

# Ostseebad Karlshagen



## vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2 „Wohngebiet Straße des Friedens 4“

### Begründung

Bearbeitungsstand: 30.07.2019

Auftraggeber: Leonwert Immobilienmanagement GmbH  
Geschwister Scholl Straße 53  
14471 Potsdam

Entwurfsverfasser: Architekturbüro Axel Höer  
Burgstraße 2  
04651 Bad Lausick  
Tel.: 034345 21220  
Mail: [info@ah-a.de](mailto:info@ah-a.de)

## **Inhaltsverzeichnis**

### **1. Zielstellung und Begründung des Bebauungsplanes**

- 1.1 Veranlassung und Begründung der Planung und Planziel
  - 1.1.1 Prüfung der Zulässigkeitsvoraussetzungen gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB
- 1.2. Verfahrensstand und Beschlüsse
- 1.3. Lage und räumlicher Geltungsbereich
- 1.4. Grundzüge der Planung

### **2. Übergeordnete Planungen, Vorgaben und Hinweise**

- 2.1. Regionalplan Vorpommern RREP VP 2010, RREP VP erste Änderung 2013, RREP VP zweite Änderung 2017
- 2.2. Flächennutzungsplan Karlshagen

### **3. Beschreibung des Bestandes**

- 3.1. Lage des Geltungsbereiches
- 3.2. Aktuelle Nutzung und Eigentumsverhältnisse
- 3.3. Erschließung und technische Infrastruktur
- 3.4. Baugrund und hydrologische Verhältnisse
- 3.5. Umweltsituation, Altlasten, Klima

### **4. Festsetzungen und Erläuterungen**

#### **4.1. Planungsrechtliche Festsetzungen**

- 4.1.1. Art und Maß der baulichen Nutzung
  - 4.1.1.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)
  - 4.1.1.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, §§ 18, 19, 20 BauNVO)
- 4.1.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- 4.1.3. Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)
- 4.1.4. Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen; Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs.1 Nr. 13 u. 21 BauGB)
- 4.1.5. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)
- 4.1.6. Archäologie und Denkmalschutz

#### **4.2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

- 4.2.1. Parzellierung des Baugebietes
- 4.2.2. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 83 der LBauO M-V)
- 4.2.3. Gestaltung der Stellplätze und unbebauten Grundstücksflächen (§ 83 Abs.1 Nr. 4 LBauO M-V)

#### 4.2.4. Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung (§ 83 Abs.1 Nr. 4 LBauO M-V)

### 5. Hinweise

- 5.1 Bodenschutz
- 5.2. Hinweise zur Erstellung von Baugrundgutachten
- 5.3. Hinweise zum Radonschutz
- 5.4 Hinweise Wasserwirtschaft
- 5.5 Hinweise Brand und Katastrophenschutz

### 6. Umweltbetrachtung

- 6.1. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung
- 6.2. Verminderungs- und Schutzmaßnahmen

#### Anlagen:

##### Anlage 1:

Artenschutzrechtliches Gutachten zur Neubebauung des Grundstücks  
„Straße des Friedens 4“ 17449 Karlshagen, Usedom“  
(Dr. Ralf Grunewald: Naturschutzfachliche Gutachten und Naturfotografie)

##### Anlage 2:

Bericht über die schalltechnische Untersuchung des Bebauungsplans am Standort „Straße  
des Friedens 4“ bezüglich der zu erwartenden Geräuschemissionen aus den geplanten  
Tiefgaragen  
(Ingenieurbüro für Bauakustik Schürer)

##### Anlage 3:

Dendrologisches Gutachten Reg.-Nr. 45/19 Dr. Neidhardt Krauß

##### Anlage 4:

Baugrunduntersuchung (Dipl.-Ing. Sebastian Weise) vom 19.12.2018

## **1. Zielstellung und Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.2 „Wohngebiet Straße des Friedens 4“**

### **1.1. Veranlassung und Begründung der Planung und Planziel**

Die Gemeindevertretung des Ostseebades Karlshagen hat die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2 „Wohngebiet Straße des Friedens 4“ beschlossen.

Als Planungsziel wird die Schaffung von Wohnraum für die Bevölkerung angestrebt. Karlshagen hat sich in den letzten Jahren zu einem beliebten Wohnort im Norden der Insel Usedom entwickelt. Das Angebot an Wohnraum ist jedoch sehr begrenzt. Viele in Karlshagen arbeitende Bürger müssen lange Anfahrtswege zur Arbeit in Kauf nehmen weil das Angebot an Wohnungen sehr begrenzt ist. Dem gegenüber steht ein großes Angebot an Ferienwohnungen und Unterkünften für Urlauber.

