

**Gemeinde Mölschow**

**Bebauungsplan Nr. 7**  
für das  
„Wohngebiet nordöstlich des Mölschower Weges“  
im Ortsteil Bannemin



**Kurzbeschreibung des Vorhabens**  
**von 04-2017**

für die Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 (2) BauGB und der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

## INHALTSVERZEICHNIS

	<b>Seiten</b>
<b>1. Geltungsbereich des Vorhabens</b>	<b>3 - 5</b>
<b>2. Anlass, Ziel und Zweck der Planaufstellung</b>	<b>5 - 6</b>
<b>3. Städtebauliches Konzept</b>	<b>6 - 8</b>
<b>4. Verkehrs- und medienseitige Erschließung</b>	<b>9 - 11</b>
<b>5. Flächenbilanz</b>	<b>12</b>
<b>6. Grundlegende Belange, die in die Planaufstellung einzustellen sind</b>	<b>12 - 17</b>

## 1. Geltungsbereich des Vorhabens

### Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich in der Gemeinde Mölschow im Ortsteil Bannemin, nördlich der Bundesstraße 111 auf der Nordostseite des Mölschower Weges.

Das Plangebiet wird im Norden und Osten durch Grünlandflächen sowie im Süden und Westen durch Wohnbebauung begrenzt.

Mit Ausnahme der auf dem Flurstück 357/1 vorhandenen Hoflage ist das Plangebiet unbebaut.

Der Geltungsbereich der Planung umfasst die nachfolgend aufgeführten Grundstücke:

Gemarkung	Bannemin
Flur	1
Flurstücke	355/1, 355/2, 357/1, 358/1, 358/2 teilweise, 359, 360/1, 361/5, 361/6, 362/6 und 362/7

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt rd. 6.172 m<sup>2</sup>.

### Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke 355/1, 355/2, 357/1, 358/1, 359, 360/1, 361/6 und 362/7 sind Privateigentum.

Die gemeindlichen Flurstücke 358/2 teilweise, 361/5 und 362/6 wurden einbezogen, um die Erschließung für Parzelle 6 über den östlichen Stichweg darzustellen.

### Zustand der Plangebietsfläche

Das Plangebiet erstreckt sich östlich des Mölschower Weges.

Im südlichen Teil des Plangebietes befindet sich eine Hoflage mit Wohnbebauungen, Nebenanlagen und Stallungen. Südlich davon, begrenzt von einem unversiegelten Stichweg, befindet sich ein Grundstück, welches sich seit mehreren Jahren in Auflassung befindet und nunmehr ruderaler Vegetation aufweist. Hier haben sich dichte Bestände des Landreitgrases entwickeln können, die eine Entwicklung von ruderalen Krautfluren nur bedingt zulassen. Teilweise eingestreut sind einzelne Gehölzinitialen.

Die im nördlichen Teil des Plangebietes gelegenen Grundstücke weisen Dauergrünlandflächen auf. Teilweise sind die Flächen eingezäunt. Der in den Grünlandflächen vorkommende Kräuteranteil bzw. Anteil an Hochstauden variiert je nach der Nutzungsintensität.

In den östlichen Bereich der Grünlandflächen reichen zum Teil Binsen- und Riedgrasgewächse hinein. Diese kommen in größeren Beständen in den Niederungsbereichen östlich des Plangebietes vor.

Mit Ausnahme von Nadelgehölzen im Bereich der Hoflage kommt im Plangebiet kein Gehölzbestand vor. Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 20 NatSchAG M-V wurden nicht erfasst.



Im südlichen Teil des Plangebietes befindet sich ein aufgelassenes Grundstück, auf dem sich ruderale Grasvegetationen aus Landreitgras massiv entwickelt haben. Im Hintergrund sind die sich entlang des Mölschower Weges befindenden Scheunen und Garagen zu erkennen.



Blick vom Stichweg in nördlicher Richtung auf die Hoflage mit Wohngebäuden, Nebenanlagen und Stallungen.



Der nördliche Teil des Plangebietes wird von Dauergrünlandflächen gekennzeichnet. Teilweise sind die Flächen eingezäunt.

