

Amt Usedom-Süd

- Der Amtsvorsteher –

Gemeinde Korswandt

Beschlussvorlage

GVKw-0053/26

öffentlich

Beratung und Beschlussfassung über die Antragstellung: Aufstellung eines Bebauungsplanes "Wohnbebauung am Gothenweg" in der Gemeinde Korswandt

<i>Organisationseinheit:</i> FD Bau <i>Bearbeitung:</i> Christina Hering	<i>Datum</i> 26.05.2026
---	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevertretung Korswandt (Entscheidung)	04.06.2026	Ö

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Korswandt beschließt gemäß Antrag vom 15.05.2026, die Aufstellung eines Bebauungsplanes „Wohnbebauung am Gothenweg“ in der Gemeinde Korswandt.

Sachverhalt

Der neue Geltungsbereich für den Bebauungsplan befindet sich im Bereich des ehemaligen BP Nr. 8 und tlw. im Geltungsbereich des BP Nr. 7 die aus folgenden Gründen aufgehoben wurden:

BP Nr. 7 Aufhebungsgründe:

- Innenentwicklungspotenziale im Gemeindegebiet sind zunächst zu überprüfen; ebenso die Nachverdichtung im Gemeindegebiet, bevor neue Wohnbauflächen ausgewiesen werden
- Im Geltungsbereich wird der Verlauf einer künftigen Bahntrasse durch die DB geprüft
- Plangebiet schließt nicht an die Ortslage an (Zersiedlung)
- Bedenken der Umweltbehörde

BP Nr. 8 Aufhebungsgründe:

- Innenentwicklungspotenziale im Gemeindegebiet sind zunächst zu überprüfen; ebenso die Nachverdichtung im Gemeindegebiet, bevor neue Wohnbauflächen ausgewiesen werden
- Bedenken der Umweltbehörde

Die jeweiligen Stellungnahmen auf Grundlage der Planungsanzeigen werden dem Anhang beigelegt.

Um die Aufstellung umzusetzen, müsste zunächst eine Wohnraumbedarfsermittlung erfolgen. Hierbei ist anzumerken, dass die Bevölkerung der Gemeinde Korswandt in den letzten Jahren zurückgegangen ist. Laut dem statistischen Bundesamt waren im Jahr 2015 601 Einwohner gemeldet. Mit Stand vom 31.12.2024 waren es 573 Einwohner.

Da die Gemeinde Korswandt keine zentralörtliche Funktion hat ist der Wohnraum auf den Eigenbedarf der Gemeinde zu beschränken.

Weiterhin ist anzumerken, dass der Bebauungsplan Nr. 6 „Wohngebiet ehemaliges Betriebsferienlager“ 8 Wohneinheit als Einzelhaus-Bebauung vorsieht. Die Umsetzung steht bis heute aus.

Um die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes herbeizuführen, sind unter anderem folgende Informationen notwendig:

- Wie viele WE sollen entstehen?
- Mehr- WE Bebauung: genaue Beschreibung?
- Geschossigkeiten?

Vor der erneuten Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Erlass einer Veränderungssperre wird seitens der Amtsverwaltung ein Gespräch mit der Raumordnung empfohlen.

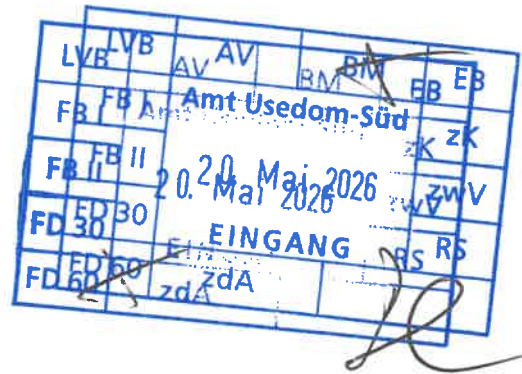
Anlage/n

1	Antrag "Wohnbebauung am Gothenweg" v. 15.05.2026 (öffentlich)
2	BP Nr. 7 Stgn der Plananzeige ROA vom 16.10.2023 (öffentlich)
3	BP Nr. 7 Stgn der Plananzeige ROA vom 24.07.2018 (öffentlich)
4	BP Nr. 7 Nachtrag Ge._Stgn LK vom 17.08.2018 (öffentlich)
5	BP Nr. 7 Stgn Amt Bau und Naturschutz 10.08.2018 (öffentlich)
6	BP Nr. 7 Stgn untere Naturschutzbehörde vom 16.08.2018 (öffentlich)
7	BP Nr. 8 Gesamtstellungnahme LK § 4(1) vom 11.09.2023 (öffentlich)
8	BP Nr. 8 Landesplanerische Stellungnahme vom 18.10.2018 (öffentlich)
9	BP Nr. 8 Stellungnahme Wohnbebauung am Waldrand - Gemeinde Korswandt vom 23.08.2023 (öffentlich)

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

Gemeindevertreter der Gemeinde Korswandt
Claudia Bluhm
Fred Liermann
Albrecht Koch
Ansgar Hoppe
Maik Friedrich
Martin Kutz

Amt Usedom Süd
Herr Bergmann
Markt 7
17406 Usedom



Korswandt, den 15.05.2026

Sehr geehrter Herr Bergmann,

wir beantragen die Aufnahme eines Tagesordnungspunktes im öffentlichen Teil zur nächsten Gemeindevertreterversammlung am 04.06.2026 mit dem Titel:

Beratung und Beschlussfassung über die „Aufstellung eines Bebauungsplanes - Wohnbebauung am Gothenweg“

Geplant werden soll die Bebauung als Einzel-, Doppelhaus, Mehr-WE Bebauung mit einem Vollgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss zur reinen Wohnzwecken, mit Einliegerwohnungen und ortsüblichen GRZ- und GFZ-Festsetzungen.

Der Bau von reinen Ferienwohnungen und die Nutzung der Bebauung zur Ferienwohnungsvermietung soll nicht gestattet sein.

Mit dem Aufstellungsbeschluss soll die Weiterentwicklung der Gemeinde mit der Neuschaffung von Wohnraum und Ansiedelung vorangetrieben werden.

Ebenso soll für das genannte Baugebiet eine Veränderungssperre erlassen werden.

Eine Karte nebst Umriss liegt der Beschlussfassung bei.

Kosten entstehen in diesem ersten Schritt keine.

Die Initiatoren setzen auf private Investoren.

Mit freundlichen Grüßen

i.A. aller Antragsteller Fred Liermann



Beek

Beek

Korswandt

Tausendjährige Buche

2 von 6



3D



Wolgastsee



Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern - Der Amtsleiter -

17489 Greifswald, Schuhhagen 3
Telefon 0385 – 588 892 00
E-Mail: poststelle@afrlvp.mv-regierung.de

AV	BM	EB
Amt Usedom-Süd		zK
18. Okt. 2023		zwV
EINGANG		RS
zdA		



Gemeinde Korswandt
über Amt Usedom-Süd / Bauamt
Markt 7
17406 Usedom

Bearbeiter: Frau Wächtler
Telefon: 0385 – 588 892 21
E-Mail: katja.waechtler@afrlvp.mv-regierung.de
AZ: 100 / 506.2.75.065.2 / 3_095/18
Datum: 16.10.2023

Ihr Zeichen

Ihr Schreiben vom
04.08.2023

nachrichtlich:
- Landkreis Vorpommern-Greifswald

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Wohnbebauung am Gothenweg“ der Gemeinde Korswandt, Landkreis Vorpommern-Greifswald
hier: Landesplanerische Stellungnahme im Rahmen der Plananzeige

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit dem o.g. Vorhaben beabsichtigt die Gemeinde Korswandt, die planerischen Voraussetzungen für neue Wohnbauflächen im Außenbereich entlang der Straße am Gothenweg - zwischen der Ortschaft Korswandt und Seedorf - zu schaffen. Das ca. 1,8 ha große Plangebiet wird hauptsächlich landwirtschaftlich genutzt. Planungsziel ist es, ein reines Wohngebiet mit Einzel-, Doppel- und Mehrfamilienhäusern zu entwickeln. Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) stellt das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft bzw. Waldfläche dar.

Landesplanerische Bewertung

Die Gemeinde Korswandt hat gemäß Regionalem Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP, 2010) keine zentralörtliche Funktion. Die Wohnbauentwicklung ist daher gemäß dem Ziel 4.2 (2) Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V, 2016) am Eigenbedarf der Gemeinde zu orientieren.

Entsprechend dem Ziel 4.1 (5) LEP M-V sind in den Gemeinden vorrangig die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung zu nutzen. Sofern dies nachweislich nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen. In den Planunterlagen sind keine Erläuterungen zu den gemeindlichen Potenzialflächen im Innenbereich aufgeführt. Das Plangebiet schließt nicht direkt an die bebaute Ortslage an. Ausnahmen von dem Ziel der Anbindung von Siedlungsflächen an den bestehenden Siedlungskörper sind nur zulässig, wenn aufgrund besonderer unternehmerischer Anforderungen die Anbindung an bestehende Siedlungsbereiche nicht möglich ist. Die Planung eines Wohngebietes erfordert keine spezifischen Standortanforderungen, die eine solitäre Lage rechtfertigen.

Mit der Planung würde eine Zersiedlung der Landschaft befördert, die einer zukunftsorientierten, kompakten Siedlungsentwicklung widerspricht. Entsprechend dem Ziel

4.1 (6) LEP MV soll eine Zersiedlung der Landschaft, die bandartige Entwicklung der Siedlungsstruktur sowie die Verfestigung von Siedlungssplittern vermieden werden.

Der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Wohnbebauung am Gothenweg“ der Gemeinde Korswandt stehen Ziele der Raumordnung entgegen.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag



Katja Wächtler

Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern

- Der Amtsleiter -

17489 Greifswald, Am Gorzberg, Haus 8
Telefon 03834 514939-0 / Fax 03834 514939-70
E-Mail: poststelle@afrivp.mv-regierung.de



10	AV	BM	EB
20	Amt Usedom-Süd		zK
30	27. Juli 2018		zDA
40	EINGANG		RS
50	4.		SKONTO

Bearbeiter: Frau Wächtler
Telefon: 03834 514939 21
E-Mail: katja.waechtler@afrivp.mv-regierung.de
AZ: 100 / 506.2.75.065.2 / 3_095/18
Datum: 24.07.2018

Gemeinde Korswandt
über Amt Usedom-Süd / Bauamt
Markt 7
17406 Usedom

31.07.18
60.174

Ihr Zeichen

Ihr Schreiben vom
29.06.2018

nachrichtlich:
- Landkreis Vorpommern-Greifswald
- EM M-V, Abt. 3, Ref. 380

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Wohnbebauung am Gothenweg“ der Gemeinde Korswandt, Landkreis Vorpommern-Greifswald (Posteingang 12.07.2018)
hier: Landesplanerische Stellungnahme im Rahmen der Plananzeige

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit o.g. Vorhaben beabsichtigt die Gemeinde Korswandt am nordwestlichen Ortsrand – auf einer bisher hauptsächlich landwirtschaftlich genutzten Fläche - ein reines Wohngebiet mit Einzel-, Doppel- und Mehrfamilienhäusern zu entwickeln. Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) stellt das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft bzw. Waldfläche dar. Der FNP muss entsprechend geändert werden.

Die Gemeinde Korswandt besitzt keine zentralörtliche Funktion. Das hat zur Folge, dass sich die Wohnbauflächenentwicklung gemäß Ziel 4.2 (2) Landesraumentwicklungsprogramm M-V (LEP, 2016) am Eigenbedarf der Gemeinde zu orientieren hat. Der Eigenbedarf orientiert sich dabei an der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, an den steigenden Wohnflächenansprüchen der Bevölkerung und der Haushaltsstruktur (siehe Begründung zum Programmpunkt 4.2 Wohnbauflächenentwicklung LEP M-V, S. 49). In diesem Zusammenhang sind auch die vorhandenen innerörtlichen Wohnbaupotenziale zu identifizieren sowie zu klassifizieren und auf den örtlichen Wohnungsbedarf anzurechnen. Entsprechend des aktuellen LEP M-V soll die Neuausweisung von Siedlungs- und Verkehrsflächen landesweit reduziert werden (4.1 (1) LEP M-V). Die Gemeinden sind aufgefordert, sich verstärkt mit den mobilisierbaren Innenentwicklungspotenzialen auseinanderzusetzen 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 (Ziel 4.1 (5) LEP M-V). Konzepte zur Nachverdichtung, Rückbaumaßnahmen und flächensparende Siedlungs-, Bau- und Erschließungsformen sollen nunmehr die Grundlage für die künftige Siedlungsentwicklung bilden (4.1 (3) LEP M-V).

Eine nachvollziehbare Begründung zur Herleitung des Eigenbedarfs ist den eingereichten Planunterlagen nicht zu entnehmen. Ich bitte um eine Darstellung, wie sich der Bedarf der Gemeinde, für die Anzahl der geplanten Wohneinheiten und Wohnformen sowie für den Planungshorizont, zusammensetzt.

Auf Grundlage des eingereichten Planentwurfs kann keine abschließende raumordnerische Stellungnahme erfolgen. Dazu sind die Planunterlagen weiter auszuführen und um die zuvor genannten Anforderungen zu präzisieren.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag


Katja Wächter

Landkreis Vorpommern-Greifswald

Die Landrätin



Landkreis Vorpommern-Greifswald, 17464 Greifswald, PF 11 32

Standort: Anklam, Leipziger Allee 26
Amt: Amt für Bau und Naturschutz
Sachgebiet: Bauleitplanung/Denkmalschutz

Amt Usedom-Süd
 für die Gemeinde Korswandt
 Bauamt
 Frau Pfitzmann
 Markt 7
 17406 Usedom

LVB	AV	BM	EB
	Amt Usedom-Süd		ZK
20	23. Aug. 2018		ZdA
30	EINGANG		RS
50			SKONTO

Auskunft erteilt: Herr Streich
Zimmer: 245
Telefon: 03834 8760-3142
Telefax: 03834 876093142
E-Mail: Viktor.Streich@kreis-vg.de

Sprechzeiten
 Di: 09.00 bis 12.00 Uhr und 14.00 bis 18.00 Uhr
 Do: 09.00 bis 12.00 Uhr und 14.00 bis 16.00 Uhr
 Mo, Mi, Fr nach Vereinbarung

Aktenzeichen: 03167-18-46

Datum: 17.08.2018

Grundstück: Korswandt, OT Korswandt, ~

Gemarkung:	Korswandt	Korswandt	Korswandt	Korswandt	Korswandt	Korswandt	Korswandt	Korswandt
Flur:	2	2	2	2	2	2	2	2
Flurstück	3	6	7/1	8/1	8/2	9	10	12

Vorhaben: B-Plan Nr. 7 "Wohnbebauung am Gothenweg" der Gemeinde Korswandt
 hier: Planungsanzeige

Nachtrag zur Gesamtstellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit erhalten Sie als Nachtrag zur Gesamtstellungnahme des Landkreises Vorpommern-Greifswald vom 10.08.2018 die Stellungnahme des Amtes für Bau und Naturschutz, SG Naturschutz, Bearbeiter Frau Schreiber, Tel. 03834 8760 3214.