Durch die bestehende Wohnungsknappheit ist es für die örtlichen Gewerbebetriebe besonders im Dienstleistungs- und Tourismusbereich sehr schwierig Arbeitskräfte zu finden. Das ist wiederum ein Hemmnis für die weitere Entwicklung von Karlshagen.

Auf dem Grundstück Straße des Friedens 4 sollen deshalb Mehrfamilien Wohnhäuser entstehen, die die Nutzung als Ferienwohnungen ausschließen.

Eine entsprechende Festsetzung für die bauliche Nutzung von wird in den Text (Teil B) aufgenommen. Für das Bebauungsplangebiet Nr.2 ist keine Gebietsausweisung gemäß § 1 BauNVO festgesetzt.

Die Geschossigkeit, GRZ und Dachform orientiert sich an der umliegenden Bebauung.

Da die zulässige Grundfläche im Sinne § 19 Abs.2 BauNVO geringer als 20000 m<sup>2</sup> ist, kann ein Verfahren nach § 13a angewendet werden.

#### **1.1.1 Prüfung zur Pflicht der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach LUVPG M-V)**

Gemäß Anlage 1 „UVP-pflichtige Vorhaben“ ist für das Vorhaben keine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich. Es befindet sich nicht in einem Natura 2000 Gebiet gemäß Bundesnaturschutzgesetz. Es gibt keine Anhaltspunkte, dass Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB beeinträchtigt werden.

### **1.2. Verfahrensstand und Beschlüsse**

Der Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen B-Plan Nr.2 „Wohngebiet Straße des Friedens 4“ nach § 13a ist mit der Vorlage Nr. GVKh /297/2017 in der Gemeindevertreterversammlung Karlshagen am 21.12.2017 beschlossen worden.

### **1.3. Lage und räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich umfasst einen Teil des Flurstücks 31/16 an der Straße des Friedens in Karlshagen.

Gemarkung Karlshagen Flur 3.

Flst. 31/16 teilweise

Fläche ca. 4200 m<sup>2</sup>

Die Fläche befindet sich im östlichen Teil des Ostseebades Karlshagen in einem bereits bestehenden Wohngebiet.

#### **1.4. Grundzüge der Planung**

Der vorhabenbezogene B-Plan Nr.2 „Wohngebiet Straße des Friedens 4“ wird im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt, da die zulässige Grundfläche des Gebietes unter 20.000 m<sup>2</sup> liegt und die Vorprüfung auf Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ergeben hat, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind und damit auf eine Umweltverträglichkeitsprüfung verzichtet werden kann.

Entsprechend § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 abgesehen.

Gemäß § 13 Abs. 2 BauGB wird von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

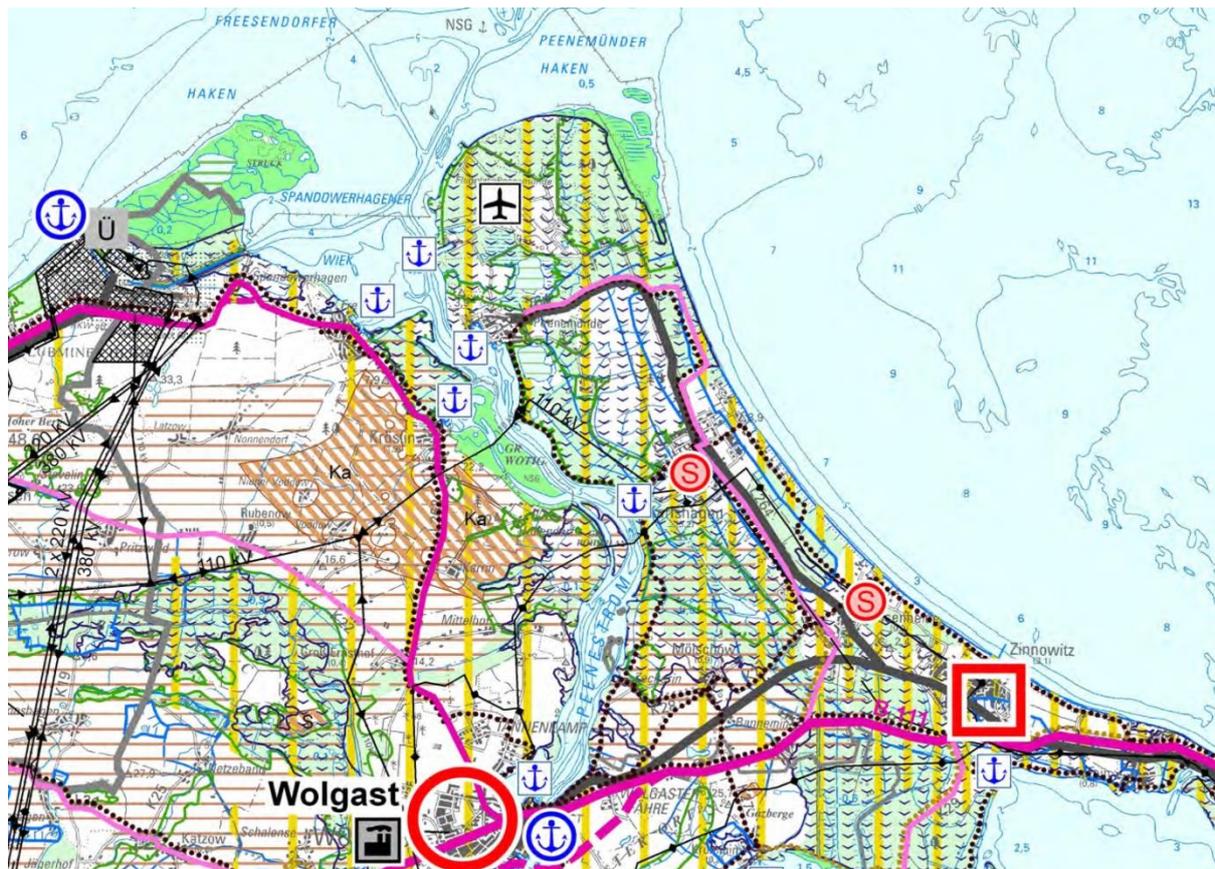
Die Öffentlichkeitsbeteiligung wird im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und Aufforderung der von der Planung berührten Behörden zur Stellungnahme gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB durchgeführt.