## **2. Anlass, Ziel und Zweck der Planaufstellung**

Ein Vorhabenträger hat im August 2016 an die Gemeinde Mölschow den Antrag gestellt, die im Plangebiet befindlichen privaten Grundstücke als Wohngebiet zu entwickeln.

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

Die Plangebietsfläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan i.d.F. der 1. Änderung als Wohnbaufläche gemäß § 1 (1) 1 BauNVO ausgewiesen. Daher befinden sich die Zielsetzungen des Bebauungsplanes in Übereinstimmung mit der gesamtgemeindlichen Planung.

Bei der Plangebietsfläche handelt es sich um einen Standort in nördlicher Ortsrandlage, der im Süden und Westen von kleinteiliger Wohnbebauung begrenzt wird. Im Norden schließt sich eine Außenbereichshoflage an. Die Erschließung kann verkehrs- und medienseitig über den Mölschower Weg gesichert werden.

Die Entwicklung eines kleinen Wohngebietes stellt eine sinnvolle Abrundung und eine städtebauliche Aufwertung des nördlichen Ortsrandes dar.

Die Plangebietsfläche liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Sie ist daher derzeit noch dem Außenbereich zuzuordnen. Um eine künftige Bebauung zu ermöglichen, ist deshalb zunächst ein Bebauungsplan aufzustellen.

Da die Planung aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden kann und es sich um ein kleinteiliges Gebiet handelt, welches sich am Bedarf der Gemeinde orientiert, hat die Gemeindevertretung Mölschow zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen und zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung mit Beschluss vom 01.02.2017 der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 für das „Wohngebiet nordöstlich des Mölschower Weges“ im Ortsteil Bannemin zugestimmt. Der Bebauungsplan Nr. 7 ist nach § 10 BauGB aufzustellen.

Alle im Zusammenhang mit der Planung und Erschließung des Gebietes entstehenden Kosten sowie die daraus resultierenden Folgekosten sind durch den Antragsteller und Vorhabenträger Herrn Bernd Thorhauer, wohnhaft Am Berggarten 4 in 63517 Rodenbach, zu tragen.

Dies betrifft auch die Schaffung einer befestigten Wendeanlage im nördlichen Bereich des Flurstücke 357/1 und die Befestigung des östlichen Querweges des Mölschower Weges im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 (Flurstücke 361/5, 362/6 und 358/2 teilweise).

Eine entsprechende Kostenübernahme wird in einem Städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde Mölschow und dem Vorhabenträger detailliert festgeschrieben.

Nach Vorlage der planungsrechtlichen Voraussetzungen soll das Gebiet unverzüglich erschlossen und die Grundstücke entsprechend der angedachten Parzellierung veräußert werden.

### **3. Städtebauliches Konzept**

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO entwickelt. Dies steht im Einklang mit den gesamtgemeindlichen Zielen entsprechend Flächennutzungsplan in der Fassung der 1. Änderung. Die Planung dient der Nachverdichtung der bebauten Ortslage Bannemin.

Die Planungsziele werden auf Grundlage eines amtlichen Lage- und Höhenplanes durch zeichnerische Festsetzungen in der **Planzeichnung (Teil A)** festgesetzt.

Es erfolgte die Untergliederung in private Grundstücksflächen, öffentliche Verkehrsflächen und private Grünflächen als Straßenbegleitgrün.

Die privaten Grundstücksflächen wurden in 6 Parzellen aufgeteilt, die entsprechend den örtlichen Verhältnissen und der Nachfrage Mindestflächen von 700 m<sup>2</sup> aufweisen.

Durch Festsetzung von Baugrenzen sind die zulässigen Flächen für die geplante Wohnbebauung bestimmt.

Die Parzelle 1 ist bereits bebaut. Hier orientieren sich Parzellenfläche und Baugrenzen an der Bestandssituation.

Auf den Baugrundstücken wird gemäß den Festsetzungen jeweils ein eingeschossiges Einfamilienhaus mit maximal 1 Wohneinheit je Wohngebäude zugelassen.

Die Kapazität des Plangebietes liegt damit bei 5 Wohneinheiten.