Ich möchte Sie bitten, die darin enthaltenen Bedingungen, Auflagen und Hinweise bei der weiteren Bearbeitung des Vorhabens zu beachten.

Zur vorliegenden Planung werden erhebliche Bedenken erhoben.

Umweltbericht

Zur umfassenden Beurteilung der von der Gemeinde eingereichten Anzeige über den Bebauungsplan Nr. 7, "Wohnbebauung am Gothenweg" der Gemeinde Korswandt ist entsprechend § 2 Abs. 4 des BauGB für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S.3634), durchzuführen und den Behörden vorzulegen.

Anforderungen an die Planung durch die Einbindung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in das Abwägungsgebot

Durch die Umsetzung des Bauvorhabens ist eine erhebliche Beeinträchtigung der Schönheit und natürlichen Eigenart der Landschaft zu befürchten. Die natürliche Eigenart der Landschaft wird gegenwärtig durch die offenen Wiesen- und Ackerbereiche in denen eine Waldfläche integriert ist geprägt. Der Landschaftsraum zeichnet sich durch besondere Vielfalt, Eigenart, und Schönheit

Kreissitz Greifswald
 Feldstraße 85 a
 17489 Greifswald
 Postfach 11 32
 17464 Greifswald

Standort Anklam
 Demminer Straße 71-74
 17389 Anklam
 Postfach 11 51/11 52
 17381 Anklam

Standort Pasewalk
 An der Kürassierkaserne 9
 17309 Pasewalk
 Postfach 12 42
 17302 Pasewalk

Bankverbindungen
 Sparkasse Vorpommern
 IBAN: DE96 1505 0500 0000 0001 91
 BIC: NOLADE21GRW

Sparkasse Uecker-Randow
 IBAN: DE81 1505 0400 3110 0000 58
 BIC: NOLADE21PSW

Telefon: 03834 8760-0
 Telefax: 03834 8760-9000

Internet: www.kreis-vg.de
 E-Mail: posteingang@kreis-vg.de

Gläubiger-Identifikationsnummer
 DE11ZZZ00000202986

sowie besonderen Schutzstatus aus. Der Bebauungsplan in der hier beantragten Größenordnung und Ausdehnung in die freie Landschaft erscheint als besonderer Fremdkörper in der Landschaft. Die geplanten baulichen Anlagen wären weithin sichtbar, da sie auf Grund der ansteigenden Höhenlage als nicht sichtverschattet einzustufen sind. Es handelt sich hier um einen Bereich mit einer sehr hohen Einstufung für das Schutzgut Landschaftsbild. Das Schutzgut Landschaftsbild ist kein Wert an sich, sondern definiert sich in der wertenden Betrachtung durch den Menschen, auf den es einwirkt und der es wahrnimmt. Der naturschutzrechtliche Begriff „Landschaftsbild“ definiert sich maßgeblich durch die optischen Eindrücke für einen Betrachter, d.h. die mit dem Auge wahrzunehmenden Zusammenhänge von einzelnen Landschaftselementen (OVG Nordrhein-Westfalen, 05.07.1993, AZ.: 11 A 2122/ 90) Es sind daher alle tatsächlich vorhandenen Elemente des Landschaftsbildes von Bedeutung. Entscheidend für die Prägung des Landschaftsbildes sind die Aspekte der Vielfalt, Eigenart oder Schönheit.

Unter dem Begriff der Vielfalt ist die optisch wahrnehmbare Vielgestaltigkeit einer Landschaft zu verstehen, d.h. ihre Vielfalt an naturraumtypischen Elementen, Strukturen und Nutzungsformen sowie der Wechsel von räumlichen Situationen (Strukturvielfalt).

Im Unterschied dazu, werden mit Eigenart der Charakter und die Unverwechselbarkeit einer Landschaft umschrieben und umfasst auch karge, einförmige Landschaften ohne (Struktur-) Vielfalt.

Maßgebliche Indikatoren für Eigenart sind die historisch gewachsenen, angepassten Nutzungsweisen bzw. Landschaftselemente und ihre räumliche Anordnung.

Unter Naturnähe wird der Eindruck weitgehenden Fehlens menschlicher Einflüsse und Nutzungen im Sinne von Intaktheit, Ungestörtheit und Ruhe verstanden. Dabei ist das Vorhandensein von Naturprozessen (z.B. Sukzession, Fließgewässerdynamik) und von Vegetationsstrukturen mit erkennbarer Eigenentwicklung als wichtiger Indikator zu betrachten. Hierbei ist dem menschlichen Blickfeld eine gewisse Großräumigkeit bei der Betrachtungsweise zugrunde zu legen. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes liegt vor, wenn eine wahrnehmbare (OVG Nordrhein-Westfalen, 05.07.1993, Az.: 11 A 2122/90, UPR 1994, 239) Veränderung der Landschaftsoberfläche von einem für die Schönheiten der natürlich gewachsenen Landschaft aufgeschlossenen Durchschnittsbetrachter als nachteilig empfunden wird.

Ziel des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist nach § 1 Abs. 1 BNatSchG der Schutz, die Pflege und Entwicklung der Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Raum und damit der Landschaft, wie sie sich unter Berücksichtigung der Gestaltung zur heute in Deutschland vorwiegenden Kulturlandschaft durch jahrhundertelange menschliche Eingriffe entwickelt hat. Erheblich ist eine Veränderung, wenn sie in qualitativer und /oder quantitativer Hinsicht wesentlich ist.

Bei Eingriffen in das Landschaftsbild ist die Erheblichkeit dann gegeben, wenn das Vorhaben als Fremdkörper das Landschaftsbild negativ prägt.

Der Begriff der natürlichen Eigenart der Landschaft umfasst den Schutz des Außenbereichs vor einer wesensfremden Bebauung und den Schutz einer im Einzelfall schutzwürdigen Landschaft vor ästhetischer Beeinträchtigung. Die natürliche Eigenart der Landschaft wird geprägt von der naturgegebenen, landschaftscharakteristischen Bodennutzung.

Der Standort des geplanten Bebauungsplanes befindet sich zusätzlich in einem Bereich mit besonderer Bedeutung zur Sicherung der Freiraumstruktur. Die vorhandene Siedlungsstruktur ist klar vom vorhandenen Standort abgegrenzt. Unter Berücksichtigung der ausgeführten Punkte zur Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes geht man davon aus, dass jedes Landschaftselement seinen eigenen ästhetischen Wert besitzt, die gesamtästhetische Wirkung jedoch abhängig vom landschaftlichen Umfeld ist. Der Blick auf das Element kann freigegeben, verschattet oder vollständig abgeschirmt werden. Dies bezeichnet man als visuelle Transparenz.

Eine leere, ausgeräumte Landschaft besitzt hohe visuelle Transparenz, ein einzelnes Element wirkt dort fast ausschließlich durch seinen ästhetischen Selbstwert. Mit steigender visueller Transparenz steigt auch die visuelle Verletzlichkeit der Landschaft. Die Schutzwürdigkeit ergibt sich aufgrund von Natur- und Denkmalschutzwerten.

Im unmittelbaren Umfeld des beantragten Bebauungsplanes befinden sich keine Baukörper, die die visuelle Transparenz der Landschaft beeinträchtigen.

Der geplante Bebauungsplan stellt einen wesensfremden Entwicklungskörper dar, der sich nicht in das Landschaftsgefüge einpasst. Die Eigenart des Standortes ist zurzeit durch eine kleine Waldfläche mit offenen Ackerstandorten und mit umgebenden Dauergrünländern sowie Waldflächen geprägt, die eine klare Abtrennung zwischen bebauter Ortslage und Außenbereich erkennen lässt geprägt.

In Auswertung der getroffenen Aussagen und Definitionen die das Schutzgut Landschaftsbild umfassend umschreiben, ist davon auszugehen, dass die Zulassung des Bebauungsplanes den ästhetischen Eigenwert der Landschaft erheblich negativ beeinflusst. Der Bereich wird auf Grund seiner Eigenart, Schönheit und Vielfalt durch eine hohe visuelle Verletzbarkeit geprägt. Der Erhalt der ästhetischen Qualität steht hier im Vordergrund. Im Hinblick auf die geplante Errichtung der Baukörper besteht eine hohe visuelle Verletzbarkeit der Landschaft. Aus Sicht des Naturschutzes ist der vorgesehene Eingriff in das Landschaftsbild am vorgesehenen Standort nicht zulässig.

Entsprechend dem Abwägungsgebot des § 1 Abs. 5 und 6 BauGB sind die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege hinsichtlich des Vermeidungs- und Kompensationsgrundsatzes verfahrensmäßig und inhaltlich vollständig und abschließend auf der Ebene der Bauleitplanung zu klären. Es müssen deshalb alle anlagebedingten, betriebsbedingten und baubedingten Projektwirkungen prognostiziert werden. In der Bauleitplanung ist abschließend darüber zu entscheiden, ob sich die Eingriffe in Natur und Landschaft rechtfertigen lassen und ob und in welchem Umfang für unvermeidbare Beeinträchtigungen Kompensationsmaßnahmen notwendig sind. Die Gemeinde ist deshalb nach § 1 a Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 BauGB verpflichtet, über alle Eingriffsfolgen bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu entscheiden. Der Umweltbericht muss im Zweifelsfall von einem „worst case“ Szenario ausgehen.

Privatnützigkeit und faktische Verfügbarkeit von Grund und Boden einerseits und Sozialgebundenheit andererseits sind abwägungsrelevante Belange von erheblicher Bedeutung und sind deshalb bei der Planung gebührend zu berücksichtigen. Das gilt nicht nur für Grundeigentum, auf dem Eingriffe in Natur und Landschaft stattfinden, sondern auch für Grundflächen, auf denen Kompensationsmaßnahmen realisiert werden können. Die Verfügbarkeit, Lage und Eignung der Maßnahmeflächen ist deshalb auf der Ebene der Bauleitplanung abschließend zu klären.

Als Bewertungsverfahren für die naturschutzfachliche Bewertung sollten die Hinweise zur Eingriffsregelung des Landes MV in der Neufassung von 1.06.2018.

Für den Planungsraum sind folgende Bewertungskriterien aus dem Landschaftsinformationssystem für Mecklenburg-Vorpommern zu nennen:

- hohe bis sehr hohe Bewertung des aktuellen Arten- und Lebensraumpotentials
- sehr hohe Bewertung des Landschaftsbildes
- hohe bis sehr hohe Schutzwürdigkeit des Bodenpotentials

Die Kompensationsmaßnahmen sind durch einen Ausgleichsbauungsplan oder durch vertragliche Vereinbarungen mit Eigentümer, Nutzungsberechtigten oder betroffener Nachbargemeinde vor Satzungsbeschluss abzusichern. Bei der Auswahl von Kompensationsmaßnahmen sind die ermittelten Anforderungen an die Funktionalität der Maßnahmen hinsichtlich der Eignung für die betroffenen Arten zu berücksichtigen.

Faunistische Sonderfunktionen sind bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfes additiv zu berücksichtigen

Verbote der Landschaftsschutzgebietsverordnung

Das betroffene Grundstück liegt im durch Kreisverordnung vom 19.01.1996 unter Schutz gestellten Landschaftsschutzgebiet "Insel Usedom mit Festlandgürtel." (veröffentlicht im Peene - Echo mit Amtlichem Mitteilungsblatt des Landkreises Ostvorpommern vom 05. Februar 1996). Entsprechend der Karten des Landesamtes für Umwelt und Naturschutz liegt hier ein prägender Endmoränenzug vor und eine sehr hohe Einstufung des Landschaftsbildes für den Landschaftsraum.

Nach § 4 Abs.1 der Verordnung sind in dem Landschaftsschutzgebiet sind alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebietes verändern oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen, insbesondere, wenn sie den Naturhaushalt schädigen, den Naturgenuss beeinträchtigen oder das Landschaftsbild nachteilig verändern.

Nach § 4 Abs. 1 Ziff. 3 ist insbesondere verboten

1. Bauliche Anlagen zu errichten oder wesentlich zu erweitern, auch solche, die keiner Genehmigung oder Anzeige nach der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern bedürfen,

ausgenommen jagdliche Einrichtungen, sofern eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes auszuschließen ist.

§ 4 Abs.4 der Verordnung sagt aus, dass der Landrat als untere Naturschutzbehörde Ausnahmen von den Verboten zulassen, wenn nachteilige Wirkungen insbesondere eine Beeinträchtigung des Schutzzweckes nicht zu erwarten oder durch Auflagen, Bedingungen oder Befristungen zu vermeiden sind.

Nach § 4 Abs.5 der Verordnung können in Einzelfällen Befreiungen von den Verboten erteilt werden, wenn

- 1.) die Durchführung der Vorschrift im Einzelfall
 - a) zu einer nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Abweichung mit den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu vereinbaren ist oder
 - b) zu einer nicht gewollten Beeinträchtigung von Natur und Landschaft führen würde oder

- 2.) überwiegende Gründe des Gemeinwohls die Befreiung

erfordern.

Die Ausnahme- bzw. Befreiungstatbestände sind im vorliegenden Fall nicht anwendbar. Ziel der Verordnung zum Landschaftsschutzgebiet ist es, die natürliche Eigenart und Schönheit der Landschaft zu erhalten und bestehende Störungen und Belastungen zu stoppen. Da mit dem Vorhaben auch wegen seiner negativen Vorbildwirkung nachteilige Wirkungen zu erwarten sind, liegen die Voraussetzungen für eine Ausnahmegenehmigung (§ 4 der Landschaftsschutzgebietsverordnung) nicht vor. Das Bauverbot in der Verordnung war beabsichtigt, um Natur und Landschaft in ihrer spezifischen, die Unterschutzstellung tragenden Ausbildung zu erhalten bzw. weiter zu entwickeln. Die Erteilung einer Befreiung ist im vorliegenden Fall nicht möglich. Die Versagung der Befreiung führt hier nicht zu einer beabsichtigten Härte, da die beantragte Nutzung bisher nicht auf dem Standort vorhanden war.