## **2. Übergeordnete Planungen, Vorgaben und Hinweise**

### **2.1. Regionalplan Vorpommern RREP VP 2010, RREP VP erste Änderung 2013, RREP VP zweite Änderung 2017**

Gemäß §1 Abs.4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Vorpommern setzt die Tourismuswirtschaft als Schwerpunkt und entwickelt dafür integrative Konzepte. Im Begriff Lebensqualität werden sowohl Erlebnistourismus als auch Gesundheitstourismus in den verschiedenen Stufen von Erhaltung und Wiederherstellung der Gesundheit integriert, wie Erholung, ambulante und stationäre Rehabilitation und Hochleistungsmedizin.

Qualitative Entwicklung, Ergänzung durch ganzjährig nutzbare Angebote und eine leistungsfähige Verkehrsinfrastruktur stehen bei der Förderung touristischer Einrichtungen im Vordergrund. Der Tourismus erstreckt sich zunehmend auf neue Bereiche wie Konferenztourismus, Leben auf dem Bauernhof oder Jagd. Die räumliche Nähe von touristischen und Rehabilitationseinrichtungen ist eine Chance für bedarfsorientierte Angebotskombinationen. Erschließung und Präsentation kultureller und wissenschaftlich-technischer Traditionen sind gleichermaßen Anziehungspunkt für Touristen und Bestandteil regionaler Identität.



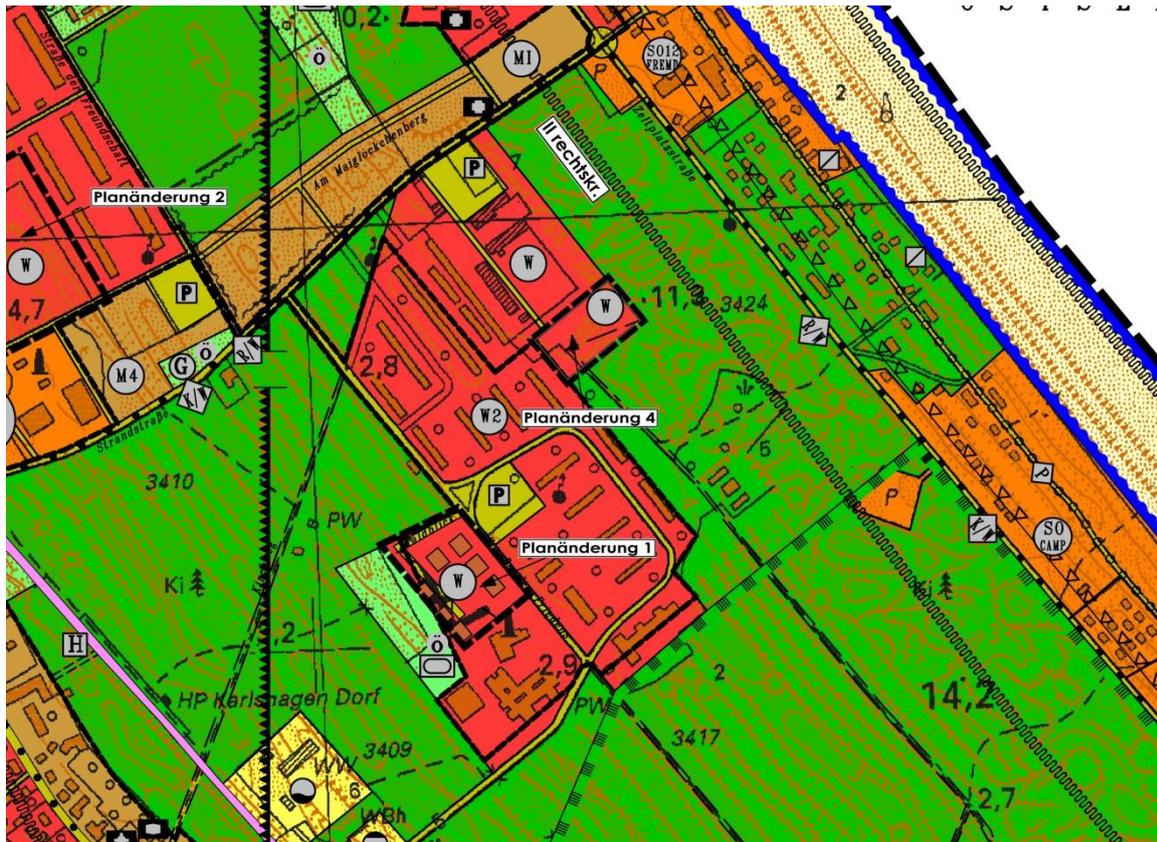
Dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (**RREP VP 2010**) steht der vorhabenbezogene B – Plan “Wohngebiet Straße des Friedens 4“ nicht entgegen. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern beteiligt.