Die Einhaltung der Kapazitätsobergrenzen wird durch textliche Festsetzungen zur Zulässigkeit von maximal 1 Wohneinheit je Wohngebäude und zur Mindestparzellenfläche von 700 m<sup>2</sup> sichergestellt.

Die **Nutzungsschablone** enthält folgende Zulässigkeitsregelungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise:

Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) 1 BauGB)	Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO	<b>WA</b>
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)	Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß	<b>0,4</b>
	Geschossigkeit als Höchstmaß ein Vollgeschoss	<b>I</b>
	Traufhöhe (TH) über Oberkante Fertigfußboden (OK FF) als Höchstmaß	<b>3,75 m</b>
Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)	Gebäudehöhe (GH) über Oberkante Fertigfußboden (OK FF) als Höchstmaß	<b>10,00 m</b>
	offene Bauweise nur Einzelhäuser zulässig	<b>O E</b>

Durch folgende Festsetzungen im **Text (Teil B)** I. 1. des Bauungsplanes Nr. 7 werden die Planungsziele des Allgemeinen Wohngebietes definiert:

*Festgesetzt wird das Allgemeine Wohngebiet gemäß § 4 (1) und § 4 (2) BauNVO.*

*(1)*

*Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.*

*(2)*

*Zulässig sind*

- 1. Wohngebäude mit Dauerwohnungen,*
- 2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,*
- 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und*
- 4. Gebäude und Räume für freie Berufe gemäß § 13 BauNVO.*

*(3)*

*Ausnahmen im Sinne von § 4 (3) 2. BauNVO zur Errichtung von sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben sind zulässig.*

(4)

*Ausnahmen im Sinne von § 4 (3) 1. und 3. bis 5. BauNVO zur Errichtung von*

- *Betrieben des Beherbergungsgewerbes einschl. Ferienwohnungen*
  - *Anlagen für Verwaltung,*
  - *Gartenbaubetrieben und*
  - *Tankstellen*
- sind nicht zulässig.*

Das Gebiet soll überwiegend dem Wohnen dienen.

Zulässig sind ausschließlich Dauerwohnungen. Ferienwohnungen sind unzulässig.

Weitere Nutzungen, die das Wohnen nicht stören, sollen ergänzend zugelassen werden. Hierzu gehören u. a. Gebäude und Räume für freie Berufe und die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Der Text (Teil B) I. 2 legt fest, dass der § 19 (4) Satz 2 BauNVO auf den Bebauungsplan angewendet wird. Dies bedeutet, dass die zulässige Grundflächenzahl bis zu 50 vom Hundert überschritten werden darf. Bei einer GRZ von 0,4 entspricht dies einer Überschreitung bis zu einer maximalen GRZ von 0,6.

Die Festsetzung zur Eingeschossigkeit in Korrespondenz mit den Obergrenzen für die Trauf- und Gebäudehöhen wurden entsprechend der Zweckbestimmung des Plangebietes für den individuellen Wohnungsbau und zur Sicherstellung einer harmonischen Höhenentwicklung im Plangebiet unter Berücksichtigung der bestehenden Ortsstruktur getroffen.

Für das Plangebiet werden gemäß Festsetzung im Text (Teil B), II. 1.2 Satteldächer, Satteldächer mit Krüppelwalm und Walmdächer mit einer Dachneigung zwischen 32° und 49° zugelassen.

Im Kontext mit den Festsetzungen zu den Trauf- und Gebäudehöhen wird als ausreichendes Regelungsmaß erachtet, um die Dachlandschaft im Plangebiet harmonisch zu entwickeln und gleichzeitig dem individuellen Gestaltungswillen Rechnung zu tragen.

Im Plangebiet ist bedarfsgerechter individueller Wohnungsbau in lockerer ortsrantypischer Bebauung vorgesehen. Es erfolgt daher die Festsetzung der offenen Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO mit der Untersetzung, dass ausschließlich Einzelhäuser zugelassen werden. Verstärkt werden diese Regelungen durch Vorgaben zur Mindestgröße der Grundstücke und die maximal zulässige Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude.

