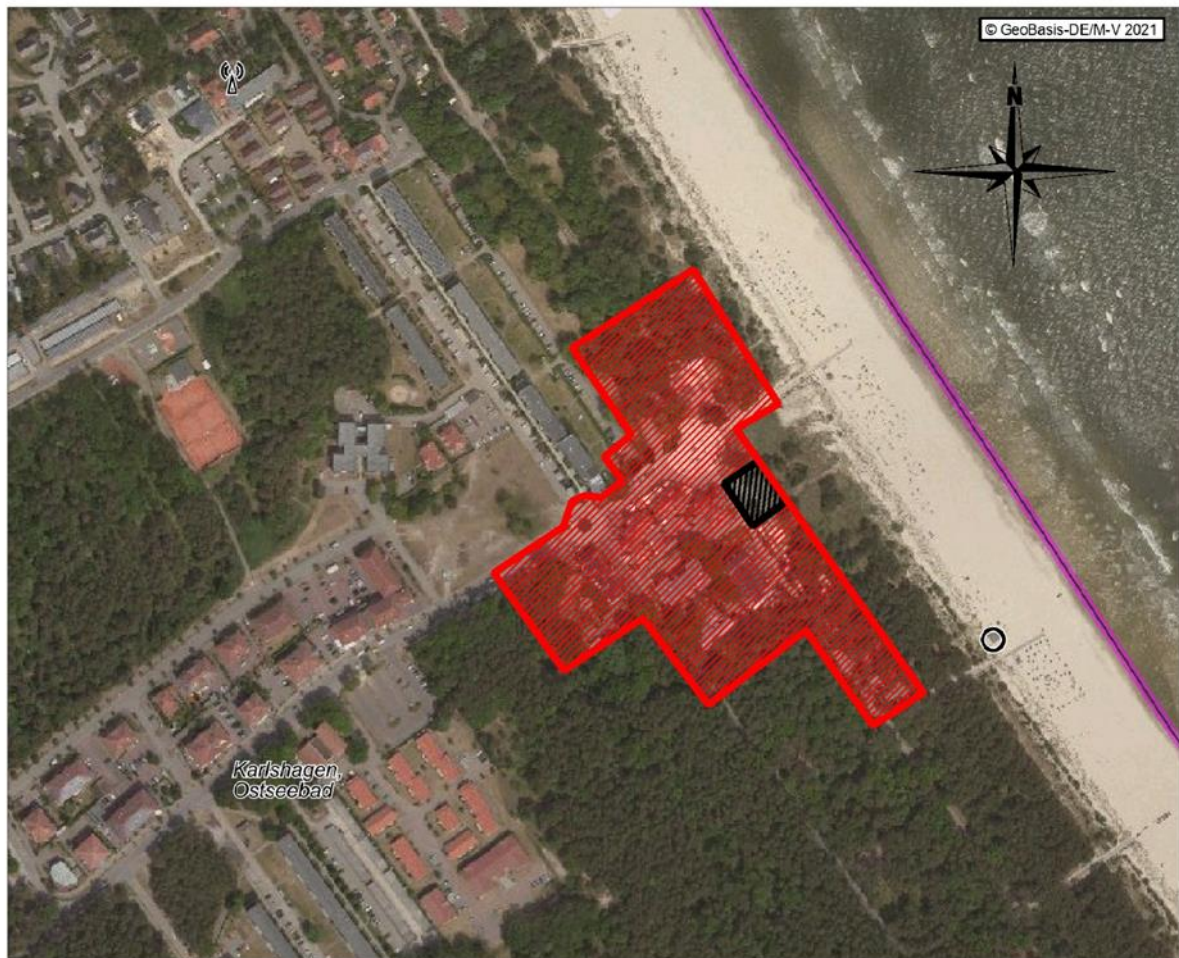


BEGRÜNDUNG

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Ostseebad Karlshagen

„Strandbereich“ für das Teilplangebiet 3 Strandcafé



ENTWURFSFASSUNG VON 03-2022

**für die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB, der Behörden und
sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und der
Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB**

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1.0 EINLEITUNG	3 - 9
1.1 Anlass und Ziel der Planung	3
1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes	4 - 5
1.3 Übergeordnete Planungen und Flächennutzungsplan	5 - 7
1.4 Rechtsgrundlagen	7- 8
1.5 Aufstellungsverfahren und Verfahrensstand	8 - 9
2.0 PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN	10 - 16
3.0 NATUR- UND UMWELTSCHUTZ	16 - 18
4.0 MEDIEN UND VERKEHR	19
5.0 HINWEISE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	20

1.0 EINLEITUNG

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Ostseebad Karlshagen (im Folgenden als *Gemeinde* bezeichnet) befindet sich in einem Tourismusschwerpunktraum. Vorhaben zur Verbesserung der Qualität und der Vielfalt des touristischen Angebotes stehen dabei im Vordergrund.

