmalschutz	15
9.1 Baudenkmale	15
9.2 Bodendenkmale	15
10. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	16

1. Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass

Das Plangebiet befindet sich auf der Insel Usedom innerhalb des Amtsbe- reich Usedom-Süd in der Gemeinde Korswandt. Eingebettet in eine räum- lich attraktive Lage, schließt sich das Plangebiet an bestehende Wohnnut- zung an und erweitert die Siedlungsstrukturen entlang des Gothenweges.

Der Planungsanlass für das Wohngebiet in der Gemeinde Korswandt auf Usedom ergibt sich aus der steigenden Nachfrage nach Wohnraum in at- traktiver Lage, sowie dem Bedürfnis nach einer nachhaltigen und zukunfts- fähigen Entwicklung des Ortes. Die Gemeinde Korswandt verzeichnet einen zunehmenden Bedarf an Wohnraum aufgrund einer wachsenden Bevölke- rungszahl sowie einer steigenden Attraktivität als Wohnstandort. Die Lage der Gemeinde Korswandt auf Usedom mit ihrer landschaftlichen Schönheit und Nähe zur Ostsee bietet ein attraktives Potenzial für die Entwicklung eines Wohngebiets. Die Schaffung von neuem Wohnraum trägt zur Stär- kung des lokalen Wohnungsmarktes bei und unterstützt die lokale Wirt- schaftsentwicklung. Die geplante Ausweisung eines Wohngebiets in Kors- wandt auf Usedom ist daher eine sinnvolle Maßnahme, um den aktuellen und zukünftigen Bedarf an Wohnraum zu decken, eine nachhaltige Ent- wicklung zu fördern und die Attraktivität des Ortes zu steigern.

Für den Planungsraum soll ein reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO aus- gewiesen und damit die planungsrechtliche Zulässigkeit für Wohngebäude gewährleistet werden. Der Bebauungsplan schafft dafür die erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen.

2. Grundlagen der Planung

2.1 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344, 2016 S. 28), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033)
- **Landesplanungsgesetz (LPIG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVOBl. M- V 1998, S. 503, 613), Zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9. April 2020 (GVOBl. M-V S. 166)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V)** (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23.02.2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 166)
- **Hauptsatzung der Gemeinde Korswandt in der aktuellen Fassung**

2.2 Planungsgrundlagen

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Kataster- und Vermessungsamtes

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans beläuft sich auf eine Fläche von ca. 1,3 ha. Er erstreckt sich auf das Flurstück 180 der Flur 4 in der Gemarkung Korswandt.

4. Vorgaben übergeordneter Planungen

Bauleitpläne unterliegen den **Zielen und Grundsätzen der Raumordnung**. Dabei haben die einzelnen Bundesländer übergeordnete und zusammenfassende Pläne oder Programme aufzustellen.

Dabei sind Ziele der Raumordnung (Z) nach § 3 Abs. 1 Nr. 3 Raumordnungsgesetz (ROG) verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar, vom Träger der Landes- oder Regionalplanung abschließend abgewogenen, textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums, die von allen Adressaten zu beachten sind.

Die Grundsätze der Raumordnung sind nach §3 Abs. 1 Nr. 2 ROG, Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen. Sie sind einer Abwägung noch zugänglich, hierbei jedoch mit einem besonderen Gewicht zu berücksichtigen.

Für Planungen und Maßnahmen der Gemeinde Korswandt ergeben sich die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung aus folgenden Rechtsgrundlagen:

- **Raumordnungsgesetz (ROG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694)
- **Landesplanungsgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LPIG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503, 613), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9. April 2020 (GVOBl. M-V S. 166, 181)
- **Landesverordnung über das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP-LVO M-V)** vom 27. Mai 2016
- **Landesverordnung über das Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VR- LVO M-V)** vom 19. August 2010

Gemäß § 4 Abs. 1 ROG sind die Ziele der Raumordnung von öffentlichen Stellen bei ihren raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu beachten. Im Verlauf des Aufstellungsverfahrens ist die Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung zu prüfen. Rechtsgrundlage hierfür ist der § 1 Abs. 4 BauGB.

Nach § 3 Nr.6 ROG sind solche Vorhaben, die die räumliche Entwicklung und Ordnung eines Gebietes beeinflussen, als raumbedeutsam zu beurteilen. In diesem Zusammenhang entscheiden also die Dimension des Baugebietes, die Besonderheit des Standortes sowie die vorhersehbaren Auswirkungen auf gesicherte Raumfunktionen die Raumbedeutsamkeit.