## **4. Verkehrs- und medienseitige Erschließung**

### **Verkehrsseitige Erschließung**

Die direkte Erschließung der Parzellen ist über den Mölschower Weg gegeben, Der Mölschower Weg ist mit Verbundpflaster befestigt und weist eine Gesamtbreite von rd. 4,50 m (Fahrbahn mit überfahrbarem Gehweg) auf.

Er ist daher für die Aufnahme des zusätzlichen Verkehrs ausreichend ausgebaut.

Der östliche Querweg zu Parzelle 6 ist derzeit noch unbefestigt. Er ist im Rahmen der Erschließung durch den Vorhabenträger bis zur östlichen Plangebietsgrenze zu befestigen.

Die Befestigung des Mölschower Weges endet auf Höhe der geplanten Parzelle 5. Eine Wendeanlage für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge, Krankenwagen und Feuerwehr ist derzeit nicht vorhanden.

Daher stellt der Vorhabenträger eine Teilfläche des Flurstückes 357/1 zur Errichtung einer Wendeanlage zur Verfügung.

Der Vorhabenträger hat die Wendeanlage herzustellen und übergibt diese kostenfrei in die Baulast der Gemeinde Mölschow.

Näheres zur Anlage der Verkehrsflächen regelt der Städtebauliche Vertrag.

Das Straßenverkehrsamt hat im Rahmen der Gesamtstellungnahme des Landkreises Vorpommern - Greifswald vom 22.03.2017 auf die im Rahmen der Planung und Bauausführung beachtlichen verkehrlichen Belange verwiesen.

### **Medienseitige Erschließung**

Die Träger der Ver- und Entsorgung wurden hinsichtlich des Bestandes abgefragt.

- Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung  
(Auszug aus der Stellungnahme des Zweckverbandes Wasserversorgung & Abwasserbeseitigung Insel Usedom vom 13.02.2017)

*„Die Entsorgung des in der Gemeinde Mölschow, OT Bannemin anfallenden Abwassers erfolgt über die Kläranlage Zinnowitz. Dazu wurden Abwasseranlagen mit den dazugehörigen Abwasserpumpwerken und Kläranlage errichtet. Da die vorhandene Kläranlage Zinnowitz für die fortschreitende Bebauung und der damit verbundenen ständig steigenden Abwassermenge nicht mehr ausgelegt ist, muss diese erweitert werden. Zurzeit ist die Kläranlage voll ausgelastet und in den Spitzenzeiten sogar überlastet. Aus den zuvor genannten Gründen wurde ein Abwasserkonzept entwickelt, welches die Erweiterung der Anlage vorsieht. Das Konzept wurde beschlossen, jedoch ist die Bereitstellung der finanziellen Mittel nicht abschließend geklärt.*

*Daher müssen wir Ihnen leider mitteilen, dass der Anschluss der geplanten Baumaßnahme an die öffentliche Abwasseranlage bis zur Umsetzung des Konzeptes abgelehnt werden muss.*

Zur Vorbereitung des Anschlusses wäre es sicher hilfreich, wenn folgende Angaben übergeben werden:

- Prognose in Einwohnerwerte  $E+EGW=EW$
- Maximale Abwassermenge (TW) = max  $Q_{d,S}$  in  $m^3/d$
- Maximale Abwassermenge (TW) = max  $Q_S$  in l/s
- Maximale Abwassermenge mit Fremdwasser = max  $Q_{S,f}$  in l/s
- spezifische Abwassermenge  $q_S$  in  $m^3/EW*d$
- Prognose durchschnittliche Fremdwassermenge  $Q_f$  in %“

Der Leitungsbestand wurde in die Planzeichnung (Teil A) übernommen. Die Trink- und Abwasserleitungen verlaufen im Mölschower Weg. Lediglich im Randbereich der geplanten Parzelle 5 verläuft eine Trinkwasserleitung. Es erfolgt eine Sicherung mit einem Leitungsrecht zugunsten des Zweckverbandes.

Die Abwasserproblematik ist bekannt und wurde auch dem Vorhabenträger mitgeteilt. Das Aufstellungsverfahren wird erst abgeschlossen, wenn die abschließende Zustimmung des Zweckverbandes vorliegt.