Als ein Baustein zur Umsetzung dieser gemeindlichen Zielsetzung hat die Gemeinde für den Strandvorplatz und das Umfeld den Bebauungsplan Nr. 2 „Strandbereich“ aufgestellt, um der bereits aus DDR- Zeiten stammenden touristischen Bebauung die erforderlichen Entwicklungsmöglichkeiten im Rahmen der Ausweisung als Sonstiges Sondergebiet Fremdenbeherbergung gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO einzuräumen.

Das Bebauungsplangebiet Nr. 2 wurde entsprechend der spezifischen Nutzungen in 10 Teilplangebiete aufgeteilt. Die Baumaßnahmen wurden mit Ausnahme des Teilplangebietes 3 realisiert.

Für das Teilplangebiet 3 ist entsprechend des Altbestandes die besondere Zweckbestimmung als Strandcafé festgesetzt.

Aufgrund des maroden Gebäudebestandes ist das Strandcafé seit Jahren nicht mehr in Nutzung und musste zwischenzeitlich abgerissen werden. Der Grundstückseigentümer beabsichtigt nunmehr eine Ersatzneubebauung vorzunehmen.

Die Festsetzungen der Ursprungssatzung zu den Baugrenzen und zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich am Altbestand. Die vom Grundstückseigentümer vorgelegte Neubauplanung sieht ein maritim gestaltetes Gebäude vor, welches in der Kubatur einem Schiff nachempfunden wurde.

Im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 sollen daher die folgenden Festsetzungen auf der Grundlage einer im Rahmen der Entwurfserarbeitung mit der Gemeinde Ostseebad Karlshagen abzustimmenden Objektplanung angepasst werden:

- Präzisierung des Baufeldes entsprechend dem erforderlichen Raumbedarf für Haupt- und Nebenräume sowie zur Gewährleistung des Ganzjahresbetriebs,
- Anpassung der Festsetzungen zu Geschossigkeit, überbaubarer Grundfläche und den zulässigen Außenterrassenflächen sowie
- Redaktionelle Änderungen und Ergänzungen.

Die Gemeinde Ostseebad Karlshagen stimmt der Einleitung des Aufstellungsverfahrens zu, da mit Umsetzung der Planung der Hauptstrandzugang der Gemeinde Karlshagen eine städtebauliche Aufwertung erfährt und die ganzjährige Betreibung des Strandcafés der weiteren Vervollkommnung der touristischen Infrastruktur dient.

Damit wird den in § 1 des Baugesetzbuches formulierten Grundsätzen der Bauleitplanung für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung entsprochen.

1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Das Bebauungsplangebiet Nr. 2 befindet sich im nordöstlichen Teil des Ostseebades unmittelbar an der Ostsee und schließt die touristisch genutzten Grundstücke um den Strandvorplatz ein.

Im Norden wird das Plangebiet durch die Dünen und die Ostsee, im Osten und Westen durch Kiefernwald und im Süden durch die Zeltplatzstraße begrenzt.

Der Geltungsbereich der 4. Planänderung umfasst ausschließlich das Teilplangebiet 3 mit dem Strandcafé.

Das Teilplangebiet 3 grenzt unmittelbar südöstlich an den Strandhauptzugang. Es ist im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2 als Sonstiges Sondergebiet Fremdenbeherbergung gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung Strandcafé festgesetzt.

Das Änderungsgebiet weist eine Gesamtfläche von rd. 734 m² auf.

Es handelt sich um das Flurstück 31/466, Flur 3, Gemarkung Karlshagen.

Zur Veranschaulichung erfolgt in beigefügtem unmaßstäblichen Auszug aus der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 2 in der Fassung der 1. und 2. Änderung sowie der 1. Ergänzung und 3. Änderung die Kennzeichnung des Geltungsbereiches der 4. Änderung.



Zustand der Plangebietsfläche

Der zum Zeitpunkt der Einleitung des Aufstellungsverfahrens vorhandene Bestand an Gebäuden, versiegelten Flächen und Gehölzen ist in der Planzeichnung (Teil A) dargestellt.