Überwiegende Gründe des öffentlichen Gemeinwohls/Interesse sind mit der vorgesehenen Nutzung nicht zu verbinden. Im Kommentar zum BNatSchG §26 Rdnr 26 von Schumacher / Fischer- Hüftle, 2 Auflage 2010, Verlag W.Kohlhammer, wird hierzu ausgeführt:

„Der Schutzzweck die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes zu erhalten, dient das Verbot, den Naturhaushalt erheblich zu beeinträchtigen Ihm widerspricht es , wenn

die den Naturhaushalt konkret ausmachenden Teil-Ökosysteme wie Boden, Wasser, Luft ,Klima , Pflanzen und Tierwelt im Hinblick auf die in Ihnen ablaufenden physikalischen, chemischen und biologischen Prozesse nennenswert beeinträchtigt werden. Darunter fällt jede nachteilige Veränderung der natürlichen Pflanzen- und Tierwelt, die nachteilige Veränderung anderer natürlicher Verhältnisse oder die Nutzung der Natur in einer Art und Weise, die durch die Landschaft nicht vorgegeben ist und damit die freie Natur in Ihrem Bestand verringert oder Ihrer

natürlichen Bestimmung entzieht. Eine Naturschädigung liegt immer dann vor, wenn in Wasser, und Boden, Pflanzen und Tierwelt usw. -also in die Substanz- oder das Wirkungsgefüge eingegriffen wird. Eine Naturschädigung tritt auch bei der Versiegelung bzw. Überbauung einer Fläche auf, da diese Fläche ihre Funktion im Ökosystem nicht mehr erfüllen kann". Der hier zur Nutzung vorgesehene Bereich befindet sich in einem Raum mit einer sehr hohen Einstufung für die Schutzgüter Landschaftsbild, Boden und Flora /Fauna (Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Vorpommern, Erste Fortschreibung Oktober 2009). Im Zuge des Verfahrens ist das öffentliche Interesse nachzuweisen.

Eine umfassende Begründung ist vorzunehmen. Das öffentliche Interesse ist zurzeit nicht erkennbar.

Das Verfahren zur Ausgliederung des Vorhabensgebietes muss im Rahmen der Flächennutzungs- bzw. Bebauungsplanverfahrens erfolgen.

Die untere Naturschutzbehörde muss dazu die Öffentlichkeit und anerkannte Naturschutzverbände beteiligen. Der Ausgang des Verfahrens ist offen.

Die Belange des Landschaftsschutzgebietes in der Bauleitplanung unterliegen nicht der kommunalen Abwägungsentscheidung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB.

Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Vorschriften

Nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG gelten folgende Arten als besonders geschützt:

- Arten der Anhänge A und B der EG-Verordnung 338/97
- Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie 92/43/EWG
- Europäische Vogelarten
- Tier und Pflanzarten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 aufgeführt sind;

Streng geschützt sind laut § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG:

- Arten des Anhangs A der EG-Verordnung 338/97
- Arten des Anhangs IV der Richtlinie 92/43/EWG
- Tier und Pflanzenarten die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 2 BNatSchG

aufgeführt sind.

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

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

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen unterliegen **nicht** der gemeindlichen Abwägung. Bei Betroffenheit besonders oder streng geschützter Arten ist eine Ausnahme zu beantragen. Einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG dürfen die dort genannten Bestimmungen der EG-Vogelschutzrichtlinie und der FFH-Richtlinie nicht entgegenstehen.

Im Zuge der Planung ist auf die vorkommenden Greifvögel und der Lebensraum abzustellen.
Es wären gegebenenfalls Bereiche von der Bebauung auszunehmen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Hartmut Brehmer
Sachgebietsleiter



Landkreis Vorpommern-Greifswald

Die Landrätin



Landkreis Vorpommern-Greifswald, 17464 Greifswald, PE 11 32

Standort: Anklam, Leipziger Allee 26

Amt Usedom-Süd
Gemeinde Korswandt
Markt 7
17406 Usedom

LVB	AV	BM	EB
10	Amt Usedom-Süd		EA
20	14. Aug. 2018		ZOA
30	EINGANG		RS
88	SKONTI		

Amt: Amt für Bau und Naturschutz
Sachgebiet: Bauleitplanung/Denkmalerschutz

Auskunft erteilt: Herr Streich
Zimmer: 245
Telefon: 03834 8760-3142
Telefax: 03834 876093142
E-Mail: Viktor.Streich@kreis-vg.de

Sprechzeiten
Di: 09.00 bis 12.00 Uhr und 14.00 bis 18.00 Uhr
Do: 09.00 bis 12.00 Uhr und 14.00 bis 16.00 Uhr
Mo, Mi, Fr nach Vereinbarung

Aktenzeichen: **03167-18-46**

Datum: 10.08.2018

Grundstück: **Korswandt, OT Korswandt, ~**

Gemarkung:	Korswandt	Korswandt	Korswandt	Korswandt	Korswandt	Korswandt	Korswandt	Korswandt
Flur:	2	2	2	2	2	2	2	2
Flurstück	3	6	7/1	8/1	8/2	9	10	12

Vorhaben: B-Plan Nr. 7 "Wohnbebauung am Gothenweg" der Gemeinde Korswandt
hier: Planungsanzeige

Sehr geehrte Damen und Herren,

in der Anlage erhalten Sie die im Rahmen der Planungsanzeige an das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern gerichtete Stellungnahme des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu o.g. Planung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez. Viktor Streich
Sachbearbeiter

Kreissitz Greifswald
Feldstraße 85 a
17489 Greifswald
Postfach 11 32
17464 Greifswald

Standort Anklam
Demminer Straße 71-74
17389 Anklam
Postfach 11 51/11 52
17381 Anklam

Standort Pasewalk
An der Kürassierkaserne 9
17309 Pasewalk
Postfach 12 42
17302 Pasewalk

Bankverbindungen

Sparkasse Vorpommern
IBAN: DE96 1505 0500 0000 0001 91
BIC: NOLADE21GRW

Sparkasse Uecker-Randow
IBAN: DE81 1505 0400 3110 0000 58
BIC: NOLADE21PSW

Telefon: 03834 8760-0
Telefax: 03834 8760-9000

Internet: www.kreis-vg.de
E-Mail: posteingang@kreis-vg.de

Gläubiger-Identifikationsnummer
DE11ZZZ00000202986



- K -

Landkreis Vorpommern-Greifswald, 17464 Greifswald, PF 11 32

Amt für Raumordnung und Landesplanung
Vorpommern
Am Gorzberg Haus 8
17489 Greifswald

Standort: Anklam, Leipziger Allee 26
Amt: Amt für Bau und Naturschutz
Sachgebiet: Bauleitplanung/Denkmalschutz

Auskunft erteilt: Herr Streich
Zimmer: 245
Telefon: 03834 8760-3142
Telefax: 03834 876093142
E-Mail: Viktor.Streich@kreis-vg.de

Sprechzeiten:
Di: 09.00 bis 12.00 Uhr und 14.00 bis 18.00 Uhr
Do: 09.00 bis 12.00 Uhr und 14.00 bis 16.00 Uhr
Mo, Mi, Fr nach Vereinbarung

Aktenzeichen: 03167-18-46

Datum: 10.08.2018

Antragsteller: Amt Usedom-Süd Gemeinde Korswandt
Markt 7, 17406 Usedom

Grundstück: Korswandt, OT Korswandt, ~

Gemarkung:	Korswandt	Korswandt	Korswandt	Korswandt	Korswandt	Korswandt	Korswandt	Korswandt
Flur:	2	2	2	2	2	2	2	2
Flurstück:	3	6	7/1	8/1	8/2	9	10	12

Vorhaben: B-Plan Nr. 7 "Wohnbebauung am Gothenweg" der Gemeinde Korswandt
hier: Planungsanzeige

Gesamtstellungnahme im Zusammenhang mit einer Planungsanzeige nach § 17 LPIG M-V hier: Bebauungsplan Nr. 7 „Wohnbebauung am Gothenweg“ der Gemeinde Korswandt

Sehr geehrte Damen und Herren,

Grundlage für die Erarbeitung der Gesamtstellungnahme bildeten folgende Unterlagen:

- Anschreiben des Amtes vom 29.06.2018 (Eingangsdatum 05.07.2018)
- Aufstellungsbeschluss vom 07.06.2018
- Bekanntmachungsnachweis

Das dargestellte Vorhaben wurde von den Fachämtern des Landkreises Vorpommern-Greifswald beurteilt. Bei der Umsetzung des Vorhabens sind die in den nachfolgenden Fachstellungnahmen enthaltenen Bedingungen, Auflagen und Hinweise zu beachten und einzuhalten. Die Stellungnahmen der einzelnen Sachgebiete sind im Folgenden zusammengefasst. Sollten Sie Nachfragen oder Einwände zu den einzelnen Stellungnahmen haben, wenden Sie sich bitte an die jeweiligen Bearbeiter:

1. Gesundheitsamt

1.1. SG Hygiene-, Umweltmedizin und Hafenärztlicher Dienst

Bearbeiter: Frau Ebert; Tel.: 03834 8760 2403

Bearbeiter: Frau Lange; Tel.: 03834 8760 2432

Bearbeiter: Frau Wegener; Tel.: 03834 8760 2433

Bearbeiter: Frau Wutzke; Tel.: 03834 8760 2435

Die fachliche Stellungnahme des SG Hygiene-, Umweltmedizin und hafenärztlicher Dienst wird nachgereicht.

Kreissitz Greifswald Feldstraße 85 a 17489 Greifswald Postfach 11 32 17464 Greifswald	Standort Anklam Demminer Straße 71–74 17389 Anklam Postfach 11 51/11 52 17381 Anklam	Standort Pasewalk An der Kürassierkaserne 9 17309 Pasewalk Postfach 12 42 17302 Pasewalk
--	---	---

Telefon: 03834 8760-0
Telefax: 03834 8760-9000

Internet: www.kreis-vg.de
E-Mail: posteingang@kreis-vg.de

Bankverbindungen
Sparkasse Vorpommern
IBAN: DE96 1505 0500 0000 0001 91
BIC: NOLADE21GRW

Sparkasse Uecker-Randow
IBAN: DE81 1505 0400 3110 0000 58
BIC: NOLADE21PSW

Gläubiger-Identifikationsnummer
DE11ZZZ00000202986

2. Amt für Bau und Naturschutz

2.1. SG Bauleitplanung/Denkmalerschutz

2.1.1. SB Bauleitplanung

Bearbeiter: Herr Streich; Tel.: 03834 8760 3142

Die im Rahmen der Planungsanzeige vorgelegten Unterlagen wurden hinsichtlich ihrer Übereinstimmung mit den Vorschriften des BauGB und den auf Grund dieses Gesetzes erlassenen Rechtsvorschriften geprüft, soweit dies zum jetzigen Zeitpunkt bereits möglich ist. **Eine abschließende planungsrechtliche Stellungnahme ist aufgrund des gegenwärtigen Planungsstandes z.Z. nicht möglich.**

Die Planungsziele, welche mit der Aufstellung des Bebauungsplanes angestrebt werden, sind nachvollziehbar.

Hinweise für das weitere Planverfahren :

1. Die Gemeinde Korswandt verfügt einen wirksamen Flächennutzungsplan (FNP). Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 7 wurde im FNP als Fläche für die Landwirtschaft und eine kleiner Fläche als Fläche für den Wald dargestellt. Die mit der Aufstellung des B-Plans Nr. 7 verbundene städtebauliche Zielsetzung, als Art der baulichen Nutzung das Reine Wohngebiet nach § 3 BauNVO festzusetzen, befindet sich nicht in Übereinstimmung mit den Darstellungen im FNP. Der Bebauungsplan Nr. 7 bedarf einer Genehmigung.
Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Korswandt ist im Parallelverfahren, gemäß den, mit der Aufstellung des B-Plans Nr. 7 verbundenen städtebaulichen Zielsetzungen, zu ändern.
2. Mit Grund und Boden soll gemäß §1a Abs. 2 BauGB sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Im weiteren Aufstellungsverfahren ist die Notwendigkeit der Umwandlung der landwirtschaftlich bzw. als Wald genutzten Flächen zu begründen und eine Auseinandersetzung mit Alternativstandorten zu führen.
3. Die Begründung ist zwingend mit den geplanten Wohnkapazitäten zu ergänzen.
4. Die Wohnbauflächenentwicklung ist gemäß Nr. 4.2 Abs. 1 des Landesentwicklungsprogramms M-V 2016 (LEP M-V) unter Berücksichtigung einer flächensparenden Bauweise auf die Zentralen Orte zu konzentrieren. In Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion (hier vorliegend) ist gemäß Nr. 4.2 Abs. 2 LEP M-V 2016 die Ausweisung neuer Wohnbauflächen auf den Eigenbedarf zu beschränken. Im Zusammenhang dieses Aufstellungsverfahrens ist nachzuweisen, dass die geplanten Wohnkapazitäten den Eigenbedarf der Gemeinde Korswandt darstellen.
5. Im weiteren Planverfahren ist die Vereinbarkeit mit den naturschutzrechtlichen Rechtsbestimmungen sowie die Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung nachzuweisen.

2.1.2. SB Bodendenkmalpflege

Bearbeiter: Frau Dädelow; Tel.: 03834 8760 3145

Innerhalb der Planflächen liegen die archäologischen Fundstätten Korswandt, Fundplätze Nr. 5, 6, 7, 8, 37, 38 und 40 (gemäß Anlage).

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB sind die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege bei der Aufstellung von Bauleitplänen besonders zu berücksichtigen.

Durch das Vorhaben werden Belange der Bodendenkmalpflege berührt.

Gem. § 2 Abs. 5 i.V.m. § 5 Abs. 2 DSchG M-V sind auch unter der Erdoberfläche, in Gewässern oder in Mooren verborgen liegende und deshalb noch nicht entdeckte archäologische Fundstätten und Bodenfunde geschützte Bodendenkmale.

Aus archäologischer Sicht ist im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 7 mit der Entdeckung weiterer archäologischer Fundstätten zu rechnen.

Daher sind folgende Festsetzungen als **Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmalen** in den Plan zu übernehmen:

- „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 Erdarbeiten Bodenfunde (Urnenscherben, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Münzen u.ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gem. § 11 Abs. 1 u. 2 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V, v. 6.1.1998, GVOBl. M-V Nr.1 1998, S. 12ff., zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. 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.“
- Planzeichen: die vorhandenen Bodendenkmale sind gem. § 2 Abs. 1 u. 5 DSchG M-V geschützte Bodendenkmale.

Das Vorhaben erfordert Erdarbeiten die zur Beseitigung und Zerstörung von Teilen dieser geschützten Bodendenkmals führen können.

Die Erdarbeiten im Bereich des Bodendenkmals bedürfen daher gem. § 7 Abs. 1 DSchG M-V einer denkmalrechtlichen Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde.

Hinweise: Die denkmalrechtliche Genehmigung ist vom Bauherrn oder einem vom Bauherrn dafür Bevollmächtigten zu beantragen.

Der Bevollmächtigte hat in seinem Antrag darzulegen für wen er die Genehmigung beantragt und die gem. § 14 VwVfG M-V dafür erforderliche schriftliche Bevollmächtigung dem Antrag beizufügen.