Die geforderten Angaben zu den Abwassermengen werden dem Zweckverband zugearbeitet.

Das Sachgebiet Wasserwirtschaft des Umweltamtes hat im Rahmen der Gesamtstellungnahme des Landkreises Vorpommern - Greifswald vom 22.03.2017 Auflagen und Hinweise zur Einhaltung der geltenden Rechtsvorschriften i. V. m. mit der Trinkwasserversorgung, fachgerechten Abwasserbeseitigung und Ableitung des Regenwassers benannt.

#### - Gasversorgung

Die Gasversorgung Vorpommern GmbH hat mit den Stellungnahmen vom 14.02.2017 und Korrektur des Leitungsbestandes mit Stellungnahme vom 22.03.2017 informiert, dass gemäß Darstellung in der Planzeichnung (Teil A) im Mölschower Weg Leitungen des Versorgers vorhanden sind, so dass generell Anschlussmöglichkeiten vorhanden sind.

#### - Elektroenergie

(Auszug aus der Stellungnahme der E.DIS AG vom 10.02.2017)

*„Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass sich entlang des Mölschower Weges eine Versorgungsleitung unseres Unternehmens befindet. Vorab muss eine Kabeleinweisung von Ihnen angemeldet werden, um die exakte Lage der Versorgungsanlagen zu ermitteln. Eine Überbauung von elektrischen Anlagen ist nicht zulässig und kann nicht genehmigt werden.*

*Eine Versorgung des Gebietes mit Elektroenergie kann durch Erweiterung unseres vorhandenen Anlagenbestandes abgesichert werden.*

*Zu gegebenem Zeitpunkt ist dazu der Leistungsbedarf bei uns anzumelden. Danach können die technische Lösung festgelegt und entsprechende Kostangebote für die Erschließung oder für Einzelanschlüsse ausgereicht werden.“*

Der Vorhabenträger wird beim Versorger den überschlägigen Leistungsbedarf einreichen.

Der Verlauf der Leitung im Mölschower Weg wurde bei der E.DIS AG abgefragt und wird nach Vorlage in die Planzeichnung (Teil A) übernommen.

- GDMcom im Auftrag der ontras und der VNG Gasspeicher  
(Stellungnahme vom 01.03.2017)

Es werden keine vorhandenen Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen berührt.

- Deutsche Telekom Technik GmbH  
(Auszug aus der Stellungnahme vom 24.02.2017)

*„In Ihrem Planungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, deren Lage Sie bitte aus dem beigefügten Plan entnehmen.*

*Für die telekommunikationstechnische Erschließung wird im Zusammenhang mit dem oben genannten Bebauungsplan eine Erweiterung unseres Telekommunikationsnetzes erforderlich.“*

Aus dem mit der Stellungnahme übergebenen Bestandsplan ist ersichtlich, dass sich im Mölschower Weg und im östlichen Querweg Anlagen des Versorgers befinden. Der Leitungsbestand wurde in die Planzeichnung (Teil A) übernommen.

Der Abschluss des Erschließungsvertrages obliegt dem Vorhabenträger.

- Löschwasserversorgung

Für die Dachdeckung wird ausschließlich Hartbedachung zugelassen, so dass von einem Mindestlöschwasservolumen von 48 m<sup>3</sup>/h, für einen Zeitraum von mindestens zwei Stunden also 96 m<sup>3</sup>, ausgegangen wird.

Im Einzugsbereich des Plangebietes ist keine ausreichende Löschwasserentnahmemöglichkeit vorhanden. Daher wird im öffentlichen Bereich des Mölschower Weges ein Löschwasserbrunnen mit der v. g. Kapazität vorgesehen.

Unter Berücksichtigung der Leitungsbestände wird ein Standort nördlich des Mölschower Weges auf Höhe des Flurstückes 362/5 vorgeschlagen und entsprechend in der Planzeichnung (Teil A) vermerkt.

Die örtliche Feuerwehr wird im Zuge der Anhörung zum Vorentwurf beteiligt.