Zwischenzeitlich wurde der Gebäudebestand abgerissen und die sonstigen Versiegelungen aufgenommen.

Dies wurde erforderlich, da das Strandcafé seit vielen Jahren nicht mehr in Nutzung ist und somit einen städtebaulichen Missstand darstellte. Der Abriss dient der Grundstückssicherung und der Vermeidung von Vandalismus und Unfällen. Im Zusammenhang mit der Errichtung des Dünenerlebnispfades hat sich der Vorhabenträger bereiterklärt, den beräumten Grundstücksteil zeitweise für die Baustelleneinrichtung zur Verfügung zu stellen. Zunächst war die Nutzung des Strandvorplatzes für die Baustelleneinrichtung vorgesehen. Mit der zeitweisen Verlegung der Baustelleneinrichtung in das Teilplangebiet 3 kann die Durchlässigkeit des Strandvorplatzes für den Verkehr gewährleistet werden und das Maß der Beeinträchtigungen der touristischen Nutzungen während der Bauzeit des Dünenerlebnispfades wird wesentlich reduziert.

1.3 Übergeordnete Planungen und Flächennutzungsplan

Übergeordnete Planungen

Folgende Ziele der Raumordnung und Landesplanung gemäß Landesplanungsgesetz, Landesverordnung über das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg - Vorpommern (LEP-LVO MV) vom 09.06.2016 sowie dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) vom 20.09.2010 bestehen für das Plangebiet:

- Die Gemeinde Ostseebad Karlshagen liegt im Nahbereich des Mittelzentrums Wolgast und ist dem Grundzentrum Zinnowitz zugeordnet.
- Entsprechend Punkt 3.3 (3) RREP VP gehört die Gemeinde Ostseebad Karlshagen zu den touristischen Siedlungsschwerpunkten in der Planungsregion Vorpommern.

„In Tourismusschwerpunkträumen nehmen die touristischen Siedlungsschwerpunkte besondere touristische Versorgungsaufgaben wahr.“ (3.3 (2) RREP VP)

- Das Gemeindegebiet liegt gemäß Punkt 3.1.3 (3) RREP VP in einem Tourismusschwerpunktraum.

„In den Tourismusschwerpunkträumen stehen die Verbesserung der Qualität und der Struktur des touristischen Angebotes sowie Maßnahmen der Saisonverlängerung im Vordergrund.“ 3.1.3.(4) RREP VP

- Das Plangebiet befindet sich teilweise im Küstenschutzstreifen gemäß § 29 NatSchAG M-V.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern hat mit der Stellungnahme vom 02.04.2020 (im Rahmen der Planungsanzeige) die Forderung erhoben, dass die geplante Bebauung auf das notwendigste Maß der Bestandserneuerung beschränkt bleibt, um den Eingriff in den Küstenbereich zu minimieren.

Der Geltungsbereich der Planung selbst befindet sich außerhalb eines Vorbehalts- und Vorranggebieten für Naturschutz und Landschaftspflege.

Gemäß Landesverordnung zur Festsetzung des Naturparks „Insel Usedom“ vom 10.12.1999 (GVOBl. M-V Nr. 791-5-17) gehört das gesamte Gemeindegebiet Karlshagen zum Naturpark.

Der Geltungsbereich der Planung liegt nicht in dem unter Schutz gestellten Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“ (veröffentlicht im Peene- Echo am 05. Februar 1996).

Der Geltungsbereich der Planung berührt keine Schutzgebietskulissen eines Natura 2000-Gebietes.

Für das Plangebiet weist das Kataster des Landes M-V keine gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotope aus. Nordöstlich des Plangebietes befindet sich ein gesetzlich geschütztes Küstenbiotop („Graudüne zwischen Karlshagen und Trassenheide OVP 03777). Beeinträchtigungen durch die geplanten Baumaßnahmen können ausgeschlossen werden.

- Südlich des Plangebietes verläuft über die Strandpromenade der überregionale Radfernweg Berlin-Usedom.
- Das Plangebiet befindet sich in einem Vorbehaltsgebiet Trinkwasser gemäß Punkt 5.5.1.(2) RREP VP.