In der Stellungnahme wurde von Senioren und Servicewohnungen ausgegangen. Eine derartige Wohnanlage ist jedoch nicht geplant. Es sollen Wohnungen mit Dauerwohnnutzung für Menschen, die in Karlshagen und Umgebung arbeiten und leben möchten entstehen.

## 2.2. Flächennutzungsplan Gemeinde Ostseebad Karlshagen

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Karlshagen, in der Fassung der 1. bis 4. Änderung, ist der größte Teil des Plangebietes als Wohngebiet gemäß § 1 (1)1 BauNVO ausgewiesen. Ein kleinerer Teilabschnitt im nördlichen Bereich des Plangebietes ist als Fläche für ruhenden Verkehr ausgewiesen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr.2 wird damit nicht vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.



### 3. Beschreibung des Bestandes

#### 3.1. Lage des Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt im Osten des Ostseebades Karlshagen an der Straße des Friedens in einem bestehenden Wohngebiet. Der räumliche Geltungsbereich umfasst einen Teilbereich des Flurstückes 31/16. Die nördliche Begrenzung stellt der bestehende Parkplatz dar. Im Osten und Süden befinden sich Mehrfamilien Wohnhäuser. Im Westen wurde ein Gebiet mit neuen Einfamilien-Wohnhäusern erschlossen.

#### 3.2. Aktuelle Nutzung und Eigentumsverhältnisse

Aktuell ist der gesamte Geltungsbereich im Eigentum der Gemeinde Karlshagen. Erschließungsstraßen, Fußwege der öffentliche Parkplatz und die Wohngebäude im Süden befinden sich ebenfalls im Eigentum der Gemeinde Karlshagen.

#### 3.3 Erschließung und technische Infrastruktur

Kraftverkehrsanbindung, Rad- und Fußgängerverkehrsanbindung:

Die verkehrstechnische Anbindung erfolgt über die Straße des Friedens

#### Wasser, Abwasser und Löschwasser

Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Usedom  
Zum Achterwasser 6  
17459 Ückeritz

#### Energieversorgung

E.DIS Netz GmbH  
Region Mecklenburg-Vorpommern  
Hasenwinkel  
17438 Wolgast

#### Telekommunikation

Deutsche Telekom Technik GmbH  
Barther Straße 72  
18437 Stralsund

#### Abfallentsorgung

Für die durch den Abfallerzeuger anfallenden Abfälle besteht eine Anschluss- und Überlassungspflicht. Die Abfallwirtschaftssatzung - AwS des Landkreises Vorpommern-Greifswald ist zu beachten.