Das **Landesraumentwicklungsprogramm des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V)** enthält in den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung Regelungen zur Entwicklung von Siedlungsstrukturen und Wohnbauflächenentwicklung.

Die Wohnbauflächenentwicklung ist auf die Zentralen Orte und Siedlungsschwerpunkte zu konzentrieren. In den anderen Gemeinden ist die Wohnbauflächenentwicklung am Eigenbedarf, der sich aus Größe, Struktur und Ausstattung des Ortes ergibt, zu orientieren (Z) (LEP 4.2 (1,2)).

Nach Programmsatz 4.1 (5) LEP sind in den Gemeinden die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen. Sofern dies nachweislich nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen. Ausnahmen davon sind nur möglich, wenn das Vorhaben nachweislich

- immissionsschutzrechtlich nur außerhalb der Ortslage zulässig ist oder
- aufgrund seiner spezifischen Standortanforderungen an die Infrastruktur nicht in Innenlagen bzw. Ortsrandlagen realisiert werden kann (Z).

Die Zersiedelung der Landschaft, die bandartige Entwicklung der Siedlungsstruktur sowie die Verfestigung von Siedlungssplittern sind zu vermeiden (Z) (4.1 (6) LEP).

Die vorliegende Planung tangiert die Wohnbauflächenentwicklung. Diese orientiert sich am Eigenbedarf der Gemeinde. Die neu in Anspruch genommenen Flächen schließen sich an vorhandene Baugrundstücke in Korswandt an und werden damit den Programmsätzen 4.1 (5) & (7) LEP gerecht.

Das **Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP)** beinhaltet weitere Grundsätze der Raumordnung.

Das RREP VP trifft auch Aussagen zur Wohnbauflächenentwicklung, demnach ist diese auf die Zentralen Orte und Siedlungsschwerpunkte zu konzentrieren (Z) (4.1 (3) RREP VP). In den anderen Gemeinden ist die Wohnbauflächenentwicklung am Eigenbedarf, der sich aus Größe, Struktur und Ausstattung des Ortes ergibt, zu orientieren (Z) (4.1 (3) RREP VP).

Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen hat in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen (Z) (4.1 (4) RREP VP).

Die Siedlungsentwicklung soll sich unter Berücksichtigung sparsamer Inanspruchnahme von Natur und Landschaft vollziehen. Dabei ist den An-

sprüchen an eine ressourcenschonende ökologische Bauweise Rechnung zu tragen (4.1 (7) RREP VP).

Die neu geplanten Gebäudebestände schließen sich an vorhandene Baugrundstücke an und erweitern den Siedlungsraum nur minimal. Die Gefahr einer Zersiedelung besteht in diesem Fall nicht. Die Bauweise erfolgt unter Verwendung der gesetzlichen Mindeststandards für Baumaterialien.

Des Weiteren befindet sich das Plangebiet innerhalb eines Vorbehaltsgebiets Landwirtschaft. In den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft (Landwirtschaftsräume) soll dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten, auch in den vor- und nachgelagerten Bereichen, ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben besonders zu berücksichtigen (3.1.4 [1] RREP VP).

Bezüglich der Landwirtschaft ist anzumerken, dass die in Anspruch genommenen Flächen über ein geringes Ertragspotential, aufgrund der niedrigen Bodenwertzahlen von <20 verfügen und das Gebiet bereits aufgrund eines anderen B-Planes überplant wurde und langfristig keine landwirtschaftliche Nutzung dort vorgesehen ist.

Berücksichtigt man die Ziele und Grundsätze vorhandener übergeordneter Vorgaben der Landes- und Regionalplanung, bleibt insgesamt festzuhalten, dass diesen mit der vorliegenden Planung nicht widersprochen wird.