Soweit eine andere Genehmigung für o. g. Vorhaben gesetzlich vorgeschrieben ist, ersetzt diese Genehmigung gem. § 7 Abs. 6 DSchG M-V die denkmalrechtliche Genehmigung. In diesem Fall hat die Genehmigungsbehörde die Belange des Denkmalschutzes entsprechend dem DSchG M-V zu berücksichtigen und darf die Genehmigung nur im Einvernehmen mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege erteilen.

2.1.3. SB Baudenkmalpflege

Bearbeiter: Frau Dädelow; Tel.: 03834 8760 3145

Durch das Vorhaben werden Belange der Baudenkmalpflege nicht berührt.

2.2. **SG Naturschutz**

Bearbeiter: Frau Schreiber; Tel.: 03834 8760 3214

Die fachliche Stellungnahme des SG Naturschutz wird nachgereicht.

3. Amt für Wasserwirtschaft und Kreisentwicklung

3.1. SG Abfallwirtschaft/Immissionsschutz

3.1.1. SB Abfallwirtschaft und SB Bodenschutz

Bearbeiter:: Frau Werth; Tel.: 03834 8760 3236

Seitens der unteren Abfallbehörde und unteren Bodenschutzbehörde des LK VG bestehen zum o.g. Vorhaben keine Einwände:

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind im Planungsgebiet keine Altlastverdachtsflächen (Altablagerungen, Altstandorte) bekannt.

3.1.2. SB Immissionsschutz

Bearbeiter: Herr Plünsch; Tel.: 03834 8760 3238

Die untere Immissionsschutzbehörde stimmt dem Vorhaben unter Berücksichtigung folgender Hinweise und Auflagen zu:

Hinweise:

Hinsichtlich der Errichtung, der Beschaffenheit und des Betriebes von Feuerungsanlagen sind die Anforderungen der Ersten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen - 1. BImSchV) einzuhalten. Insbesondere ist hiernach die Überwachung der Heizungsanlage durch den bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger zu gewährleisten. Gemäß §14 der 1.BImSchV hat der Betreiber einer Feuerungsanlage innerhalb von 4 Wochen nach der Inbetriebnahme eine Messung von einem/einer Schornsteinfeger(in) durchführen zu lassen.

Hinsichtlich der eventuellen Errichtung von (Luft-)Wärmepumpen wird auf die Darlegungen des Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) vom 28.08.2013 verwiesen.

Während der Bauphase 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.

3.2. SG Wasserwirtschaft

Bearbeiter: Herr Krüger; Tel.: 03834 8760 3272

Die untere Wasserbehörde stimmt dem Vorhaben unter Berücksichtigung folgender Auflagen (A) und Hinweise (H) zu:

Das Vorhaben befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Ahlbeck Nummer MV-WSG-2051-01 (Beschluss vom 25.07.1974). Gemäß § 52 WHG in Verbindung mit dem DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt W 101 ist die Durchführung bestimmter Maßnahmen, Tätigkeiten und Bauvorhaben innerhalb der Schutzzone verboten. Im Einzelnen ist dies im o. g. Regelwerk nachzulesen. (H)

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist besondere Vorsicht geboten. (A)
Im Falle einer Havarie mit wassergefährdenden Stoffen ist unverzüglich die zuständige untere Wasserbehörde zu benachrichtigen. (A)

Die Planungsunterlagen und Berechnungen nach DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ und DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ sind der unteren Wasserbehörde des Landkreises VG mit dem Umweltbericht zur wasserrechtlichen Beurteilung zu übergeben. (A)

4. Kataster und Vermessungsamt

4.1. SG Geodatenzentrum

Bearbeiter: Herr Hell;

Tel.: 03834 8760 3410

Die Belange des Kataster- und Vermessungsamtes sind von der o.g. Planung nicht betroffen.

5. Straßenverkehrsamt

5.1. SG Verkehrsstelle

Bearbeiter: Herr Buske;

Tel.: 03834 8760 3615

Die eingereichten Unterlagen lassen zum jetzigen Zeitpunkt eine auf die Örtlichkeit bezogene verkehrliche Begutachtung seitens des Sachbereiches Verkehrslenkung nicht zu.

Grundsätzlich bestehen unsererseits zum o.g. Vorhaben keine Einwände wenn:

- bei Veränderungen der Verkehrsführung oder beim Neu-, Um- und Ausbau von Straßen, Wegen, Plätzen und anderen Verkehrsflächen die entsprechenden Unterlagen (Lageplan mit Maßen, ggf. Markierungs- und Beschilderungsplan ...) rechtzeitig zur gesonderten Stellungnahme vorgelegt werden,
- durch (auch zu einem späteren Zeitpunkt geplante) Bebauung, Bepflanzung, parkende Fahrzeuge oder Werbeanlagen Sichtbehinderungen für Verkehrsteilnehmer nicht entstehen,
- bei Verkehrsraumeinschränkungen rechtzeitig vor Baubeginn durch die beauftragte Baufirma bei der unteren Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald eine verkehrsrechtliche Anordnung gem. § 45 StVO beantragt wird. Dem Antrag ist die entsprechende Aufgrabeerlaubnis/ Sondernutzungserlaubnis des zuständigen Straßenbaulastträgers sowie ein Verkehrszeichenplan für die Baustellenabsicherung beizufügen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Viktor Streich
Sachbearbeiter

Verteiler

- Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern
- Amt Usedom-Süd Gemeinde Korswandt
- z.d.A.

Amt für Bau und Naturschutz
SG Naturschutz

Datum: 16.08.2018
Bearbeiter: Frau Schreiber
Telefon: 03834 8760 3214

Aktenzeichen: **03167-18-46**

Antragsteller: Amt Usedom-Süd
Gemeinde Korswandt
Markt 7, 17406 Usedom

Grundstück: Korswandt, OT Korswandt, ~

Gemarkung: Korswandt

Flur: 2 2 2 2 2 2 2 2
Flurstück : 3 6 7/1 8/1 8/2 9 10 12

Vorhaben: B-Plan Nr. 7 "Wohnbebauung am Gothenweg" der Gemeinde Korswandt
hier: Planungsanzeige

Amt für Bau und Naturschutz

Herr Viktor Streich
17389 Anklam

Untere Naturschutzbehörde (Bearbeiter: Frau Schreiber)

Zur vorliegenden Planung werden erhebliche Bedenken erhoben.

Umweltbericht

Zur umfassenden Beurteilung der von der Gemeinde eingereichten Anzeige über den Bebauungsplan Nr. 7 „Wohnbebauung am Gothenweg“ der Gemeinde Korswandt ist entsprechend § 2 Abs. 4 des BauGB für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), durchzuführen und den Behörden vorzulegen.

Anforderungen an die Planung durch die Einbindung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in das Abwägungsgebot

Durch die Umsetzung des Bauvorhabens ist eine erhebliche Beeinträchtigung der Schönheit und natürlichen Eigenart der Landschaft zu befürchten. Die natürliche Eigenart der Landschaft wird gegenwärtig durch die offenen Wiesen- und Ackerbereiche in denen eine Waldfläche integriert ist geprägt. Der Landschaftsraum zeichnet sich durch besondere Vielfalt, Eigenart, und Schönheit sowie besonderen Schutzstatus aus. Der Bebauungsplan in der hier beantragten Größenordnung und Ausdehnung in die freie Landschaft erscheint als besonderer Fremdkörper in der Landschaft. Die geplanten baulichen Anlagen wären weithin sichtbar, da sie auf Grund der ansteigenden Höhenlage als nicht sichtverschattet einzustufen sind. Es handelt sich hier um einen Bereich mit einer sehr hohen Einstufung für das Schutzgut Landschaftsbild. Das Schutzgut Landschaftsbild ist kein Wert an sich, sondern definiert sich in der wertenden Betrachtung durch den Menschen, auf den es einwirkt und der es wahrnimmt. Der naturschutzrechtliche Begriff „Landschaftsbild“ definiert sich maßgeblich durch die optischen Eindrücke für einen Betrachter, d.h. die mit dem Auge wahrzunehmenden Zusammenhänge von einzelnen Landschaftselementen (OVG Nordrhein-Westfalen, 05.07.1993, AZ.: 11 A 2122/ 90) Es sind daher alle tatsächlich vorhandenen Elemente des Landschaftsbildes von Bedeutung.

Entscheidend für die Prägung des Landschaftsbildes sind die Aspekte der Vielfalt, Eigenart oder Schönheit.

Unter dem Begriff der Vielfalt ist die optisch wahrnehmbare Vielgestaltigkeit einer Landschaft zu verstehen, d.h. ihre Vielfalt an naturraumtypischen Elementen, Strukturen und Nutzungsformen sowie der Wechsel von räumlichen Situationen (Strukturvielfalt).

Im Unterschied dazu, werden mit Eigenart der Charakter und die Unverwechselbarkeit einer Landschaft umschrieben und umfasst auch karge, einförmige Landschaften ohne (Struktur-) Vielfalt.

Maßgebliche Indikatoren für Eigenart sind die historisch gewachsenen, angepassten Nutzungsweisen bzw. Landschaftselemente und ihre räumliche Anordnung.

Unter Naturnähe wird der Eindruck weitgehenden Fehlens menschlicher Einflüsse und Nutzungen im Sinne von Intaktheit, Ungestörtheit und Ruhe verstanden. Dabei ist das Vorhandensein von Naturprozessen (z.B. Sukzession, Fließgewässerdynamik) und von Vegetationsstrukturen mit erkennbarer Eigenentwicklung als wichtiger Indikator zu betrachten. Hierbei ist dem menschlichen Blickfeld eine gewisse Großräumigkeit bei der Betrachtungsweise zugrunde zu legen. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes liegt vor, wenn eine wahrnehmbare (OVG Nordrhein-Westfalen, 05.07.1993, Az.: 11 A 2122/90, UPR 1994, 239) Veränderung der Landschaftsoberfläche von einem für die Schönheiten der natürlich gewachsenen Landschaft aufgeschlossenen Durchschnittsbetrachter als nachteilig empfunden wird.

Ziel des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist nach § 1 Abs. 1 BNatSchG der Schutz, die Pflege und Entwicklung der Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Raum und damit der Landschaft, wie sie sich unter Berücksichtigung der Gestaltung zur heute in Deutschland vorwiegenden Kulturlandschaft durch jahrhundertelange menschliche Eingriffe entwickelt hat. Erheblich ist eine Veränderung, wenn sie in qualitativer und /oder quantitativer Hinsicht wesentlich ist.

Bei Eingriffen in das Landschaftsbild ist die Erheblichkeit dann gegeben, wenn das Vorhaben als Fremdkörper das Landschaftsbild negativ prägt.

Der Begriff der natürlichen Eigenart der Landschaft umfasst den Schutz des Außenbereichs vor einer wesensfremden Bebauung und den Schutz einer im Einzelfall schutzwürdigen Landschaft vor ästhetischer Beeinträchtigung. Die natürliche Eigenart der Landschaft wird geprägt von der naturgegebenen, landschaftscharakteristischen Bodennutzung.

Der Standort des geplanten Bebauungsplanes befindet sich zusätzlich in einem Bereich mit besonderer Bedeutung zur Sicherung der Freiraumstruktur. Die vorhandene Siedlungsstruktur ist klar vom vorhandenen Standort abgegrenzt. Unter Berücksichtigung der ausgeführten Punkte zur Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes geht man davon aus, dass jedes Landschaftselement seinen eigenen ästhetischen Wert besitzt, die gesamtästhetische Wirkung jedoch abhängig vom landschaftlichen Umfeld ist. Der Blick auf das Element kann freigegeben, verschattet oder vollständig abgeschirmt werden. Dies bezeichnet man als visuelle Transparenz.

Eine leere, ausgeräumte Landschaft besitzt hohe visuelle Transparenz, ein einzelnes Element wirkt dort fast ausschließlich durch seinen ästhetischen Selbstwert. Mit steigender visueller Transparenz steigt auch die visuelle Verletzlichkeit der Landschaft. Die Schutzwürdigkeit ergibt sich aufgrund von Natur- und Denkmalschutzwerten.

Im unmittelbaren Umfeld des beantragten Bebauungsplanes befinden sich keine Baukörper, die die visuelle Transparenz der Landschaft beeinträchtigen.

Der geplante Bebauungsplan stellt einen wesensfremden Entwicklungskörper dar, der sich nicht in das Landschaftsgefüge einpasst. Die Eigenart des Standortes ist zurzeit durch eine kleine Waldfläche mit offenen Ackerstandorten und mit umgebenden Dauergrünländern sowie Waldflächen geprägt, die eine klare Abtrennung zwischen bebauter Ortslage und Außenbereich erkennen lässt geprägt.

In Auswertung der getroffenen Aussagen und Definitionen die das Schutzgut Landschaftsbild umfassend umschreiben, ist davon auszugehen, dass die Zulassung des Bebauungsplanes den ästhetischen Eigenwert der Landschaft erheblich negativ beeinflusst. Der Bereich wird auf Grund seiner Eigenart, Schönheit und Vielfalt durch eine hohe visuelle Verletzbarkeit geprägt. Der Erhalt

der ästhetischen Qualität steht hier im Vordergrund. Im Hinblick auf die geplante Errichtung der Baukörper besteht eine hohe visuelle Verletzbarkeit der Landschaft. Aus Sicht des Naturschutzes ist der vorgesehene Eingriff in das Landschaftsbild am vorgesehenen Standort nicht zulässig.

Entsprechend dem Abwägungsgebot des § 1 Abs. 5 und 6 BauGB sind die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege hinsichtlich des Vermeidungs- und Kompensationsgrundsatzes verfahrensmäßig und inhaltlich vollständig und abschließend auf der Ebene der Bauleitplanung zu klären. Es müssen deshalb alle anlagebedingten, betriebsbedingten und baubedingten Projektwirkungen prognostiziert werden. In der Bauleitplanung ist abschließend darüber zu entscheiden, ob sich die Eingriffe in Natur und Landschaft rechtfertigen lassen und ob und in welchem Umfang für unvermeidbare Beeinträchtigungen Kompensationsmaßnahmen notwendig sind. Die Gemeinde ist deshalb nach § 1 a Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 BauGB verpflichtet, über alle Eingriffsfolgen bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu entscheiden. Der Umweltbericht muss im Zweifelsfall von einem „worst case“ Szenario ausgehen.

Privatnützigkeit und faktische Verfügbarkeit von Grund und Boden einerseits und Sozialgebundenheit andererseits sind abwägungsrelevante Belange von erheblicher Bedeutung und sind deshalb bei der Planung gebührend zu berücksichtigen. Das gilt nicht nur für Grundeigentum, auf dem Eingriffe in Natur und Landschaft stattfinden, sondern auch für Grundflächen, auf denen Kompensationsmaßnahmen realisiert werden können. Die Verfügbarkeit, Lage und Eignung der Maßnahmeflächen ist deshalb auf der Ebene der Bauleitplanung abschließend zu klären.

Als Bewertungsverfahren für die naturschutzfachliche Bewertung sollten die Hinweise zur Eingriffsregelung des Landes MV in der Neufassung von 1.06.2018.