„In den Vorbehaltsgebieten Trinkwasser soll dem Trinkwasserschutz ein besonderes Gewicht beigemessen werden. In Vorbehaltsgebieten Trinkwasser sind alle Planungen und Maßnahmen so abzustimmen, dass diese Gebiete in ihrer besonderen Bedeutung für den Trinkwasserschutz möglichst nicht beeinträchtigt werden.“

Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Karlshagen. Die Belange des Trinkwasserschutzes werden in die Planung eingestellt. Die sich daraus ergebenden Verbote und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten.

- Das Plangebiet befindet sich außerhalb von
 - Vorbehaltsgebieten Kompensation,
 - Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft,
 - Vorbehaltsgebieten oder Vorranggebieten zur Rohstoffsicherung und
 - Eignungsgebieten für Windenergieanlagen.

Im Rahmen der Beteiligung zu den Entwurfsunterlagen wird das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern erneut zur Stellungnahme aufgefordert.

Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Ostseebad Karlshagen verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung der 1. bis 4. Änderung.

Im Flächennutzungsplan ist das Änderungsgebiet als Sonstiges Sondergebiet Fremdenbeherbergung gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO ausgewiesen. Die Planungsabsichten im Änderungsgebiet stehen somit in Übereinstimmung mit der Flächennutzungsplanausweisung.

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 bedarf daher keiner Genehmigung.

1.4 Rechtsgrundlagen

Die nachfolgenden Gesetzlichkeiten bilden die Grundlage zur Erstellung der Planung:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung - BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts** (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 11 G. vom 25.06.2021 (BGBl. I S. 2020)
- Gesetz des Landes Mecklenburg - Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (**Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V**) vom 23.02.2010 (GS M-V GI Nr. 791-9), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 05.07.2018 (GVOBl. M-V, S. 221, 228)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 117 V. vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 540)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern - **Landesplanungsgesetz** (LPIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.05.1998, zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 09.04.2020 (GVOBl. M-V, S. 166, 181)
- **Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg - Vorpommern** (LEP- M-V) vom 09.06.2016 (GVOBl. M-V, S. 322)
- **Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern** (RREP VP 2010) vom 20.09.2010 (GVOBl. M-V, S. 453)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern** (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26.06.2021 (GVOBl. M-V, S. 1033)

Auf der Planunterlage sind in der Ermächtigungsgrundlage sowie im Text (Teil B) unter Hinweise im Punkt „Der Planung zugrunde liegende Vorschriften“ jeweils die angewendeten aktuellen Fassungen des Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung angegeben.

1.5 Aufstellungsverfahren und Verfahrensstand

Aufstellungsverfahren

Das Verfahren zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen, § 4 c BauGB (Überwachung) ist nicht anzuwenden. Gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung 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 Planänderung berührten Behörden, Sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden zur Stellungnahme gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB durchgeführt.

Die Voraussetzungen für die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 nach § 13 BauGB sind gegeben, da

- durch die Änderung die Grundzüge des rechtskräftigen Bauleitplans (Ursprungssatzung) nicht berührt werden.
Es erfolgt lediglich eine Anpassung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung. Dies dient der Umsetzung des aktuellen städtebaulichen Konzeptes.

- diese mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist. Die Planänderung wird aus dem wirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung der 1. bis 4. Änderung entwickelt.

- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird.

Vorhaben, die die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach sich ziehen, sind nicht geplant. Ein Umweltbericht gemäß § 2 ff. BauGB ist daher nicht erforderlich.

- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Durch die Planung können keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (z. B. FFH- Gebiete) und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes begründet werden.

Im Plangebiet befindet sich kein gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschütztes Biotop.

Verfahrensstand

Die Gemeindevertretung des Ostseebades Karlshagen hat am 24.10.2019 den Beschluss zur Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Strandbereich“ gefasst und im Amtsblatt „Der Usedomer Norden“ am 20.11.2019 bekanntgemacht.

Die zur Planungsanzeige vom 20.11.2019 eingegangenen Hinweise aus den Stellungnahmen des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern sowie des Landkreises Vorpommern - Greifswald wurden in die Planänderung eingestellt.

Die Entwurfsunterlagen von 03-2022 werden der Gemeinde Ostseebad Karlshagen zur Beschlussfassung über die Befürwortung des Entwurfes sowie zur Offenlegung der Entwurfsunterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB vorgelegt.

Abschließend findet die Behandlung der zum Entwurf von 03-2022 eingegangenen Stellungnahmen statt, wobei insbesondere die Belange gemäß § 1 Abs. 6 und 7 BauGB in den Abwägungsprozess einzustellen sind.

Das Verfahren wird mit dem Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB abgeschlossen.