Der **Flächennutzungsplan (FNP)** dient als behördenverbindliches Handlungsprogramm einer Gemeinde. Er entfaltet keine unmittelbaren Rechtswirkungen im Verhältnis zum Bürger nach außen. Dennoch bildet er die Grundlage des Entwicklungsgebotes nach § 8 Abs. 2 BauGB. Demnach sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Die Gemeinde Korswandt verfügt über einen Flächennutzungsplan mit Stand der Bekanntmachung vom Januar 2009. Dieser Flächennutzungsplan weist den Geltungsbereich des Bebauungsplans als Fläche für die Landwirtschaft aus. Ein reines Wohngebiet ist daraus nicht zu entwickeln. Aus diesem Grund wird im Parallelverfahren (gemäß § 8 Abs. 3 BauGB) die 1. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Korswandt durchgeführt.

5. Beschaffenheit des Plangebietes

Das Plangebiet wird von den Schutzgebieten LSG 082 "Landschaftsschutzgebiet Insel Usedom und Festlandgürtel" sowie dem Naturpark "Insel Usedom" überlagert. Im nordöstlichen Bereich des 1,3 Hektar großen Grundstücks grenzt Wald an, während sich südöstlich Wohnbebauung sowie Ferienhäusern befindet. Im Westen erstreckt sich teilweise Wohnbebauung sowie unbebaute Grünlandflächen. Das Plangebiet selbst wurde bisher als Acker für landwirtschaftliche Zwecke genutzt.

6. Inhalt des Bebauungsplans

6.1 Städtebauliches Konzept

Aufgabe des Bebauungsplans ist es, eine städtebauliche Ordnung gemäß den in § 1 Abs. 5 BauGB aufgeführten Planungsleitsätzen zu gewährleisten. Im Sinne einer baulichen Verdichtung, zur Gewährleistung einer städtebaulichen Entwicklung und Ordnung sowie zur gestalterischen Einflussnahme ist es erforderlich, diese Ansprüche über eine Bebauungsplanung festzuschreiben.

Das vorliegende städtebauliche Konzept verfolgt das Ziel, bedarfsgerechten Wohnraum entsprechend den Anforderungen der Gemeinde zu schaffen. Es beabsichtigt, den aktuellen und zukünftigen Bedarf an Wohnraum in angemessener Weise zu decken und somit eine nachhaltige und ausgewogene Entwicklung der Gemeinde zu fördern. Dabei werden sowohl die demografischen und sozialen Aspekte als auch die ökonomischen und ökologischen Anforderungen berücksichtigt. Durch die Schaffung von passendem Wohnraum wird eine attraktive und lebenswerte Umgebung für die Einwohnerinnen und Einwohner geschaffen, die den Bedürfnissen und Ansprüchen der Gemeinde gerecht wird.

Planungsinhalt sind Ein- und Mehrfamilienhäuser in offener Bauweise und mit maximal zwei Geschossen. Ziel ist die Ausweisung von ca. zwölf Wohneinheiten, welche im Sinne des Dauerwohnens genutzt werden sollen.

6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Regelungsabsicht der Gemeinde Korswandt ist die Zulassung von Wohnnutzung nach § 3 BauNVO. Die Ansiedlung von Anlagen, die der Erholung und ruhigen Wohnatmosphäre entgegenstehen wie bspw. Ferienwohnung und Beherbergungsbetriebe etc. sind nicht zulässig, denn der Gebietscharakter der umliegenden Nutzungen verträgt verkehrsintensive Nutzungen keinesfalls. Explizit ausgeschlossen ist die Errichtung von Ferienwohnungen und Ferienhäusern. Dem Wohnraummangel soll durch die Bereitstellung von dauerhaftem Wohnraum begegnet werden.

Ermöglicht werden soll die Errichtung von maximal zweigeschossigen Gebäuden in offener Bauweise.

Folgende Festsetzungen wurden getroffen:

- 1. Das reine Wohngebiet dient gemäß § 3 BauNVO ausschließlich der dauerhaften Wohnnutzung. Zulässig sind nur Wohngebäude und die zugeordneten Nebenanlagen die dem Nutzungszweck und der Eigenart des Baugebietes nicht widersprechen.*

Weiterhin zulässig sind Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen.