## 5. Flächenbilanz (Überschlägig)

### Geltungsbereich

**6.172 m<sup>2</sup>**

davon

- private Grundstücksflächen  
(Nettobauland) 5.648 m<sup>2</sup>  
davon geplante Aufteilung in
  - Parzelle 1 1.665 m<sup>2</sup>
  - Parzelle 2 791 m<sup>2</sup>
  - Parzelle 3 791 m<sup>2</sup>
  - Parzelle 4 791 m<sup>2</sup>
  - Parzelle 5 902 m<sup>2</sup>
  - Parzelle 6 708 m<sup>2</sup>
  
- öffentliche Verkehrsfläche 437 m<sup>2</sup>  
davon
  - Stichweg 173 m<sup>2</sup>
  - geplante Wendeanlage 264 m<sup>2</sup>
  
- privates Straßenbegleitgrün 87 m<sup>2</sup>

## **6. Grundlegende Belange, die in die Planaufstellung einzustellen sind**

### Übergeordnete Planungen

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

Folgende Ziele der Raumordnung und Landesplanung gemäß Landesplanungsgesetz, Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) vom 27.05.2016 (GVOBl. M-V S. 322) sowie dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) vom 20.09.2010 sind für den Planbereich zu beachten:

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

Als Mittelzentrum ist die Stadt Wolgast zugeordnet, die der Bevölkerung des Mittelbereiches zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs dient.

Die Gemeinde Mölschow befindet sich im Nahbereich des Grundzentrums Zinnowitz und nimmt selbst keine zentralörtliche Funktion wahr.

Die Gemeinde hat die Möglichkeit, im Rahmen ihrer Eigenentwicklung bedarfsorientiert Bauflächen auszuweisen.

Sie ist dem ländlichen Raum zuzuordnen.

*„Die ländlichen Räume verfügen über regional unterschiedliche Entwicklungsmöglichkeiten. Die vorhandenen Potentiale sollen mobilisiert und genutzt werden.“ (Pkt. 3.1.1(2) RREP VP)*

- Das gesamte Gemeindegebiet liegt in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft.  
*„In den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft soll dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten, auch in den vor- und nachgelagerten Bereichen, ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben besonders zu berücksichtigen.“ (RREP VP Pkt. 3.1.4(1))*
- Das Gemeindegebiet ist als Tourismusentwicklungsraum ausgewiesen.
- Das Plangebiet liegt außerhalb von
  - Vorbehaltsgebieten und Vorranggebieten für Naturschutz und Landschaftspflege
  - Vorbehaltsgebieten Küstenschutz
  - Vorbehaltsgebieten oder Vorranggebieten zur Rohstoffsicherung
  - Vorbehaltsgebieten und Vorranggebieten zur Trinkwasser-sicherung
  - Eignungsgebieten für Windenergieanlagen

In der zur Planungsanzeige der Gemeinde Mölschow eingegangenen Landesplanerischen Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern vom 28.03.2017 wurde festgestellt:

*„Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet eine Wohnbaufläche dar.*

***Aufgrund der Sicherung der Entwicklungsfläche durch die vorbereitende Bauleitplanung sind die Ziele des Bebauungsplans grundsätzlich mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.***

*Gemäß der Karte des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern (RREP VP) liegt der Planungsraum in einem Tourismusentwicklungsraum sowie in einem Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft. Im weiteren Verfahren sind die Belange der Tourismusräume (3.1.3 (6) RREP VP) sowie der Landwirtschaftsräume (3.1.4 (1) RREP VP) zu berücksichtigen.“*

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald hat mit Stellungnahme vom 22.03.2017 zur Planungsanzeige den Nachweis der Vereinbarkeit der Planung mit den naturschutzrechtlichen Rechtsbestimmungen sowie die Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung gefordert.

Die behördlichen Vorgaben werden in die weitere Planung eingestellt.