Für den Planungsraum sind folgende Bewertungskriterien aus dem Landschaftsinformationssystem für Mecklenburg-Vorpommern zu nennen:

- hohe bis sehr hohe Bewertung des aktuellen Arten- und Lebensraumpotentials
- sehr hohe Bewertung des Landschaftsbildes
- hohe bis sehr hohe Schutzwürdigkeit des Bodenpotentials

Die Kompensationsmaßnahmen sind durch einen Ausgleichsbauungsplan oder durch vertragliche Vereinbarungen mit Eigentümer, Nutzungsberechtigten oder betroffener Nachbargemeinde vor Satzungsbeschluss abzusichern. Bei der Auswahl von Kompensationsmaßnahmen sind die ermittelten Anforderungen an die Funktionalität der Maßnahmen hinsichtlich der Eignung für die betroffenen Arten zu berücksichtigen.

Faunistische Sonderfunktionen sind bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfes additiv zu berücksichtigen

Verbote der Landschaftsschutzgebietsverordnung

Das betroffene Grundstück liegt im durch Kreisverordnung vom 19.01.1996 unter Schutz gestellten Landschaftsschutzgebiet "Insel Usedom mit Festlandgürtel." (veröffentlicht im Peene - Echo mit Amtlichem Mitteilungsblatt des Landkreises Ostvorpommern vom 05. Feb-ruar 1996). Entsprechend der Karten des Landesamtes für Umwelt und Naturschutz liegt hier ein prägender Endmoränenzug vor und eine sehr hohe Einstufung des Landschaftsbildes für den Landschaftsraum.

Nach § 4 Abs.1 der Verordnung sind in dem Landschaftsschutzgebiet sind alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebietes verändern oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen, insbesondere, wenn sie den Naturhaushalt schädigen, den Naturgenuss

beeinträchtigen oder das Landschaftsbild nachteilig verändern.

Nach § 4 Abs. 1 Ziff. 3 ist insbesondere verboten

1. Bauliche Anlagen zu errichten oder wesentlich zu erweitern, auch solche, die keiner Genehmigung oder Anzeige nach der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern bedürfen,

ausgenommen jagdliche Einrichtungen, sofern eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes auszuschließen ist.

§ 4 Abs.4 der Verordnung sagt aus, dass der Landrat als untere Naturschutzbehörde Ausnahmen von den Verboten zulassen, wenn nachteilige Wirkungen insbesondere eine Beeinträchtigung des Schutzzweckes nicht zu erwarten oder durch Auflagen, Bedingungen oder Befristungen zu vermeiden sind.

Nach § 4 Abs.5 der Verordnung können in Einzelfällen Befreiungen von den Verboten erteilt werden, wenn

- 1.) die Durchführung der Vorschrift im Einzelfall
 - a) zu einer nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Abweichung mit den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu vereinbaren ist oder
 - b) zu einer nicht gewollten Beeinträchtigung von Natur und Landschaft führen würde oder
- 2.) überwiegende Gründe des Gemeinwohls die Befreiung

erfordern.

Die Ausnahme- bzw. Befreiungstatbestände sind im vorliegenden Fall nicht anwendbar. Ziel der Verordnung zum Landschaftsschutzgebiet ist es, die natürliche Eigenart und Schönheit der Landschaft zu erhalten und bestehende Störungen und Belastungen zu stoppen. Da mit dem Vorhaben auch wegen seiner negativen Vorbildwirkung nachteilige Wirkungen zu erwarten sind, liegen die Voraussetzungen für eine Ausnahmegenehmigung (§ 4 der Landschaftsschutzgebietsverordnung) nicht vor. Das Bauverbot in der Verordnung war beabsichtigt, um Natur und Landschaft in ihrer spezifischen, die Unterschutzstellung tragenden Ausbildung zu erhalten bzw. weiter zu entwickeln. Die Erteilung einer Befreiung ist im vorliegenden Fall nicht möglich. Die Versagung der Befreiung führt hier nicht zu einer beabsichtigten Härte, da die beantragte Nutzung bisher nicht auf dem Standort vorhanden war.

Überwiegende Gründe des öffentlichen Gemeinwohls/Interesse sind mit der vorgesehenen Nutzung nicht zu verbinden. Im Kommentar zum BNatSchG §26 Rdnr 26 von Schumacher / Fischer- Hüftle, 2 Auflage 2010, Verlag W.Kohlhammer, wird hierzu ausgeführt:

„Der Schutzzweck die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes zu erhalten, dient das Verbot, den Naturhaushalt erheblich zu beeinträchtigen Ihm widerspricht es , wenn

die den Naturhaushalt konkret ausmachenden Teil-Ökosysteme wie Boden, Wasser, Luft ,Klima , Pflanzen und Tierwelt im Hinblick auf die in Ihnen ablaufenden physikalischen, chemischen und biologischen Prozesse nennenswert beeinträchtigt werden. Darunter fällt jede nachteilige Veränderung der natürlichen Pflanzen- und Tierwelt, die nachteilige Veränderung anderer natürlicher Verhältnisse oder die Nutzung der Natur in einer Art und Weise, die durch die Landschaft nicht vorgegeben ist und damit die freie Natur in Ihrem Bestand verringert oder Ihrer natürlichen Bestimmung entzieht. Eine Naturschädigung liegt immer dann vor, wenn in Wasser, und Boden, Pflanzen und Tierwelt usw. -also in die Substanz- oder das Wirkungsgefüge eingegriffen wird. Eine Naturschädigung tritt auch bei der Versiegelung bzw. Überbauung einer

Fläche auf, da diese Fläche ihre Funktion im Ökosystem nicht mehr erfüllen kann". Der hier zur Nutzung vorgesehene Bereich befindet sich in einem Raum mit einer sehr hohen Einstufung für die Schutzgüter Landschaftsbild, Boden und Flora /Fauna (Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Vorpommern, Erste Fortschreibung Oktober 2009). Im Zuge des Verfahrens ist das öffentliche Interesse nachzuweisen.

Eine umfassende Begründung ist vorzunehmen. Das öffentliche Interesse ist zurzeit nicht erkennbar.

Das Verfahren zur Ausgliederung des Vorhabensgebietes muss im Rahmen der Flächen-nutzungs- bzw. Bebauungsplanverfahrens erfolgen.

Die untere Naturschutzbehörde muss dazu die Öffentlichkeit und anerkannte Naturschutz-verbände beteiligen. Der Ausgang des Verfahrens ist offen.

Die Belange des Landschaftsschutzgebietes in der Bauleitplanung unterliegen nicht der kommunalen Abwägungsentscheidung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB.

Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Vorschriften

Nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG gelten folgende Arten als besonders geschützt:

- Arten der Anhänge A und B der EG-Verordnung 338/97
- Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie 92/43/EWG
- Europäische Vogelarten
- Tier und Pflanzarten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 aufgeführt sind;

Streng geschützt sind laut § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG:

- Arten des Anhangs A der EG-Verordnung 338/97
- Arten des Anhangs IV der Richtlinie 92/43/EWG
- Tier und Pflanzenarten die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 2 BNatSchG

aufgeführt sind.

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

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

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen unterliegen **nicht** der gemeindlichen Abwägung. Bei Betroffenheit besonders oder streng geschützter Arten ist eine Ausnahme zu beantragen. Einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG dürfen die dort genannten Bestimmungen der EG-Vogelschutzrichtlinie und der **FFH**- Richtlinie nicht entgegenstehen.

Im Zuge der Planung ist auf die vorkommenden Greifvögel und der Lebensraum abzustellen.
Es wären gegebenenfalls Bereiche von der Bebauung auszunehmen.

Schreiber
Sachgebiet Naturschutz



Landkreis Vorpommern-Greifswald, 17464 Greifswald, PF 11 32

Besucheranschrift: **Leipziger Allee 26**
17389 Anklam

Amt: Amt für Bau, Natur- und Denkmalschutz
Sachgebiet: Bauleitplanung/Denkmalschutz

Amt Usedom-Süd
für die Gemeinde Korswandt
Markt 7
17406 Usedom

LVB	AV	BM	EB
FS I	Amt Usedom-Süd		zK
FB II	14. Sep. 2023		zwV
FD 30	EINGANG		
FD 30	zdA		

Auskunft erteilt: Herr Streich
Zimmer: 245
Telefon: 03834 8760 3142
Telefax: 03834 8760 9 3142
E-Mail: Viktor.Streich@kreis-vg.de
BeBPO: Landkreis Vorpommern-Greifswald
- Zentrale Poststelle

Sprechzeiten
Di: 09.00 bis 12.00 Uhr und 14.00 bis 18.00 Uhr
Do: 09.00 bis 12.00 Uhr und 14.00 bis 16.00 Uhr
Mo, Mi, Fr nach Vereinbarung

Aktenzeichen: **02674-23-46**

Datum: 11.09.2023

Grundstück: **Korswandt, OT Korswandt, ~**

Lagedaten: Gemarkung Korswandt, Flur 4, Flurstück 180

Vorhaben: Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 "Wohnbebauung am Waldrand- östlich des Gothenweges" der Gemeinde Korswandt
hier: Beteiligung Träger öffentl. Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB; HAZ. 2666-2023

Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB hier: Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 8 "Wohnbebauung am Waldrand- östlich des Gothenweges" der Gemeinde Korswandt

Sehr geehrte Damen und Herren,

Grundlage für die Erarbeitung der Gesamtstellungnahme bildeten folgende Unterlagen:
- Anschreiben des Amtes Usedom-Süd für die Gemeinde Korswandt vom 01.08.2023
(Eingangsdatum 02.08.2023)
- Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 8 von Juni 2023
- Vorentwurf der Begründung von Juni 2023

Das dargestellte Vorhaben wurde von den Fachämtern des Landkreises Vorpommern-Greifswald beurteilt. Die Stellungnahmen der einzelnen Sachgebiete sind im Folgenden zusammengefasst. Bei der Umsetzung des Vorhabens sind die darin enthaltenen Bedingungen, Auflagen und Hinweise zu beachten und einzuhalten. Sollten Sie Nachfragen oder Einwände zu den einzelnen Stellungnahmen haben, wenden Sie sich bitte an die jeweiligen Ansprechpartner:

1. Gesundheitsamt

1.1 SG Hygiene-, Umweltmedizin und Hafenärztlicher Dienst

Die fachliche Stellungnahme des Gesundheitsamtes wird, sobald hier vorliegend, nachgereicht.

2. Amt für Bau, Natur- und Denkmalschutz

2.1 SG Bauleitplanung/Denkmalschutz

2.1.1 SB Bauleitplanung

Bearbeiter: Herr Streich;

Tel.: 03834 8760 3142

Landkreis Vorpommern-Greifswald

Hausanschrift
Feldstraße 85 a
17489 Greifswald

Postanschrift
Postfach 11 32
17464 Greifswald

Bankverbindungen

Sparkasse Vorpommern
IBAN: DE96 1505 0500 0000 0001 91
BIC: NOLADE21GRW

Sparkasse Uecker-Randow
IBAN: DE81 1505 0400 3110 0000 58
BIC: NOLADE21PSW

Telefon: 03834 8760-0
Telefax: 03834 8760-9000

Internet: www.kreis-vg.de
E-Mail: posteingang@kreis-vg.de

Gläubiger-Identifikationsnummer
DE11ZZZ00000202986

Die im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB vorgelegten Unterlagen wurden hinsichtlich ihrer Übereinstimmung mit den Vorschriften des BauGB und den auf Grund dieses Gesetzes erlassenen Rechtsvorschriften geprüft.

Das Planungsziele, welche mit der Aufstellung der 1. Änderung des Flächennutzungsplans angestrebt werden, nachvollziehbar sind und mitgetragen werden, kann aus u.a. Gründen z.Z. **nicht** bestätigt werden..

Im weiteren Planverfahren sind folgende Hinweise, Anregungen und Bedenken zu beachten:

1. Die Gemeinde Korswandt verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan (FNP). Der B- Plan Nr. 8 befindet sich z.Z. nicht in Übereinstimmung mit den Darstellungen des FNP.
Der Flächennutzungsplan wird jedoch im Parallelverfahren geändert (1. Änderung). Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich daher um einen Bebauungsplan nach § 8 Abs. 3 BauGB. Wird der von dem Landrat des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu genehmigende Flächennutzungsplan zwischen Beschluss und Veröffentlichung des Bebauungsplanes wirksam, beurteilt sich die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes in dem Fall zusätzlich nach dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB; der Bebauungsplan bedarf dann keiner Genehmigung nach § 10 Abs. 2 BauGB mehr. Andernfalls unterliegt der Bebauungsplan der Genehmigungspflicht.
2. Das Planzeichen für den Wald entspricht nicht dem Planzeichen 12.2 der Anlage zur PlanZV.
In der Planzeichnung, wie auch in der Planzeichenerklärung, sind die Planzeichen gemäß der Anlage zur PlanZV dazustellen.
3. Der Rechtseindeutigkeit dienend, ist das in der Planzeichnung festgesetzte Planzeichen 3.5 der Anlage zur PlanZV, auch um den kleinen, südlich gelegenen Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche darzustellen
4. In der Planzeichnung ist die Tiefe der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche an relevante Stellen zu vermaßen.
5. Das in der Planzeichnung verwendete Planzeichen A ist in die Planzeichenerklärung aufzunehmen und zu erklären.
6. Der Rechtseindeutigkeit dienend, ist das in der Nutzungsschablone verwendete Zeichen + durch das Zeichen / oder – zu ersetzen.
7. Die gesicherte Erschließung nach § 30 Abs. 1 BauGB ist nachzuweisen.
8. Der Verfahrensvermerk Nr. 6 ist inhaltlich, die Rechtsnorm § 10 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtend, zu ändern.
9. Die Sicherstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung ist nachzuweisen.
10. Der Aufbau des Abschnittes 10 der Begründung (Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung) ist nicht nachvollziehbar und damit auch nicht abschließend Beurteilungsfähig.
Im Unterabschnitt - Zu 4 Beschreibung -, ist inhaltlich auf in der Planzeichnung mit "B" gekennzeichneten Fläche abgestellt. Eine mit „B“ gekennzeichnete Fläche ist in dem hier vorliegenden Vorentwurf des B- Plans Nr. 8 nicht zu finden.
11. Da die hier vorliegenden Beteiligungsunterlagen keinen Vorschlag zum Umfang und Detaillierungsgrad der erforderlichen Umweltprüfung enthalten (auch keine Checkliste mit

den Vorschlägen zum Umfang und Detaillierungsgrad für die Umweltprüfung), konnte auch keine planungsrechtliche Prüfung dieser erfolgen..

12. Im weiteren Planverfahren ist die Vereinbarkeit mit den naturschutzrechtlichen, den forstrechtlichen Rechtsbestimmungen sowie die Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung nachzuweisen.