- 2. Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.*
- 3. Die Errichtung und der Betrieb von Ferienhäusern und Ferienwohnungen ist unzulässig.*
- 4. Die maximale Grundflächenzahl beträgt 0,4.*
- 5. Die Gebäude sind mit maximal zwei Vollgeschossen und in offener Bauweise zu errichten.*
- 6. Die maximale Traufhöhe eingeschossiger Hauptgebäude soll 4,20 m nicht überschreiten. Zweigeschossige Hauptgebäude sind mit einer maximalen Traufhöhe von 7,00 m zu errichten. Als unterer Bezugspunkt bildet die jeweilige Höhe des zugewandten Fahrbahnrandes der anliegenden Erschließungsstraße.*

6.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Der gemäß § 20 LWaldG M-V vorgeschriebene Waldabstand von 30 m wird als Brachfläche entwickelt und als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt

Folgende Festsetzung wurde dazu getroffen:

- 1. Die mit A gekennzeichneten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als Brachfläche mit der Nutzungsoption als Mähwiese zu entwickeln.*

6.4 Örtliche Bauvorschriften

Die Städte und Gemeinden haben auf Grund der Ermächtigung, „örtliche Bauvorschriften“ erlassen zu können, die Möglichkeit, im Sinne einer Gestaltungspflege tätig zu werden. Die Rechtsgrundlage für ein solches Handeln ist durch § 86 Absatz 3 der Landesbauordnung M-V gegeben.

Dächer von eingeschossigen Hauptgebäuden sind mit einer Dachneigung von bis zu 55° zu errichten. Zweigeschossige Hauptgebäude sind mit einer maximalen Dachneigung von 22° bis zu 30° zu errichten. Es sind ausschließlich harte Bedachungen zulässig. Zudem soll die Möglichkeit zur Errichtung von Technik für erneuerbare Energien geschaffen werden.

Folgende Festsetzungen werden getroffen:

- 1. Die zulässige Dachneigung von eingeschossigen Hauptgebäuden beträgt 22° bis 55°. Für zweigeschossige Hauptgebäude wird eine maximale Dachneigung von 22° bis 30° festgesetzt.*
- 2. Zulässig ausschließlich Hartbedachungen. Technik für erneuerbare Energien ist zulässig.*

6.5 Umweltprüfung

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist im Verfahren der Aufstellung des Bauleitplans eine Umweltprüfung durchzuführen. Das Ergebnis ist in dem Umweltbericht, der ein gesonderter Teil der Begründung des Bebauungsplans ist, darzustellen.

Nach der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und einer entsprechenden Abstimmung des Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB erfolgt die Darstellung der Ergebnisse im Umweltbericht.

Durch die Umweltprüfung können vorhersehbare erhebliche Beeinträchtigungen der Umwelt sowie deren Wechselwirkungen ermittelt werden. Maßgeblich für die Betrachtungen der Umweltauswirkungen des Vorhabens ist die Errichtung von Wohngebäuden.

Zusammenfassend wurden drei Konfliktschwerpunkte mit einem erhöhten Untersuchungsbedarf festgestellt:

1. Unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft durch geplante Flächeninanspruchnahme betreffen die Schutzgüter Boden, Tiere und Pflanzen.
2. Lärm und Staub während der Bauphase sind bezüglich der Schutzgüter Mensch und Gesundheit, Boden, Pflanzen und Tiere zu beurteilen.
3. Die Wahrnehmbarkeit der Gebäude ist bezüglich der Schutzgüter Tiere, Mensch und Landschaftsbild zu beurteilen.

6.6 Verkehr

Für den Geltungsbereich und die hier zulässigen Nutzungen ist eine verkehrliche Erschließung bereits über die anliegende Gemeindestraße „Gothenweg“ vorhanden. Die Erschließung des Wohngebietes ist auch für Rettungs- und Müllfahrzeuge gewährleistet.

7. Immissionsschutz

Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans sind keine wesentlichen Immissionswirkungen im Plangebiet vorhersehbar, die auch nur ansatzweise zu immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen im Sinne von Überschreitungen gesetzlich vorgeschriebener Immissionsgrenzwerte führen könnten.

8. Wirtschaftliche Infrastruktur

8.1 Energie-, Wasserver- und -entsorgung

Innerhalb des Geltungsbereichs sind alle Medien für eine gesicherte Erschließung vorhanden.

Anfallendes Niederschlagswasser kann bedenkenlos auf den unversiegelten Flächen einer Versickerung oder Verdunstung zugeführt werden. Eine Beeinträchtigung von Oberflächengewässern oder des Grundwassers ist nicht zu befürchten, da mit dem Vorhaben keine Stoffe freigesetzt werden, die die Qualität von Grund- und Oberflächenwasser beeinträchtigen können.

8.2 Gewässer

Der Geltungsbereich liegt nicht in einer Trinkwasserschutzzone. Im Plangebiet befinden sich keine Gewässer.