## Belange des Natur- und Umweltschutzes

- Landschaftsschutzgebiet  
Gemäß Landesverordnung zur Festsetzung des Naturparks „Insel Usedom“ vom 10.12.1999 (GVObI. M-V Nr. 791-5-17) gehört das gesamte Gemeindegebiet Mölschow zum Naturpark.  
Das Gemeindegebiet Mölschow liegt im durch Kreisverordnung vom 19.01.1996 unter Schutz gestellten Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“.  
Das Plangebiet gehört zu den Flächen, die bereits aus den Schutzgebietsausweisungen des Landschaftsschutzgebietes ausgegliedert wurden.
- Europäische Schutzgebiete  
Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Schutzgebietskulissen eines FFH- bzw. EU- Vogelschutzgebietes. Die Durchführung einer FFH-Vorprüfung wird nicht erforderlich.
- Umweltbericht  
Die Planung wird nach § 2 ff BauGB aufgestellt. Es ist eine Umweltprüfung durchzuführen.  
Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen.  
Die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter werden im Rahmen der in das Bauleitplanverfahren integrierten Umweltprüfung untersucht und bewertet.  
Insbesondere für die Schutzgüter Flora/ Fauna, Boden sowie Wasser (Grundwasserschutz) sind Befindlichkeiten bzw. Beeinträchtigungen in unterschiedlichem Maße gegeben.  
Im Umweltbericht wird dargestellt, wie die Auswirkungen des Planvorhabens durch ein umfangreiches Konzept unterschiedlicher Maßnahmen vermieden, verringert und ausgeglichen werden können.  
Eine Kontrolle und effektive Umsetzung dieser Maßnahmen sind aus Sicht der umweltverträglichen Planung unumgänglich.  
**Die Checkliste für den Umweltbericht wird mit den Beteiligungsunterlagen versandt.**
- Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung  
Durch die geplanten Bebauungen und die damit einhergehenden Versiegelungen ist ein Verlust von Biotopen zu erwarten, der eine entsprechende Kompensation erforderlich macht. Betroffen sind Grünlandflächen und ruderale Kriechrasenbestände, die von geringer bzw. durchschnittlicher naturschutzfachlicher Bedeutung sind.  
Im Rahmen der Bebauungsaufstellung wird eine Bestandsaufnahme dokumentiert, eine Bilanzierung des Eingriffs vorgenommen und Maßnahmen zur adäquaten Kompensation für den Verlust an Natur und Landschaft festgesetzt.

- Artenschutz

Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange wurde bereits durch Herrn Berg vom Kompetenzzentrum Greifswald ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt, welcher die Bestandssituation und die Betroffenheit von besonders und streng geschützten Tierarten und Populationen im Zuge der Umsetzung des Planvorhabens darstellt.

Im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wurde dargelegt, dass Amphibien terrestrische Teilhabitate des Plangebietes zeitweise nutzen können. Daneben sind Vorkommen des Kammmolches wahrscheinlich. Um Störungen, Verletzungen und Tötungen der geschützten Tierarten zu vermeiden, sind während der Hauptwanderungszeiten von Amphibien (September/ Oktober sowie März/ April) um die Baugruben Amphibienschutzzäune zu errichten. Ein längeres Offenlassen von Baugruben ist zu vermeiden.

Als CEF- Maßnahme schlägt der Fachgutachter vor, ein nahegelegenes Kleingewässer, das als gesetzlich geschütztes Biotop gelistet ist, durch Rücknahme der Verlandung als Lebensraum für Amphibien und weitere Tiergruppen zu entwickeln. Damit verbessert sich auch die Nahrungsverfügbarkeit für den Weißstorch. Dieser hat in einer Entfernung von ca. 100 m einen Brutplatz.

Um die Möglichkeit der Umsetzung der CEF- Maßnahme zu prüfen, findet am 27.04.2017 ein Vorort- Termin mit dem Artenschutzbeauftragten, der unteren Naturschutzbehörde und den Planern statt. Nachfolgend können die CEF- Maßnahmen konkretisiert werden.

Fledermausquartiere wurden im Plangebiet nicht vorgefunden. Eine erhebliche Entwertung der Planfläche als Jagdhabitat für Fledermäuse wird aufgrund der bestehenden und der geplanten Nutzung nicht erwartet.

Das Plangebiet weist keine größeren Gehölzbestände auf, die als Brutplätze für Vögel fungieren könnten. Bodenbrüter können aufgrund der bestehenden Nutzungen, der Ortslage und der Biotopausstattung ausgeschlossen werden. Das Plangebiet kann von Nahrungsgästen frequentiert werden, die für den Siedlungsbereich typisch und wenig störanfällig sind.