### **3.4. Baugrund und hydrologische Verhältnisse**

Am untersuchten Standort wurden weitgehend normale Gründungsverhältnisse festgestellt, Die vorhandenen humosen Sande/Auffüllungen des Oberbodens bilden eine Deckschicht, deren Überbauung problematisch ist. Infolge der humosen Beimengungen laufen ständig Verrottungsprozesse ab, die bei Überbauung zu unkontrollierten Setzungen führen können. Diese Erdstoffe müssen als nicht ausreichend tragfähig eingestuft werden. Die darunterliegenden Dünen- und Seesande besitzen weitgehend normale Tragfähigkeit. In diesen humusfreien Schichten können Bauwerkslasten mittels Flächengründung abgetragen werden. Wegen des geplanten Untergeschosses mit einer Gründungsebene zwischen wahrscheinlich 3 und 4 m Tiefe werden die nicht ausreichend tragfähigen Schichten des Oberbodens mit den Gründungselementen überwiegend durchteuft sein. Lokal (siehe BS 2) wurden jedoch humose und mit Fremdstoffen durchsetzte Auffüllungen bis 5 m Tiefe festgestellt. Die vermutete Ausdehnung dieses aufgefüllten Areals wurde im Aufschlussplan (siehe Anhang 2) ausgegrenzt. Dort können erhöhte Gründungsaufwendungen infolge Baugrundverbesserung der Gründungssohle durch Einbau eines Gründungspolsters notwendig werden. Eventuell können in der Gründungsebene ansonsten auch gering mächtige humose Bänder innerhalb der Dünensande angeschnitten werden, die dann ebenfalls durch entsprechende Kiessande ersetzt werden müssen.

Zu beachten ist ansonsten das hohe Grundwasser am Standort. Deshalb muss das Tiefbauteil gegen Grundwasser geschützt und die entsprechende Baugrube mit Hilfe von Wasserhaltungsmaßnahmen bzw. geschlossener Grundwasserabsenkung hergestellt werden.

### **3.5. Umweltsituation, Altlasten, Klima**

Das Plangebiet liegt im Osten des Ostseebades Karlshagen an der Straße des Friedens in einem bestehenden Wohngebiet. Auf einem Teil des Plangebietes befinden sich ein

öffentlicher Parkplatz sowie ein Kinderspielplatz. Ein weiterer Teil der Baufläche ist mit einem Mehrfamilien Wohnhaus bebaut welches im Zuge der Planung abgebrochen werden soll.

Im Plangebiet liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung/ Altlast i.S. des §9 Abs.1 BauGB i.V.m. §2 Abs.3 bis 6 BBodSchG vor. Während der weiteren Planungsarbeit gegebenenfalls zur Kenntnis kommende Sachverhalte, die auf schädliche Bodenveränderungen/ Altlasten im Sinne des §9 Abs.1 BauGB i.V.m. §2 Abs.3 bis 6 BBodSchG hinweisen, sollen i.S. des §9 Abs.5 Nr.3 BauGB dokumentiert werden.

Das Klima in Karlshagen wird als warm und gemäßigt klassifiziert. Ostseebad Karlshagen hat während des Jahres eine erhebliche Menge an Niederschlägen zu verzeichnen. Das gilt auch für den trockensten Monat. Das Klima in diesem Ort ist klassifiziert als Cfb nach Köppen-Geiger. Die Jahresdurchschnittstemperatur in Ostseebad Karlshagen liegt bei 8.6 °C. Über ein Jahr verteilt summieren sich die Niederschläge zu 549 mm auf.

#### **4. Festsetzungen und Erläuterungen**

##### **4.1. Planungsrechtliche Festsetzungen**

###### **Rechtsgrundlagen**

###### **Baugesetzbuch (BauGB)**

in der Fassung vom 03. 11. 2017 (BGBl. I S. 3634)

###### **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)**

in der Neufassung vom 21. 11. 2017 (BGBl. I S. 3786)

###### **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) i. d. F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 58), geändert am 05. 04. 2017 (BGBl. I S. 1057)**

###### **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnatur-schutzgesetz BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542 ), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13. Oktober 2016 (BGBl. I S. 2258)**

Gesetz des Landes Mecklenburg – Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (**Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V**) vom 23. Februar 2010 (GS M-V GI Nr. 791-8), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 431, 436)

###### **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 14b des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)**

###### **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 7. Juni 2017 (GVOBl. M-V S. 106, 107)**

**Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg - Vorpommern**  
(LEP- M-V) vom 09.06.2016 (GVObI. M-V S. 322)

**Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP 2010)** vom  
20.09.2010

**4.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

**4.1.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)**

Es erfolgt keine Gebietsausweisung. Die Art der baulichen Nutzung richtet sich nach der vorhandenen umliegenden Wohnnutzung. Zulässig sind nur Wohngebäude mit Dauerwohnnutzung.

Nicht zulässig sind Ferienwohnungen und Betriebe des Beherbergungsgewerbe

**4.1.1.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, §§ 16- 20 BauNVO)**

Die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) sind gemäß § 17BauNVO als Höchstgrenzen festgesetzt.

das Maß der baulichen Nutzung wird wie folgt festgelegt:

- |                            |           |
|----------------------------|-----------|
| 1. Grundflächenzahl:       | GRZ = 0,6 |
| 2. Geschossflächenzahl:    | GFZ = 1,2 |
| 3. Zahl der Vollgeschosse: | III       |

**4.1.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**

Die überbaubaren Flächen sind mit Baugrenzen gekennzeichnet. Auf den Flächen außerhalb der Baugrenzen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 nicht zugelassen.