2.1.2 SB Denkmalschutz

Bearbeiter: Herr Falmer M.A.;

Tel.: 03834 8760 3145

1. Baudenkmalschutz

Durch das Vorhaben werden Belange des Baudenkmalschutzes nicht berührt.

2. Bodendenkmalschutz

Im Bereich des Vorhabens befindet sich das blau gekennzeichnete Bodendenkmal, Gemarkung Korswandt, Fundplatz 40 (sh. anliegende Kartierung).

Das geplante Vorhaben führt zu Eingriffen in das Bodendenkmal. Eingriffe in Bodendenkmale sind gemäß § 7 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern genehmigungspflichtig. Vor Ausführung der Maßnahmen ist bei der unteren Denkmalschutzbehörde schriftlich die Genehmigung hierfür einzuholen. (Antragsunterlagen unter Verwendung des Antragsformulars bitte 2fach einreichen).

https://www.kreis-vg.de/media/custom/2164_3431_1.PDF?1540358906 .

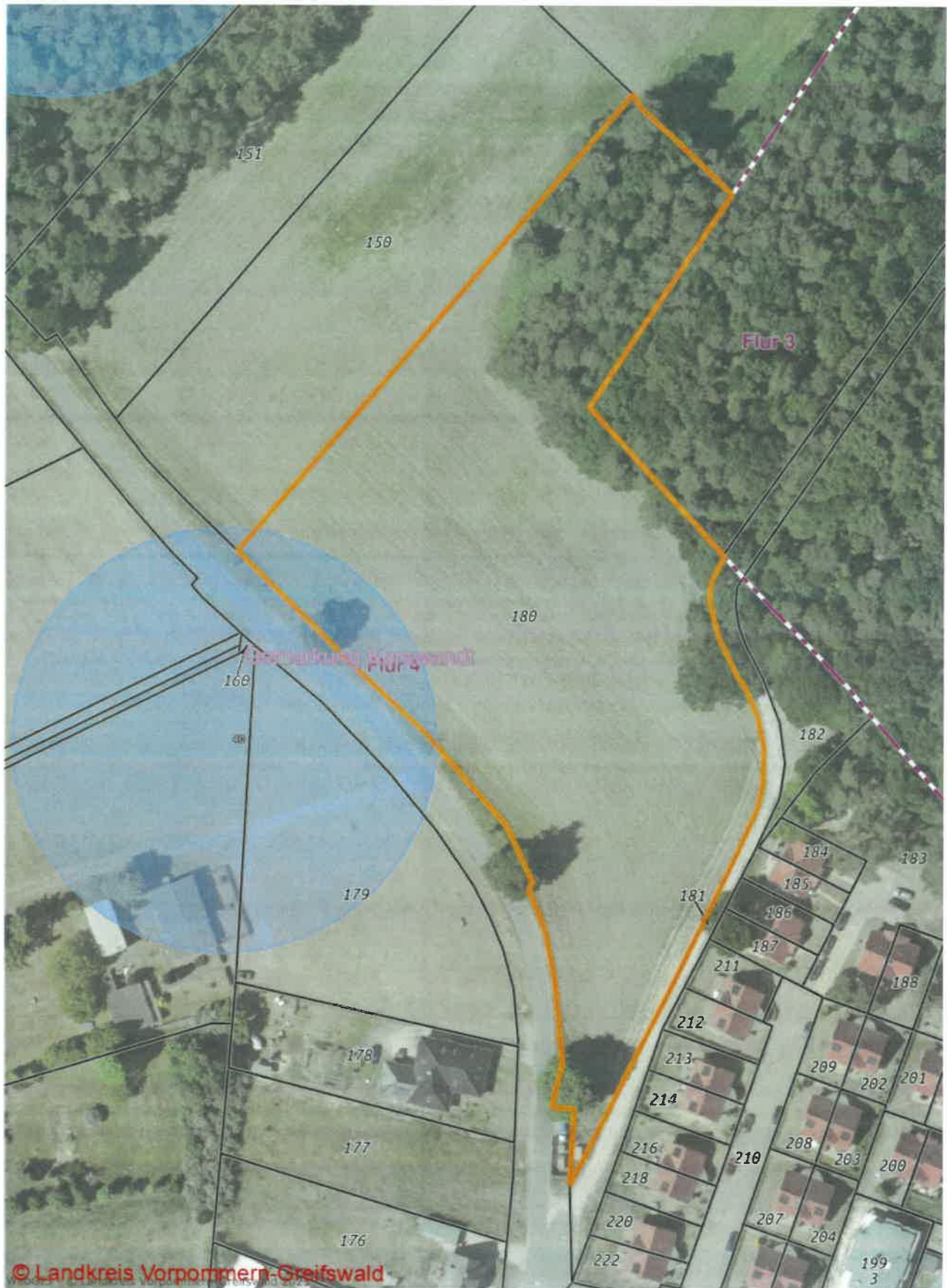
3. Hinweise:

Vorsorglich weise ich darauf hin, dass als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege zu beteiligen ist.

Anschrift: Landesamt für Kultur und Denkmalpflege
Domhof 4-5, 19055 Schwerin

Anlage:
Auszug aus dem Geoportal vom 08.09.2023

blau gekennzeichnete Bodendenkmal, Gemarkung Korswandt, Fundplatz 40



2.2 SG Naturschutz

Bearbeiterin: Frau Schreiber;

Tel.: 03834 8760 3214

Zur vorliegenden Planung werden erhebliche Bedenken erhoben.

Umweltbericht

Zur umfassenden Beurteilung der von der Gemeinde Korswandt eingereichten Anzeige über den Bebauungsplan Nr. 8 „Wohnbebauung am Waldrand-östlich des Gothenweges“ ist entsprechend § 2 Abs. 4 des BauGB für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) durchzuführen und den Behörden vorzulegen. Mit der Änderung des BauGB und des UVPG des Bundes ist ein zusätzliches Schutzgut zu bewerten. Es handelt sich um eine Schutzgutfläche, welche losgelöst vom Schutzgutboden zu betrachten ist.

Zur Erstellung des Umweltberichtes ist die Anlage 1 des v. g. Gesetzes anzuwenden.

Anforderungen an die Planung durch die Einbindung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in das Abwägungsgebot

Durch die Umsetzung des Bauvorhabens ist eine erhebliche Beeinträchtigung der Schönheit und natürlichen Eigenart der Landschaft zu befürchten. Die natürliche Eigenart der Landschaft wird gegenwärtig durch die offenen Wiesen- und Ackerbereiche, in denen eine Waldfläche integriert ist, geprägt. Der Landschaftsraum zeichnet sich durch besondere Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie besonderen Schutzstatus aus. Der Bebauungsplan in der hier beantragten Größenordnung und Ausdehnung in die freie Landschaft erscheint als besonderer Fremdkörper in der Landschaft. Die geplanten baulichen Anlagen wären weit hin.

sichtbar, da sie auf Grund der ansteigenden Höhenlage als nicht sichtverschattet einzustufen sind.

Es handelt sich hier um einen Bereich mit einer sehr hohen Einstufung für das Schutzgut Landschaftsbild. Das Schutzgut Landschaftsbild ist kein Wert an sich, sondern definiert sich in der wertenden Betrachtung durch den Menschen, auf den es einwirkt und der es wahrnimmt.

Der naturschutzrechtliche Begriff „Landschaftsbild“ definiert sich maßgeblich durch die optischen Eindrücke für einen Betrachter, d.h. die mit dem Auge wahrzunehmenden Zusammenhänge von einzelnen Landschaftselementen (OVG Nordrhein-Westfalen, 05.07.1993, AZ.: 11 A 2122/90). Es sind daher alle tatsächlich vorhandenen Elemente des Landschaftsbildes von Bedeutung.

Entscheidend für die Prägung des Landschaftsbildes sind die Aspekte der Vielfalt, Eigenart oder Schönheit.

Unter dem Begriff der Vielfalt ist die optisch wahrnehmbare Vielgestaltigkeit einer Landschaft zu verstehen.

verstehen, d.h. ihre Vielfalt an naturraumtypischen Elementen, Strukturen und Nutzungsformen sowie der Wechsel von räumlichen Situationen (Strukturvielfalt).

Im Unterschied dazu werden mit Eigenart der Charakter und die Unverwechselbarkeit einer Landschaft umschrieben und umfasst auch karge, einförmige Landschaften ohne Struktur-Vielfalt.

Mögliche Indikatoren für Eigenart sind die historisch gewachsenen, angepassten Nutzungsweisen bzw. Landschaftselemente und ihre räumliche Anordnung.

Unter Naturnähe wird der Eindruck weitgehenden Fehlens menschlicher Einflüsse und Nutzungen im Sinne von Intaktheit, Ungestörtheit und Ruhe verstanden. Dabei ist das Vorhandensein von Naturprozessen (z.B. Sukzession, Fließgewässerdynamik) und von Vegetationsstrukturen mit erkennbarer Eigenentwicklung als wichtiger Indikator zu betrachten. Hierbei ist dem menschlichen Blickfeld eine gewisse Großräumigkeit bei der Betrachtungsweise zugrunde zu legen. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes liegt vor, wenn eine wahrnehmbare (OVG Nordrhein-Westfalen, 05.07.1993, Az.: 11 A 2122/90, UPR 1994, 239) Veränderung der

Landschaftsoberfläche von einem für die Schönheiten der natürlich gewachsenen Landschaft aufgeschlossenen Durchschnittsbetrachter als nachteilig empfunden wird.

Ziel des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist nach § 1 Abs. 1 BNatSchG der Schutz, die Pflege und Entwicklung der Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Raum und damit der Landschaft, wie sie sich unter Berücksichtigung der Gestaltung zur heute in Deutschland vorwiegenden Kulturlandschaft durch jahrhundertelange menschliche Eingriffe entwickelt hat. Erheblich ist eine Veränderung, wenn sie in qualitativer und/oder quantitativer Hinsicht wesentlich ist.

Bei Eingriffen in das Landschaftsbild ist die Erheblichkeit dann gegeben, wenn das Vorhaben als Fremdkörper das Landschaftsbild negativ prägt.

Der Begriff der natürlichen Eigenart der Landschaft umfasst den Schutz des Außenbereichs vor einer wesensfremden Bebauung und den Schutz einer im Einzelfall schutzwürdigen Landschaft vor ästhetischer Beeinträchtigung. Die natürliche Eigenart der Landschaft wird geprägt von der naturgegebenen, landschaftscharakteristischen Bodennutzung.

Der Standort des geplanten Bebauungsplanes befindet sich zusätzlich in einem Bereich mit besonderer Bedeutung zur Sicherung der Freiraumstruktur. Die vorhandene Siedlungsstruktur ist klar vom vorhandenen Standort abgegrenzt. Unter Berücksichtigung der ausgeführten Punkte zur Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes geht man davon aus, dass jedes

Landschaftselement seinen eigenen ästhetischen Wert besitzt, die gesamtästhetische Wirkung jedoch abhängig vom landschaftlichen Umfeld ist. Der Blick auf das Element kann freigegeben, verschattet oder vollständig abgeschirmt werden. Dies bezeichnet man als visuelle Transparenz.

Eine leere, ausgeräumte Landschaft besitzt hohe visuelle Transparenz, ein einzelnes Element wirkt dort fast ausschließlich durch seinen ästhetischen Selbstwert. Mit steigender visueller Transparenz steigt auch die visuelle Verletzlichkeit der Landschaft. Die Schutzwürdigkeit ergibt sich aufgrund von Natur- und Denkmalschutzwerten.

Im unmittelbaren Umfeld des beantragten Bebauungsplanes befinden sich keine Baukörper, die die visuelle Transparenz der Landschaft beeinträchtigen.

Der geplante Bebauungsplan stellt einen wesensfremden Entwicklungskörper dar, der sich nicht in das Landschaftsgefüge einpasst. Die Eigenart des Standortes ist zurzeit mit offenen Ackerstandorten sowie Waldflächen geprägt, die eine klare Abtrennung zwischen bebauter Ortslage und Außenbereich erkennen lassen.

In Auswertung der getroffenen Aussagen und Definitionen das Schutzgut Landschaftsbild umfassend umschreiben, ist davon auszugehen, dass die Zulassung des Bebauungsplanes den ästhetischen Eigenwert der Landschaft erheblich negativ beeinflusst. Der Bereich wird aufgrund seiner Eigenart, Schönheit und Vielfalt durch eine hohe visuelle Verletzbarkeit geprägt. Der Erhalt der ästhetischen Qualität steht hier im Vordergrund. Im Hinblick auf die geplante Errichtung der Baukörper besteht eine hohe visuelle Verletzbarkeit der Landschaft. Aus Sicht des Naturschutzes ist der vorgesehene Eingriff in das Landschaftsbild am vorgesehenen Standort nicht zulässig.

Entsprechend dem Abwägungsgebot des § 1 Abs. 5 und 6 BauGB sind die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege hinsichtlich des Vermeidungs- und Kompensationsgrundsatzes verfahrensmäßig und inhaltlich vollständig und abschließend auf der Ebene der Bauleitplanung zu klären. Es müssen deshalb alle anlagebedingten, betriebsbedingten und baubedingten Projektwirkungen prognostiziert werden. In der Bauleitplanung ist abschließend darüber zu entscheiden, ob sich die Eingriffe in Natur und Landschaft rechtfertigen lassen und ob und in welchem Umfang für unvermeidbare Beeinträchtigungen Kompensationsmaßnahmen

notwendig sind. Die Gemeinde ist deshalb nach § 1 a Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 BauGB verpflichtet, über alle Eingriffsfolgen bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu entscheiden. Der Umweltbericht muss im Zweifelsfall von einem „worst-case“-Scenario ausgehen.

Privatnützigkeit und faktische Verfügbarkeit von Grund und Boden einerseits und Sozialgebundenheit andererseits sind abwägungsrelevante Belange von erheblicher Bedeutung und sind deshalb bei der Planung gebührend zu berücksichtigen. Das gilt nicht nur für Grundeigentum, auf dem Eingriffe in Natur und Landschaft stattfinden, sondern auch für Grundflächen, auf denen Kompensationsmaßnahmen realisiert werden können. Die Verfügbarkeit, Lage und Eignung der Maßnahmeflächen ist deshalb auf der Ebene der Bauleitplanung abschließend zu klären.

Als Bewertungsverfahren für die naturschutzfachliche Bewertung sollten die Hinweise zur Eingriffsregelung des Landes MV in der Neufassung von 1.06.2018.