**Das Gutachten wird mit den Beteiligungsunterlagen der unteren Naturschutzbehörde übergeben.**

### **Gesetzlicher Biotopschutz**

Im Geltungsbereich des Plangebietes wurden keine gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotope festgestellt. Nordöstlich des Plangebietes weist das Kataster des Landes ein gesetzlich geschütztes Biotop (Röhrichtbestände und Riede) aus. Es handelt sich hierbei um Landröhrichte mit Weidenbeständen auf einem vernässten Grünlandbereich. Eine Beeinträchtigung des Biotops infolge der geplanten Bebauung ist nicht zu erwarten.

Im Ergebnis des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages wurde als CEF-Maßnahme die Rücknahme verlandeter Flächen zur Entwicklung von Habitaten für Amphibien und anderen Tierarten empfohlen. Die Umsetzung der Maßnahme wird unter Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Belange des Biotopschutzes bei einem Vorort-Termin mit der zuständigen Naturschutzbehörde geprüft.

### **Küsten- und Hochwasserschutz**

Das Plangebiet liegt auf einem Höhengniveau zwischen 2,5 m und 3,8 m über NHN. Eine Hochwassergefährdung kann daher ausgeschlossen werden. Das StALU Vorpommern wird im Zuge der vorgezogenen Beteiligung zur Stellungnahme aufgefordert.

### **Belange des Denkmalschutzes**

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind durch das Vorhaben keine Belange der Bau- und Bodendenkmalpflege betroffen. Da jedoch jederzeit Funde auftreten können, wurden entsprechende Ausführungen zu den Belangen der Bodendenkmalpflege in den Text (Teil B) unter Hinweise in Punkt 1. aufgenommen.

### **Bodenschutz**

Der Sachbereich Bodenschutz des Umweltamtes hat im Rahmen der Gesamtstellungnahme des Landkreises Vorpommern - Greifswald vom 22.03.2017 mitgeteilt, dass nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet keine Altlastverdachtsflächen (Altablagerungen, Altstandorte) bekannt sind.

### **Immissionsbelange**

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

In Allgemeinen Wohngebieten sind die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 wie folgt einzuhalten:

nachts (22.00 Uhr - 6.00 Uhr) 45 dB(A) bzw. 40 dB (A) für Gewerbe- und Freizeitlärm und

tags ( 6.00 Uhr - 22.00 Uhr) 55 dB(A).

Einwirkungen auf das Plangebiet durch die Umgebungsbebauung sind nicht zu befürchten, da die benachbarten Nutzungen überwiegend aus Dauerwohnungen bestehen.

Geräusche vom Plangebiet ausgehend auf die Umgebungsbebauung, die eine Überschreitung der Orientierungswerte hervorrufen könnten, sind aufgrund der identischen Schutzbedürftigkeiten der Nutzungen auszuschließen.

Hinsichtlich von Einwirkungen auf das Plangebiet durch Verkehrsanlagen sind die Bundesstraße 111 sowie der Mölschower Weg zu betrachten.

Das Plangebiet liegt in einem Mindestabstand von 180 m abgewandt von der Bundesstraße 111. Es wird durch mehrreihige vorhandene Bebauung abgeschirmt, so dass Überschreitungen der Orientierungswerte nicht auftreten.

Die Erschließung des Plangebietes wird über den Mölschower Weg gesichert, der als Wohnanliegerweg fungiert und nur von einem begrenzten Personenkreis genutzt wird.

Aufgrund der angedachten Wohnbaukapazitäten wird es auch zu keiner erheblichen Mehrbelastung des Mölschower Weges kommen.

Der Sachbereich Immissionsschutz des Umweltamtes hat im Rahmen der Gesamtstellungnahme des Landkreises Vorpommern-Greifswald vom 22.03.2017 keine Bedenken vorgebracht.

Es wurden Hinweise zur Einhaltung geltender Rechtsvorschriften gegeben.

Mölschow im April 2017