**4.1.3. Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)**

Die Zufahrt zum Baugrundstück erfolgt über die öffentliche Straße: Straße des Friedens. Die Hauseingänge werden durch Fußwege und Stichstraßen erschlossen.

Feuerwehraufstellflächen werden an den Gebäudelängsseiten (Nord-West und Süd Ost) angeordnet.

**4.1.4. Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen; Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs.1 Nr. 13 u. 21 BauGB)**

Das Plangebiet ist medienmäßig voll erschlossen. Es bestehen Trinkwasser, Abwasser, Energie, Telekom und Gasversorgung im öffentlichen Straßenraum direkt an den

Grundstücken. An der Süd- Ecke des Geltungsbereiches, außerhalb der Baugrenze wird eine Löschwasserentnahmestelle vorgesehen. Der Standort ist im Plan gekennzeichnet.

#### **4.1.5. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)**

Die Maßnahmen sind im Textteil B zum B-Plan festgesetzt. Für das Plangebiet wurde ein Artenschutzrechtliches Gutachten erstellt (siehe Anhang 1)

#### **4.1.6. Archäologie und Denkmalschutz**

Archäologische Funde (auffällige Bodenverfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metallen, Münzen, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art – auch Fundamente, Keller, Brunnen u.a.) sind sofort dem Landesamt für Bodendenkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern zu melden.

### **4.2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

#### **Rechtsgrundlagen in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB**

**Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)** vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344), in der derzeit gültigen Fassung

#### **4.2.1. Parzellierung der Baugebiete**

Die Parzellierung innerhalb des Baugebietes erfolgt als ein Grundstück durch Teilung des Flst. 31/16.

#### **4.2.2 . Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 der LBauO M-V)**

Im Geltungsbereich sind geneigte Dächer (15°-38°) in beliebiger Form zulässig. Als Eindeckungsmaterial sind Ziegel von naturroter bis dunkelgraue Farbe zulässig. Der Fassadenanstrich ist in hellen Farbtönen auszuführen; als Material für die Fassaden wird Putz festgesetzt. Gestrichenes Holz und Klinker können als Teilgestaltungselemente verwendet werden.

#### **4.2.3. Gestaltung der Stellplätze und unbebauten Grundstücksflächen (§ 86 LBauO M-V)**

Stellplätze im Außenbereich sind nicht zulässig. Die nicht bebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

#### **4.2.4. Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung (§ 86 LBauO M-V)**

Einfriedungen der Vorgärten sind nicht zulässig.

## **5. Hinweise**

### **5.1 Bodenschutz**

Anliegen des Bodenschutzes ist der sparsame und schonende Umgang mit Boden, um ihn entsprechend seiner Funktion und Eignung am jeweiligen Standort zu erhalten.

Zur Sicherung der Einhaltung bodenschutzrechtlicher Bestimmungen sind bei Baumaßnahmen insbesondere die DIN-Vorschriften

18 300 – Erdarbeiten

18 915 – Bodenarbeiten

19 920 – Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen

19 731 – Verwertung von Bodenmaterial

zu beachten und die nachfolgenden Hinweise zu berücksichtigen.

#### Bodenaushub

Zu Beginn der Baumaßnahme ist der Oberboden (Mutterboden) im Bereich der Baustelle abzuschleppen und zu sichern.

Für den anfallenden Bodenaushub ist generell eine hochwertige Verwendung anzustreben:

- Massenausgleich
- Übergabe an eine Landschaftsbaumaßnahme
- Übergabe an eine Bodenbörse
- Wiederverwertung im Zuge der Verfüllung/ Rekultivierung

Bodenarbeiten sind auf Grund der bei Nässe zunehmenden Verdichtungsgefahr nach Möglichkeit bei trockener Witterung und mit Fahrzeugen geringen Bodendrucks auszuführen.

Eine Überschüttung von Mutterboden mit Bodenaushub oder Fremdstoffen ist ebenso wenig zulässig wie die Abdeckung bodenfremder Stoffe mit Boden. Bei Wiederverwertung von Bodenaushub an Ort und Stelle bzw. einer Rekultivierung der Baustellenfläche sind die Anschüttungen auf die lokalen Bodenverhältnisse abzustimmen.

Zwischenlager von Böden sind in Form von Trapezmieten anzulegen. Um Verdichtung, Vernässung und Erosion von Mutterboden zu vermeiden, sind diese Mieten mit einer Höhe bis 1,30m, einer Sohlbreite bis 3,0m möglichst im Schatten anzulegen.