Für den Planungsraum sind folgende Bewertungskriterien aus dem Landschaftsinformationssystem für Mecklenburg-Vorpommern zu nennen:

- hohe bis sehr hohe Bewertung des aktuellen Arten- und Lebensraumpotentials
- Sehr hohe Bewertung des Landschaftsbildes.
- hohe bis sehr hohe Schutzwürdigkeit des Bodenpotentials

Die Kompensationsmaßnahmen sind durch einen Ausgleichsbauungsplan oder durch vertragliche Vereinbarungen mit Eigentümern, Nutzungsberechtigten oder betroffener Nachbargemeinde vor Satzungsbeschluss abzusichern. Bei der Auswahl von Kompensationsmaßnahmen sind die ermittelten Anforderungen an die Funktionalität der Maßnahmen hinsichtlich der Eignung für die betroffenen Arten zu berücksichtigen.

Faunistische Sonderfunktionen sind bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfes additiv zu berücksichtigen.

Die vorgelegte Bilanzierung wird nicht bestätigt.

Die Berechnung des Ausgleichs wird nicht bestätigt.

Der Kompensationswert von 2 ist nicht korrekt und die Berücksichtigung der Wirkzonen ist überarbeiten.

Verbote der Landschaftsschutzgebietsverordnung

Das betroffene Grundstück liegt im durch Kreisverordnung vom 19.01.1996 unter Schutz gestellten Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel.“ (veröffentlicht im Peene- Echo mit Amtlichem Mitteilungsblatt des Landkreises Ostvorpommern vom 05. Februar 1996). Entsprechend der Karten des Landesamtes für Umwelt und Naturschutz liegt hier ein prägender Endmoränenzug vor und eine sehr hohe Einstufung des Landschaftsbildes für den Planungsraum.

Nach § 4 Abs. 1 der Verordnung sind in dem Landschaftsschutzgebiet alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebietes verändern oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen, insbesondere, wenn sie den Naturhaushalt schädigen, den Naturgenuss beeinträchtigen oder das Landschaftsbild nachteilig verändern.

Nach § 4 Abs. 1 Ziff. 3 ist insbesondere verboten:

- Bauliche Anlagen zu errichten oder wesentlich zu erweitern, auch solche, die keiner Genehmigung oder Anzeige nach der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern bedürfen, ausgenommen jagdliche Einrichtungen, sofern eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes auszuschließen ist.

Abs. 4 der Verordnung sagt aus, dass der Landrat als untere Naturschutzbehörde Ausnahmen von den Verboten zulassen, wenn nachteilige Wirkungen, insbesondere eine Beeinträchtigung des Schutzzweckes, nicht zu erwarten oder durch Auflagen, Bedingungen oder Befristungen zu vermeiden sind.

Nach § 4 Abs. 5 der Verordnung können in Einzelfällen Befreiungen von den Verboten erteilt werden.
werden, wenn

1.) die Durchführung der Vorschrift im Einzelfall

a) zu einer nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Abweichung mit den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu vereinbaren ist oder

b) zu einer nicht gewollten Beeinträchtigung von Natur und Landschaft führen würde oder

2.) Überwiegende Gründe des Gemeinwohls: die Befreiung erfordern.

Die Ausnahme- bzw. Befreiungstatbestände sind im vorliegenden Fall nicht anwendbar. Ziel der Verordnung zum Landschaftsschutzgebiet ist es, die natürliche Eigenart und Schönheit der Landschaft zu erhalten und bestehende Störungen und Belastungen zu stoppen. Da mit dem Vorhaben auch wegen seiner negativen Vorbildwirkung nachteilige Wirkungen zu erwarten sind, liegen die Voraussetzungen für eine Ausnahmegenehmigung (§ 4 der Landschaftsschutzgebietsverordnung) nicht vor. Das Bauverbot in der Verordnung war beabsichtigt, um Natur und Landschaft in ihrer spezifischen, die Unterschutzstellung tragenden Ausbildung zu erhalten bzw. weiter zu entwickeln. Die Erteilung einer Befreiung ist im vorliegenden Fall nicht möglich. Die Versagung der Befreiung führt hier nicht zu einer beabsichtigten Härte, da die beantragte Nutzung bisher nicht auf dem Standort vorhanden war.

Überwiegende Gründe des öffentlichen Gemeinwohls/Interesses sind mit der vorgesehenen Nutzung nicht zu verbinden. Im Kommentar zum BNatSchG § 26 Rdnr 26 von Schumacher / Fischer-Hüftle, 2 Auflage 2010, Verlag W. Kohlhammer, wird hierzu ausgeführt:

„Der Schutzzweck, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes zu erhalten, dient das Verbot, den Naturhaushalt erheblich zu beeinträchtigen. Ihm widerspricht es, wenn die den Naturhaushalt konkret ausmachenden Teil-Ökosysteme wie Boden, Wasser, Luft, Klima, Pflanzen und Tierwelt im Hinblick auf die in ihnen ablaufenden physikalischen, chemischen und biologischen Prozesse nennenswert beeinträchtigt werden. Darunter fällt jede nachteilige Veränderung der natürlichen Pflanzen- und Tierwelt, die nachteilige Veränderung anderer natürlicher Verhältnisse oder die Nutzung der Natur in einer Art und Weise, die durch die Landschaft nicht vorgegeben ist und damit die freie Natur in Ihrem Bestand verringert oder Ihrer natürlichen Bestimmung entzieht. Eine Naturschädigung liegt immer dann vor, wenn in Wasser und Boden, Pflanzen und Tierwelt usw.- also in die Substanz- oder das Wirkungsgefüge eingegriffen wird. Eine Naturschädigung tritt auch bei der Versiegelung bzw. Überbauung einer Fläche auf, da diese Fläche ihre Funktion im Ökosystem nicht mehr erfüllen kann. Der hier zur Nutzung vorgesehene Bereich befindet sich in einem Raum mit einer sehr hohen Einstufung für die Schutzgüter Landschaftsbild, Boden und Flora/Fauna (gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Vorpommern, erste Fortschreibung Oktober 2009). Im Zuge des Verfahrens ist das öffentliche Interesse nachzuweisen.

Eine umfassende Begründung ist vorzunehmen. Das öffentliche Interesse ist zurzeit nicht erkennbar.

Das Verfahren zur Ausgliederung des Vorhabensgebietes muss im Rahmen des Flächennutzungs- bzw. Bebauungsplanverfahrens erfolgen.

Die untere Naturschutzbehörde muss dazu die Öffentlichkeit und anerkannte Naturschutzverbände beteiligen. Der Ausgang des Verfahrens ist offen.

Die Belange des Landschaftsschutzgebietes in der Bauleitplanung unterliegen nicht der kommunalen Abwägungsentscheidung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB.

Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Vorschriften

Nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG gelten folgende Arten als besonders geschützt:

- Arten der Anhänge A und B der EG-Verordnung 338/97
- Arten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie 92/43/EWG
- Europäische Vogelarten
- Tier und Pflanzarten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 aufgeführt sind;

Streng geschützt sind laut § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG:

- Arten des Anhanges A der EG-Verordnung 338/97
- Arten des Anhanges IV der Richtlinie 92/43/EWG
- Tier- und Pflanzenarten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 2 BNatSchG

aufgeführt sind.

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten

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

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen unterliegen nicht der gemeindlichen Abwägung. Bei Betroffenheit besonders oder streng geschützter Arten ist eine Ausnahme zu beantragen. Einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG dürfen die dort genannten Bestimmungen der EG-Vogelschutzrichtlinie und der FFH-Richtlinie nicht entgegenstehen.

3. Amt für Hoch- und Tiefbau/Immobilienmanagement

3.1 Kreisstraßenmeisterei

Bearbeiter: Herr Hagemann; Tel.: 03834 8760 3364

Seitens der **Kreisstraßenmeisterei des Landkreises Vorpommern-Greifswald** bestehen gegen o.g. Vorhaben keine Einwände. Die Kreisstraßen des Landkreises Vorpommern-Greifswald werden davon nicht berührt.

4. Amt für Wasserwirtschaft und Kreisentwicklung

4.1 SG Abfallwirtschaft/Immissionsschutz

4.1.1 SB Abfallwirtschaft/Bodenschutz

Bearbeiterin: Frau Werth; Tel.: 03834 8760 3236

Untere Abfallbehörde (Bearbeiter: Frau Werth, ☎ 03834- 8760 3236)

Die untere Abfallbehörde stimmt dem Vorhaben unter Berücksichtigung folgender Hinweise zu:

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

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

Seit dem 01. August 2023 gilt die Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV). Die darin enthaltenen gesetzlichen Regelungen sind einzuhalten. Die überarbeitete DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial und Baggertgut“ ist rechtlich verbindlich und zu beachten. Die Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen - Technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (TR LAGA M20), sind nicht mehr anzuwenden.

Die Müll- bzw. Wertstoffcontainerstandorte sind zweckmäßig und bürgerfreundlich zu planen und herzurichten. Dabei ist folgendes zu beachten:
Die Straßen sind so zu gestalten, dass ein sicheres Befahren mit Entsorgungsfahrzeugen möglich ist (§ 45, Absatz 1 Unfallverhütungsvorschrift „Fahrzeuge“ – BGV D 29).
Die Zufahrten zu den Müllbehälterstellplätzen sind so anzulegen, dass ein Rückwärtsfahren mit Müllfahrzeugen nicht erforderlich ist (§ 16 Unfallverhütungsvorschrift „Müllbeseitigung“ BGV C 27).
Für die Errichtung von Stichstraßen und -wege gilt demnach, dass am Ende der Stichstraße und des -weges eine geeignete Wendeanlage vorhanden sein muss. Wendeanlagen können als Wendehammer, Wendekreis oder Wendeschleife ausgeführt werden. Dabei sind die Vorschriften der UVV – VBG 126 zu beachten.

Untere Bodenschutzbehörde (Bearbeiter: Frau Werth)

Die untere Bodenschutzbehörde stimmt dem Vorhaben zu, wobei folgende Hinweise zu beachten sind:

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind im Planungsgebiet keine Altlasten oder andere Bodenverunreinigungen bekannt.

Während der Baumaßnahme auftretende Hinweise auf Altlastverdachtsflächen (vererdete Müllkörper, Verunreinigungen des Bodens, Oberflächen- und Grundwassers, u.a.) sind der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises (Standort Anklam) anzuzeigen.

Im Rahmen der planerischen Abwägung sind die Zielsetzungen und Grundsätze des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), in der zuletzt gültigen Fassung, und des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG M-V) vom 04. Juli 2011 (GVBl. M-V S. 759), in der zuletzt gültigen Fassung, zu berücksichtigen.

Danach haben Alle, die auf den Boden einwirken oder beabsichtigen, auf den Boden einzuwirken, sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen, insbesondere bodenschädigende Prozesse, nicht hervorgerufen werden. Mit dem Boden ist sparsam und schonend umzugehen. Flächenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Forderungen der DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ sind rechtlich verbindlich und zu beachten.

Treten während der Baumaßnahme 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 §§ 6 - 8 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind zu beachten.

4.1.2 SB Immissionsschutz

Bearbeiter: Herr Plünsch; Tel.: 03834 8760 3238

Die **untere Immissionsschutzbehörde** stimmt dem Vorhaben unter Berücksichtigung folgender Hinweise und Auflagen zu:

Hinweise:

Hinsichtlich der Errichtung, der Beschaffenheit und des Betriebes von Feuerungsanlagen sind die Anforderungen der Ersten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen - 1. BImSchV) einzuhalten. Insbesondere ist hiernäch die Überwachung durch den bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger zu gewährleisten.

Bezüglich der eventuellen Errichtung von (Luft-)Wärmepumpen wird auf die Darlegungen des Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) vom 24.03.2020 verwiesen.

Während der Bauphase 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 einzuhalten.

4.2 **SG Wasserwirtschaft**

Bearbeiterin: Frau Kühlewind; Tel.: 03834 8760 3272

Die **untere Wasserbehörde** stimmt dem Vorhaben unter Berücksichtigung folgender Auflagen und Hinweise zu:

Hinweise:

Das Vorhaben befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Ahlbeck Nummer MV-WSG-2051-01 (Beschluss vom 25.07.1974). Gemäß § 52 WHG in Verbindung mit dem DVGW- Regelwerk Arbeitsblatt W 101 ist die Durchführung bestimmter Maßnahmen, Tätigkeiten und Bauvorhaben innerhalb der Schutzzone verboten. Im Einzelnen ist dies im o. g. Regelwerk nachzulesen.

Von den Dach- und Stellflächen anfallendes unbelastetes Regenwasser kann schadlos gegen Anlieger auf dem Grundstück versickert werden.

Auflagen:

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist besonders Vorsicht geboten. Im Falle einer Havarie mit wassergefährdenden Stoffen ist unverzüglich die zuständige untere Wasserbehörde zu benachrichtigen.

Die Trinkwasserversorgung und die Abwasserentsorgung ist mit dem zuständigen Zweckverband Wasser/ Abwasser bzw. Rechtsträger der Anlage abzustimmen. Die Ableitung des Regenwassers hat getrennt vom Abwasser zu erfolgen.

Mit der Bauantragstellung ist der unteren Wasserbehörde die Stellungnahme des Zweckverbandes Wasser / Abwasser vorzulegen.

Falls eine Grundwasserabsenkung erfolgen soll, ist dafür rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Angaben zu Entnahmemenge, Beginn der Absenkung, Zeitraum, geplante Absenktiefe, Einleitstelle des geförderten Grundwassers sowie ein Lageplan sind anzugeben bzw. vorzulegen (Ansprechpartner: Frau J. Schlosser, 038 34 / 8760 3264).

Sollte es zu einer gezielten Sammlung und Versickerung/Einleitung von Regenwasser in das Grundwasser/Oberflächenwasser kommen, so stellt dies eine Benutzung des Grundwassers/Oberflächenwassers dar und es ist gesondert eine Wasserrechtliche Erlaubnis gem. § 8 des Wasserhaushaltsgesetzes bei der zuständigen Wasserbehörde zu stellen. Dazu ist das Entwässerungskonzept unter Beachtung des DWA- A 138 und DWA – A/M 102, Bauen in der Trinkwasserschutzzone III, der unteren Wasserbehörde rechtzeitig vor Baubeginn zur Bescheidung zu übergeben.

5. Straßenverkehrsamt

5.1 SG Verkehrsstelle

Bearbeiter: Herr Buske; Tel.: 03834 8760 3615

Die eingereichten Unterlagen lassen zum jetzigen Zeitpunkt eine auf die Örtlichkeit bezogene verkehrliche Begutachtung seitens des Sachbereiches Verkehrslenkung nicht zu. Grundsätzlich bestehen unsererseits zum o.g. Vorhaben keine Einwände wenn:

- bei Veränderungen der Verkehrsführung oder beim Neu-, Um- und Ausbau von Straßen, Wegen, Plätzen und anderen Verkehrsflächen die entsprechenden Unterlagen (Lageplan mit Maßen, ggf. Markierungs- und Beschilderungsplan ...) rechtzeitig zur gesonderten Stellungnahme vorgelegt werden,
- bei der Ausfahrt vom B-Plan - Gebiet auf die Straße ausreichend Sicht vorhanden ist,
- durch (auch zu einem späteren Zeitpunkt geplante) Bebauung, Bepflanzung, parkende Fahrzeuge oder Werbeanlagen Sichtbehinderungen für Verkehrsteilnehmer nicht entstehen,

6. Rechtsamt

6.1 SG Breitband

6.1.1 SB Breitband

Bearbeiter: Herr Hoffmann; Tel.: 03834 8760 1243

Die Prüfung hat ergeben, dass der eingereichte Antrag, Bereiche des geförderten Breitbandausbaus berührt.