8.3 Telekommunikation

Einrichtungen und Anlagen der Telekommunikation sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht vorhanden.

8.4 Abfallentsorgung/Altlasten

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass sowohl von den Baustellen als auch von den fertigen Objekten eine vollständige geordnete Abfallentsorgung erfolgen kann. Bei der Baudurchführung ist durchzusetzen, dass der im Rahmen des Baugeschehens anfallende Bodenaushub einer geordneten Wiederverwendung gemäß den Technischen Regeln der Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) zugeführt wird. Während der Erschließungs- und Baumaßnahmen aufgefundene Abfälle sind fachgerecht zu entsorgen.

Im Geltungsbereich des B-Plans befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlastverdachtsflächen, die im Kataster des Landkreises Vorpommern-Rügen erfasst sind. Sollten während der Bauarbeiten erhebliche organoleptische Auffälligkeiten im Baugrund festgestellt werden, so ist gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz die untere Bodenschutzbehörde zu verständigen.

Für die Abfallentsorgung sind die sicherheitstechnischen Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen der BGI 5104 zu berücksichtigen.

8.5 Brandschutz

Von öffentlichen Verkehrsflächen wird insbesondere für die Feuerwehr ein geradliniger Zu- oder Durchgang zu rückwärtigen baulichen Anlagen geschaffen. Für die Zufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr gilt die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken. Die lichte Höhe der Zu- oder Durchfahrt muss senkrecht zur Fahrbahn gemessen mindestens 3,50 m betragen (DIN 14090).

Die Zufahrt muss so befestigt sein, dass sie von Fahrzeugen der Feuerwehr für den Katastrophen-, Rettungs- und Brandschutz mit einer Achslast bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden kann (DIN 14090). Zur Deckung des Löschwasserbedarfs ist nach dem Arbeitsblatt W 405 (Februar 2008) des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) für mind. 2 Stunden eine Löschwassermenge von 48 m³/h zu gewährleisten. Diese Löschwassermenge muss zu jeder Jahreszeit zur Verfügung stehen. Dies soll über das öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz abgesichert werden.

9. Denkmalschutz

9.1 Baudenkmale

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Baudenkmale, die als Denkmal im Sinne des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern eingetragen und als Zeitzeugen der Geschichte zu erhalten sind.

9.2 Bodendenkmale

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Bereich des Vorhabens keine Bodendenkmale oder Verdachtsflächen bekannt. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V vom 6. Januar 1998, zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 329) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten.

Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

10. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Flächenbilanz:

Geltungsbereich:	13.356 m ²
Wald:	2.395 m ²
Baugebiet (Geltungsbereich abzüglich Wald und Puffer 30m)	6.917 m ²
Fläche A (Kompensationsfläche)	4.044 m ²
Anteil GRZ 0,4 von Baugebiet:	2.767m ²
Summe Neuversiegelungen:	2.767m²

Zu 2.1 Ermittlung des Biotopwertes

Zur Ermittlung des Biotopwertes wird zunächst aus der Anlage 3 die Wertstufe ermittelt. Die Wertstufe für „Sandacker“ (ACS) ist 0. Der durchschnittliche Biotopwert berechnet sich aus 1 abzüglich des Versiegelungsgrades. Dieser beträgt 0%, daher ist mit der Wertstufe 1 zu rechnen.

Zu 2.2 Ermittlung des Lagefaktors

Der Abstand zu vorhandenen Störquellen beträgt weitestgehend nicht mehr als 100 m. Entsprechend wurde ein Lagefaktor von **0,75** gewählt.

Zu 2.3 Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen/Beeinträchtigung)

Für Biotope, die durch einen Eingriff beseitigt bzw. verändert werden (Funktionsverlust), ergibt sich das Eingriffsflächenäquivalent durch Multiplikation aus der vom Eingriff betroffenen Fläche des Biotoptyps, dem Biotopwert des Biotoptyps und dem Lagefaktor.

Biotoptyp	Fläche des beeinträchtigten Biotops in m ²	Biotopwert	Lagefaktor	EFÄ m ² = Fläche * Biotopwert * Lagefaktor	Eingriffsflächenäquivalent [m ² EFÄ]
ACS	2.767	1	0,75	2.767 * 1 * 0,75	2.075
Summe der erforderlichen Eingriffsflächenäquivalente:					2.075

Zu 2.4 Berechnung des Eingriffsäquivalents für Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen

Biotopbeeinträchtigungen im Randbereich des Planungsraumes bzw. außerhalb der Baugrenze sind nach derzeitigem Stand nicht zu erwarten.