### **5.2 Hinweise zur Erstellung von Baugrundgutachten**

Im Rahmen der Planungen wurde ein Baugrundgutachten angefertigt. (Anlage 4)

Am untersuchten Standort wurden weitgehend normale Gründungsverhältnisse festgestellt.

### **5.3 Hinweise zum Radonschutz**

Das Plangebiet liegt nach den bisher vorliegenden Kenntnissen in einem Gebiet, in dem erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft wahrscheinlich kaum auftreten. Es ist jedoch nicht mit Sicherheit auszuschließen, dass auf Grund lokaler Gegebenheiten und der

Eigenschaften des Gebäudes hinsichtlich eines Radonzutrittes dennoch erhöhte Werte der Radonkonzentration in der Raumluft auftreten können.

In Deutschland existieren bisher keine gesetzlichen Regelungen mit einem verbindlichen Grenzwert zu Radon in Gebäuden. Aus Gründen der Vorsorge werden dementsprechend Empfehlungen für Schutzmaßnahmen ausgesprochen.

Die Richtlinie der EU [10] nennt als maximalen Referenzwert 300 Bq/rn", oberhalb dem Radonkonzentrationen in Innenräumen als unangemessen betrachtet werden.

Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräume wird empfohlen, bei geplanten Neubauten generell einen Radonschutz vorzusehen oder von einem kompetenten Ingenieurbüro die radiologische Situation auf dem Grundstück und den Bedarf an Schutzmaßnahmen abklären zu lassen.

#### **5.4 Hinweise Wasserwirtschaft**

Das Vorhaben befindet sich in der rechtskräftigen Trinkwasserschutzzone II der Wasserfassung Karlshagen (Kreistag Wolgast, Beschluss Nr. 17-2/74 vom 25.07.1974).

Entsprechend § 52 Wasserhaushaltsgesetz (WHG\*) i.V. mit dem DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt W 101\* sind in Wasserschutzgebieten bestimmte Handlungen verboten bzw. für beschränkt zulässig erklärt worden. So weisen das Errichten und Erweitern von baulichen Anlagen in der Trinkwasserschutzzone II ein sehr hohes Gefährdungspotenzial im Hinblick auf den Grundwasserschutz auf und sind daher in der Regel nicht genehmigungsfähig.

Gemäß § 136 Abs. 3 LWaG MV kann die Wasserbehörde auf Antrag Ausnahmen unter anderem von den Verboten und Nutzungsbeschränkungen zulassen, die in aufgrund früherer wasserrechtlicher Vorschriften festgelegten Schutzgebieten im Sinne des § 136 LWaG MV fortgelten, wenn die Ausnahmen dem jeweiligen Schutzziel nicht zuwiderlaufen oder eine Ausnahme im Interesse des Wohls der Allgemeinheit erforderlich ist.

Im Rahmen des Bauantragsverfahrens wird eine Ausnahmegenehmigung gemäß § 136 Abs. 3 LWaG MV in Aussicht gestellt unter den Voraussetzungen:

- dass der Antragsteller einen entsprechenden formlosen Antrag einreicht
- dass der Antragsteller ein hydrogeologisches Kurzgutachten zum Bauvorhaben von einer fachlich geeigneten Firma einreicht, aus dem hervorgeht, dass von dem Bauvorhaben keine Gefährdung des Grundwassers ausgehen wird,
- dass das Einvernehmen mit dem zuständigen öffentlichen Wasserversorger (hier: Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Insel Usedom) erzielt wird, der durch die untere Wasserbehörde zum gegebenen Zeitpunkt am Verfahren beteiligt werden wird.

#### **5.5 Hinweise Brand und Katastrophenschutz**

Seitens der unteren Katastrophenschutzbehörde wird darauf hingewiesen, dass das Vorhabengebiet in einem zusammenhängenden kampfmittelbelasteten Gebiet der Kategorie 4 liegt. Hier sind Kampfmittel dokumentiert und es besteht ggf. Handlungsbedarf.

Es wird daher empfohlen, das Landesamt für Zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand und Katastrophenschutz M-V, Munitionsbergungsdienst, Graf-York-Straße 6, 19061 Schwerin einzubeziehen.

Es ist nicht auszuschließen, dass auch in Gebieten, die nicht als kampfmittelbelastet ausgewiesen sind, Einzelfunde auftreten können. Daher sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei den Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände gefunden werden, sind die Arbeiten an der Fundstelle aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, der Fundort ist zu räumen und abzusperren. Über den Notruf der Polizei oder über die nächste Polizeidienststelle ist der Munitionsbergungsdienst M-V zu informieren. Weiterhin ist der Fundort der örtlichen Ordnungsbehörde mitzuteilen.