Bei der Erschließung (B-Plangebiete) ist von dem zu Erschließenden (Gemeinde oder Bauträger) darauf zu achten, dass Leerrohr für die Telekommunikationsinfrastruktur mit verlegt wird. Sollen einzelne Grundstücke erschlossen werden Fragen sie bei dem unten aufgeführten Telekommunikationsunternehmen nach.

Die Trasse wurde genehmigt, es handelt sich um das Projektgebiet VG23_23 Cluster32_001. Das Projektgebiet VG23_23 befindet sich gerade in der Planungs-/Umsetzungsphase.

Für einen genauen Trassenverlauf oder einer Mitverlegung kontaktieren sie das ausführende Telekommunikationsunternehmen:

Anschrift: e.discom Telekommunikation GmbH
Erich-Schlesinger-Straße 37
18059 Rostock

Telefon: 0331 9080-2557

7. Ordnungsamt

7.1 SG Brand- und Katastrophenschutz

7.1.1 SB Abwehrender Brandschutz

Bearbeiter: Herr Gerhardt; Tel.: 03834 8760 2814

Feuerwehr

Die zuständige öffentliche Feuerwehr, die FF Ulrichshorst, kommt als Feuerwehr mit Grundausrüstung zum Einsatz. Eine wirksame Löschhilfe durch Nachbarwehren ist grundsätzlich möglich. Über den sofortigen Einsatz oder die Nachforderung weiterer Kräfte und Mittel vor Ort, entscheidet der Wehrführer nach Einsatzstichwort bzw. vorgefundener Lage.

Zufahrten und Flächen für die Feuerwehr

Die Anfahrt der Feuerwehr erfolgt über den vorhandenen öffentlichen Verkehrsraum. Feuerwehrzufahrten sowie ggf. Aufstell- und Bewegungsflächen sind entsprechend der Richtlinie für Flächen der Feuerwehr M-V zu planen und herzustellen.

Löschwasserversorgung

Für diesen B-Planbereich ist ein Mindestlöschwasservolumenstrom von 48m³/h (800l/min) über einen Zeitraum von mind. zwei Stunden als notwendig benannt. Diese Aussage wird mitgetragen. Die Löschwasserversorgung soll im Bestand, über das öffentliche Hydranten-System als Grundschutz der Gemeinde, sichergestellt werden. Hier ist ein aktueller Nachweis der infrage kommenden Löschwasserentnahmestellen, in Bezug auf deren Leistungsfähigkeit, zu erbringen. Sind im 300m- Umkreis um ein jeweiliges potentiell Brandobjekt keine geeigneten Wasserentnahmestellen vorhanden, müssen diese entsprechend geschaffen werden.

7.1.2 SB Katastrophenschutz

Bearbeiterin: Frau Graf; Tel.: 03834 8760 2892

- **Kampfmittel**

Im Kampfmittelkataster des Landes Mecklenburg-Vorpommern sind keine Eintragungen zu einer Kampfmittelbelastung im Bereich des BPlans, Gemarkung Korswandt, Flur 4, Flurstück 180 vorhanden.

Das Flurstück 180 liegt in der Nähe einer Fläche, welches im Kampfmittelkataster des Munitionsbergungsdienstes M-V (MBD M-V) mit der Katasternummer und der Bezeichnung erfasst ist:

Angaben im Kampfmittelkataster des Landes M-V		
Reg.-Nr.	Name	Art
18	Korswandt, Ahlbeck	Kat. 4 Kampfmittelbelastung – Beseitigung erforderlich

Werden Arbeiten in vorhandenen Trassen oder in Tiefenlagen von bereits bestehenden Medienträgern, die nach 1945 entstanden sind, ausgeführt, geht der Munitionsbergungsdienst M-V davon aus, dass bei den hier durchzuführenden Tätigkeiten nicht auf Kampfmittel getroffen wird. Es besteht in diesen Fällen aus Sicht des MBD M-V kein Auskunfts- und Handlungsbedarf.

Im Fall eines Munitionsverdacht, wenden Sie sich bitte unter Angabe der Katasternummer und der Bezeichnung der Fläche an den MBD M-V und beauftragen diesen mit einer weiterführenden Prüfung. Bitte fügen Sie dem Auftrag an das Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern (LPBK), Munitionsbergungsdienst M-V, Graf-Yorck-Straße 6, 19061 Schwerin, mein Schreiben bei. Die erforderlichen Erläuterungen und Formulare finden unter dem Link: <http://www.brand-kats-mv.de/Munitionsbergung/Gefahrenerkundung-und-%E2%80%93bewertung%2c-Luftbildauswertung/Kampfmittelbelastungsauskausk%3%BCnft/>

Die Prüfung umfasst weitergehende Recherchen in den Unterlagen des MBD (historische Erkundungen), eine Luftbilddetailauswertung von vorhandenen Kriegs- und Vermessungsaufnahmen, die Erarbeitung einer Kampfmittelräumstrategie und ggf. eine technische Erkundung vor Ort.

Erhärtet sich der Kampfmittelverdacht werden die Mitarbeiter des MBD M-V mit Ihnen zusammen alle weiteren Maßnahmen einer vorsorglichen Sondierung und Kampfmittelräumung planen sowie die fachgerechte Durchführung der Arbeiten überwachen.

Der Umgang mit Kampfmitteln ist gemäß § 2 Abs. 1 Kampfmittelverordnung Mecklenburg – Vorpommern nur dem MBD bzw. einer durch diese beauftragte Stelle gestattet. Wird eine andere Stelle durch den Munitionsbergungsdienst mit dem Sondieren und Bergen von Kampfmitteln beauftragt, so obliegt die Fachaufsicht dem MBD M-V.

Sollten im Verlauf der Umsetzung des Vorhabens trotz Freigabe durch den Munitionsbergungsdienst M-V wider Erwarten Kampfmittel bei Arbeiten entdeckt werden, so sind die Arbeiten einzustellen, der Fundort zu räumen und abzusperren. Nachfolgend hat die Meldung über den Notruf der Polizei oder die nächste Polizeidienststelle an den Munitionsbergungsdienst M-V zu erfolgen. Gemäß § 5 Abs. 1 Kampfmittelverordnung M-V ist die Fundstelle der örtlichen Ordnungsbehörde beim zuständigen Amt unverzüglich anzuzeigen.

- **Hochwassergefährdung**

Für den angrenzenden Bereich des Planfeststellungsverfahrens liegen keine Informationen zur Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie mit den Ergebnissen und Darstellungen Hochwassergefahren- und -risikokarte, potentielle Überflutungsflächen und Risikogebiete des Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern vor.

- **Sonstige Risiken oder Gefahren**

Sonstige Risiken oder Gefahren sind zur Zeit nicht bekannt.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Viktor Streich
Sachbearbeiter

Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern - Der Amtsleiter -



17489 Greifswald, Schuhhagen 3
Telefon 0385 – 588 892 00
E-Mail: poststelle@afrlvp.mv-regierung.de

Gemeinde Korswandt
über Amt Usedom-Süd / Bauamt
Markt 7
17406 Usedom

LVP	AV	FM	EB
FB I	Landkreis Vorpommern-Süd		Bearbeiter: Frau Wächtler
FB II	26. Okt. 2023		Telefon: 0385 – 588 892 21
FD 30	EINGANG		E-Mail: katja.waechtler@afrlvp.mv-regierung.de
FD 60			AZ: 100 / 506.2.75.065.2 / 3_160/23
			Datum: 18.10.2023

Ihr Schreiben vom
03.08.2023 (per Mail)

GO.ATH

Ihr Zeichen

nachrichtlich:

2) - Landkreis Vorpommern-Greifswald

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Wohnbebauung am Waldrand – östlich des Gothenweges“ der Gemeinde Korswandt, Landkreis Vorpommern-Greifswald (PE AfRL VP: 01.08.23; Entwurfsstand: 06/2023)

hier: Landesplanerische Stellungnahme im Rahmen der Plananzeige

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit den o.g. Vorhaben (ca. 1,3 ha) beabsichtigt die Gemeinde Korswandt am nordwestlichen Ortsrand – auf einer landwirtschaftlich genutzten Fläche - ein reines Wohngebiet mit Einzel- und Doppelhäusern für 12 Wohneinheiten - zu entwickeln. Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) stellt das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft bzw. Waldfläche dar. Im Parallelverfahren soll der Flächennutzungsplan an die neuen Entwicklungsziele angepasst werden.

Landesplanerische Bewertung

Bezogen auf das Plangebiet sind laut der Karte M 1:100.000 des RREP VP folgende raumordnerische Festsetzungen zu berücksichtigen:

- Ausweisung als Tourismusedwicklungsraum,
- Ausweisung als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft.

Da das Vorhabengebiet nicht touristisch genutzt werden soll, sind Belange des Tourismus nicht betroffen. Aufgrund der Lage in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft ist der Programmsatz 3.1.4 (1) RREP VP zu Landwirtschaftsräumen zu berücksichtigen.

Die Gemeinde Korswandt besitzt keine zentralörtliche Funktion. Das hat zur Folge, dass sich die Wohnbauflächenentwicklung gemäß Ziel 4.2 (2) Landesraumentwicklungsprogramm M-V (LEP, 2016) am Eigenbedarf der Gemeinde zu orientieren hat. Der Eigenbedarf orientiert sich dabei an der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, an den steigenden Wohnflächenansprüchen der Bevölkerung und der Haushaltsstruktur (siehe Begründung zum Programmpunkt 4.2 Wohnbauflächenentwicklung LEP M-V, S. 49). Eine nachvollziehbare Begründung zur Herleitung des Eigenbedarfs ist den eingereichten Planunterlagen nicht zu entnehmen. Ich bitte um eine Darstellung, wie sich der Bedarf der Gemeinde, für die Anzahl der

geplanten Wohneinheiten und Wohnformen sowie für den Planungshorizont, zusammensetzt.

Entsprechend des aktuellen LEP M-V soll die Neuausweisung von Siedlungs- und Verkehrsflächen landesweit reduziert werden (4.1 (1) LEP M-V). Die Gemeinden sind aufgefordert, sich verstärkt mit den mobilisierbaren Innenentwicklungspotenzialen auseinanderzusetzen sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen. Entsprechend dem Ziel 4.1 (5) LEP M-V sind in den Gemeinden vorrangig die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung zu nutzen. In den Planunterlagen sind keine Erläuterungen zu den gemeindlichen Potenzialflächen im Innenbereich aufgeführt. Da die Gemeinde mit der Planung von der Grundstrategie „Innen vor Außen“ abweicht, bedarf es einer nachvollziehbaren Begründung für die Notwendigkeit der Umwandlung von Außenbereichsflächen unter Beachtung der gemeindlichen Gesamtentwicklung.

Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ist die gesamtgemeindliche Entwicklung zu betrachten und zu bewerten. Aufgrund der städtebaulichen Randlage der Planung sind alternative Standorte zu prüfen. Im Sinne einer kompakten Siedlungsentwicklung drängt sich zum Beispiel eine vorrangige Entwicklung der Freifläche nördlich der Hauptstraße oder die Verdichtung der Siedlungsstruktur südlich der Dorfstraße auf.

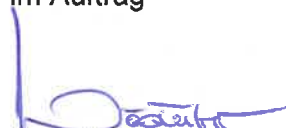
Zusammenfassung

Die Aufstellung des o.g. Bauleitplanes widerspricht in der vorliegenden Form den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

Bei Rückfragen oder zur Abstimmung eines Plangesprächs können Sie mich gern kontaktieren.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag



Katja Wächtler

Freiwillige Feuerwehr Ulrichshorst Gemeindewehr Korswandt

Der Gemeindewehrführer

FFW Ulrichshorst * Dorfstraße 21 * 17419 Ulrichshorst

Baukonzept Neubrandenburg GmbH

Gerstenstraße 9

17034 Neubrandenburg

Ulrichshorst, 23.08.2023

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

Korswandt

Mitteilung des Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung

Hier: Behördenbeteiligung aufgrund §4 Absatz 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus Sicht der FFW Ulrichshorst zum o.g. Flächennutzungsplan ergeben sich folgende Anregungen.

Die Trinkwasserleitungen und deren Hydranten im geplanten Bebauungsgebiet sind laut des Zweckverbandes Insel Usedom grundsätzlich nicht als Löschwasserentnahmestelle zu nutzen. Die FFW hat demzufolge im Einsatzfall lediglich folgende offene Gewässer als Entnahmestellen zur Verfügung:

- Wolgastsee
- Pumpbecken Gothensee Korswandt

Die Entfernungen von diesen Entnahmestellen betragen:

- Wolgastsee -> Baugebiet: 1.345 m
- Pumpwerk -> Baugebiet: 758 m

Um die Fördermenge von 800 Litern/min Löschwasser zu gewährleisten, muss alle 600 m eine Verstärkerpumpe zwischengeschaltet werden. Bei einer Förderleistung von 1600 Litern/min -> alle 150m. (Richtwerte für eine B-Förderleitung)

Es werden somit mindestens eine weitere Feuerwehr notwendig, um **nur** die Wasserversorgung herzustellen.

Demzufolge ist aus unserer Sicht aufgrund dieser Gegebenheiten der Brandschutz im Bebauungsgebiet stark eingeschränkt.

Ihr Zeichen: 31431

Telefon: 01723201731

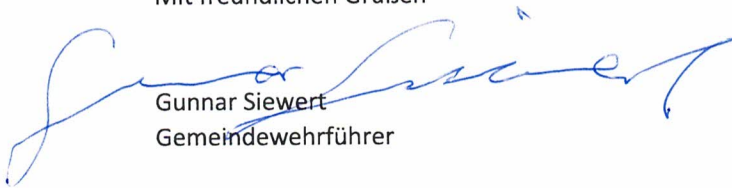
Freiwillige Feuerwehr Ulrichshorst Gemeindewehr Korswandt

Der Gemeindewehrführer

Wir als Primäreinheit haben die Vorgabe innerhalb von 10 min nach Alarmierung an der Einsatzstelle mit Löscharbeiten zu beginnen. Aufgrund der hohen Entfernungen und den dadurch resultierenden Aufbau- bzw. Rüstzeiten ist diese Vorgabe nicht einzuhalten.

Wir empfehlen daher die Vorsehung eines Feuerlöschbrunnens im Baugebiet in der Planung.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Gunnar Siewert', written over the printed name and title.

Gunnar Siewert
Gemeindewehrführer