Zu 2.5 Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

Teil-/Vollversiegelte bzw- überbaute Fläche	Zuschlag für Teil-/Vollversiegelung	EFÄ= Teil-/Vollversiegelte bzw- überbaute Fläche * Zuschlag	Eingriffsflächenäquivalente EFÄ
2.767 m ²	0,5	EFÄ = 2.767 * 0,5	1.383
Summe der erforderlichen Eingriffsflächenäquivalente:			1.383

Zu 2.6 Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Aus den berechneten Eingriffsflächenäquivalenten ergibt sich durch Addition der multifunktionale Kompensationsbedarf.

m ² EFÄ für Biotopbeseitigung	+	m ² EFÄ für Funktionsbeeinträchtigung	+	EFÄ für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung	Multifunktionaler Kompensationsbedarf [m ² EFÄ]
2.075				1.383	3.458
Summe des multifunktionalen Kompensationsbedarfs m² EFÄ:					3.458

Zu 2.7 Berücksichtigung kompensationsmindernder Maßnahmen

Kompensationsmindernde Maßnahmen werden vorliegend nicht umgesetzt.

Multifunktionaler Kompensationsbedarf (m ² EFÄ)	-	Flächenäquivalent d. kompensationsmindernden Maßnahme (m ² EFÄ)	korrigierter multifunktionaler Kompensationsbedarf [m ² EFÄ]
3.458		0	3.458
korrigierter multifunktionaler Kompensationsbedarf:			3.458

Der multifunktionale Kompensationsbedarf (Punkt 2.7) beträgt 3.458 m² EFÄ.

Zu 4. Kompensation des Eingriffes

Flächenbilanz: Ackerland 4.044 m²

Maßnahme 2.31: *Umwandlung von Acker in Brachfläche mit Nutzungsoption als Mähwiese*

Beschreibung: Umwandlung der in der Planzeichnung mit „B“ gekennzeichneten Fläche durch spontane Begrünung oder Initialsaat mit regionaltypischem Saatgut in Grünland mit einer dauerhaften naturschutzgerechten Nutzung als Mähwiese.

Anforderungen:

- Fläche vorher mindestens 5 Jahre als Acker genutzt
- Bodenwertzahl von maximal 27 Bodenpunkten oder Erfüllung des Kriteriums Biotopverbund (hier vorgesehen als Biotopverbund und Wildkorridor)
- Ackerbiotope mit einer Bodenwertzahl von max. 27 oder Erfüllung eines der nachfolgend aufgeführten Kriterien: Biotopverbund, Gewässerrandstreifen, Puffer zu geschützten Biotopen, Förderung von Zielarten
- Spontane Begrünung (keine Einsaat)
- Kein Einsatz von Düngemitteln und PSSM
- Mindestbreite 10 Meter
- Mindestflächengröße: 2.000 m²

Nutzungsoption:

- Mahd nicht vor dem 1. September
- je nach Standort höchstens einmal jährlich aber mind. alle 3 Jahre
- Mahdhöhe 10 cm über Geländeoberkante, Mahd mit Messerbalken

Jegliche weiteren Arbeiten und Maßnahmen auf der Fläche wie Düngung, Einsatz von PSM, Einsaaten, Umbruch, Bodenbearbeitung, Melioration u. ä. sind ausgeschlossen. Erfolgt eine Unterlassung der Mahd über einen Zeitraum von mehr als 3 Jahren sind die betroffenen Flächen dauerhaft der ungestörten natürlichen Entwicklung (freie Sukzession) zu überlassen.

Kompensationswert: 2,0

Fläche der Maßnahme [m ²]	x	Kompensationswert der Maßnahme	Kompensationsflächenäquivalent [m ² KFÄ]
4.044		2,0	8.088
Kompensationsflächenäquivalent			8.088

Der multifunktionale Kompensationsbedarf im Umfang von 8.088 Flächenäquivalenten wird durch die Maßnahme „Umwandlung von Acker in Brachfläche mit Nutzungsoption als Mähwiese“ deutlich überkompensiert.