## **6. Umweltbetrachtung**

### **Rechtsgrundlagen**

Das Gesetz zur Einführung der Strategischen Umweltprüfung (SUP-Gesetz) und zur Umsetzung der Richtlinie 2001/42/EG (SUPG) ist am 29.06.2005 in Kraft getreten (BGBl. 2005, Teil I S: 1746). Auf Grund des engen Sachzusammenhanges mit der UPV wurden die SUP-Vorschriften in das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung eingefügt.

Die wesentliche Änderung stellt dabei die Einführung der Umweltprüfung für alle Bauleitpläne dar (§ 2 Abs.4 und § 2a Satz 2 Nr.2 BauGB). Sie gilt für die Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen einschließlich vorhabenbezogene Bebauungsplänen.

Für Bauleitpläne, die im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt werden und für Bebauungspläne der Innenentwicklung, die im beschleunigten Verfahren nach §13a sowie Einbeziehungsflächen die nach § 13b BauGB aufgestellt werden ist keine Umweltprüfung erforderlich.

### **6.1. Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung**

Eine Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung ist nicht notwendig.

### **6.2. Verminderungs- und Schutzmaßnahmen**

#### **Schutzgut Pflanzen und Tiere:**

Die Bäume mit einem Stammdurchmesser von mind. 100 cm wurden im Artenschutzfachbeitrag (Anlage1) hervorgehoben. Demnach befinden sich 17 gesetzlich geschützte Bäume auf dem Grundstück von denen 11 von einer Neubebauung betroffen wären. Die Planung wurde daraufhin überarbeitet und die Baugrenzen so geändert, dass ein Großteil des Baumbestandes (geschützte- und auch ungeschützte) Bäume erhalten werden können. Dennoch müssen 5 geschützte Bäume durch die Baumaßnahme entnommen werden. Auf Dieser Grundlage wurde ein Denrologisches Gutachten (Anlage 3) angefertigt. Die Kompensationserfordernisse für die geschützten Bäume werden von der UNB festgelegt.

Sowohl für den vorgefundenen Quartierbereich von Fledermäusen als auch für die Nester der Schwalben sind entsprechende Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Diese sind im Artenschutzfachbeitrag (Anlage 1) näher erläutert.

Für den Verlust des Fledermausquartiers sind insgesamt drei Fledermausfassadenkästen des Typs 1 WQ der Firma Schwegler (oder qualitativ gleichwertige Kästen anderer Hersteller) an einem Gebäude in der Umgebung (altes Heizhaus) noch vor dem Abriss des Bestands anzubringen. Vor einem Abriss ist das Quartier auf eine Besetzung mit Fledermäusen hin zu prüfen. Im Falle von vorhandenen Tieren, sind diese zu bergen und in eines der bereits angebrachten Ersatzquartiere umzusetzen.

Der Verlust an Schwalbennestern ist durch das Anbringen von insgesamt 5 Nisthilfen des

Typs "Mehlschwalben-Fassadennest Nr. 11" der Firma Schwegler (jeweils mit 2 Nisthilfen pro Grundkörper) für Mehlschwalben an einem Gebäude (altes Heizhaus) in der Umgebung noch vor dem Abriss des Bestands anzubringen (oder qualitativ gleichwertige Nisthilfen anderer Hersteller). Gegebenenfalls sind zusätzlich Kotbretter (passend) anzubringen, um die Kotverschmutzung unterhalb der Nisthilfen zu reduzieren. Sofern der Abriss in der Brutzeit der Schwalben liegen sollte (ca. Mitte April bis Ende September), ist vor dem Abriss zu prüfen, ob aktuell Nester besetzt sind – in diesem Fall muss der Abriss verschoben werden, so dass Brutverluste ausgeschlossen werden können.

### **Schutzgut Mensch:**

Durch die zu erwartenden Geräuschimmissionen werden keine Orientierungswerte an den nächstgelegenen und maßgeblichen Bebauungen überschritten.

Erforderlich um die Einhaltung der Orientierungswerte zu gewährleisten sind jedoch folgende Maßnahmen, die den heutigen Stand der Technik und der Lärminderungstechnik entsprechen:

- Einsatz von Abdeckungen der Regenrinne die lärmarm ausgebildet sind, z.B. verschraubt Gusseisenplatten, die körperschallgedämmt gelagert sind. Sie dürfen gemäß [10] nicht akustisch auffällig sein.
- Die Garagentore müssen dem heutigen Stand der Lärminderungstechnik entsprechen, d.h. sie müssen körperschallgedämmt gelagert sein, die Torunterseite muss mit einem weichen Material versehen sein (Gummi) etc.