2.0 PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

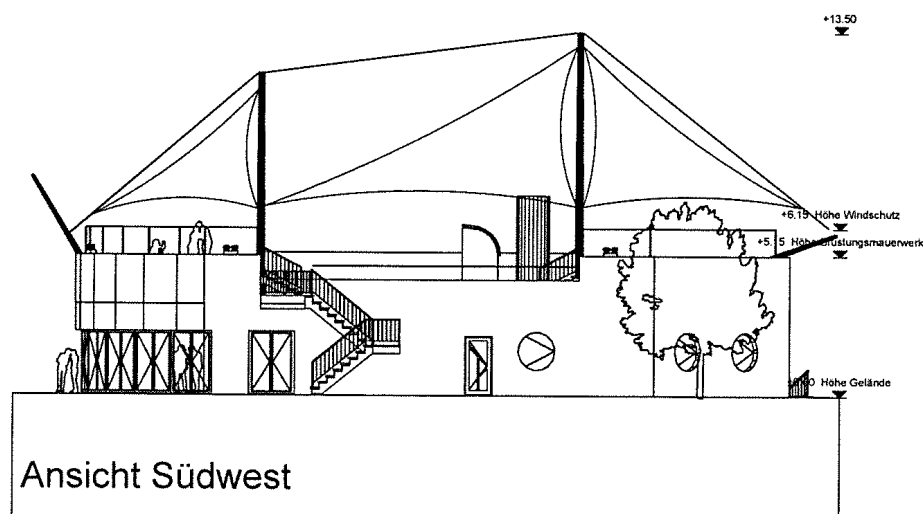
Die Planzeichnung (Teil A) im Maßstab 1:500 basiert auf einem Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros MAB Vermessung- Vorpommern von 11-2019. Die zwischenzeitlich entsiegelten Flächen wurden entsprechend gekennzeichnet.

Zur Veranschaulichung der örtlichen Situation wurden in der Planzeichnung (Teil A) die unmittelbar angrenzenden Grundstücke, das sich in Richtung Ostsee anschließende gesetzlich geschützte Küstenbiotop („Graudüne zwischen Karlshagen und Trassenheide OVP 03777) sowie die geplante Trasse des Dünenerlebnispfades nachrichtlich dargestellt.

Unter der Planzeichnung (Teil A) wurde nachrichtlich ein Auszug aus der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 2 in der Fassung der 1. und 2. Änderung sowie der 1. Ergänzung und 3. Änderung abgebildet und der Geltungsbereich der 4. Änderung gekennzeichnet.

Die textlichen Festsetzungen und Hinweise gemäß der Ursprungssatzung sollen für den Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 fortgelten. Zur rechtssicheren Regelung der Plananpassungen gemäß der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 wurden Änderungen und Ergänzungen eingefügt, die in **Fettdruck und Kursivschrift** hervorgehoben sind.

Im Einzelnen wurden in der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 folgende Änderungen und Ergänzungen vorgenommen, die der Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes dienen:



- **Geltungsbereich gemäß § 9 Abs. 7 BauGB**

Die Geltungsbereichsgrenzen des Änderungsgebietes sind mit dem Planzeichen 15.13 der PlanZV festgelegt.

Der Geltungsbereich der Ursprungssatzung im Bereich der 4. Änderung ist mit einem abgewandelten Planzeichen 15.13 der PlanZV in grau dargestellt.

- **Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO**

Die Bodennutzung wird in der Planzeichnung (Teil A) flächig mit dem Planzeichen 1.4.2 der PlanZV und der Beschriftung *SO Fremd 3*, für Sonstiges Sondergebiet Fremdenbeherbergung Teilplangebiet 3, festgesetzt.

- **Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

Das Maß der baulichen Nutzung ist in der Nutzungsschablone durch die zulässige Grundfläche gemäß § 19 BauNVO und die Zahl der Vollgeschosse gemäß § 20 BauNVO bestimmt.

Die **zulässige Grundfläche** wird gegenüber der Ursprungssatzung von 150 m² auf 227 m² erhöht.

Bisher waren die Nutzungen des Strandcafés in einem Gebäude mit einer Grundfläche von rd. 158 m² einschl. Nebengelass mit 33 m² Grundfläche untergebracht.

Um eine ganzjährige Betreibung des Strandcafés unter Beachtung der geltenden Rechtsvorschriften realisieren zu können, wird eine Anpassung der Grundfläche notwendig.

Im ebenerdigen Erdgeschoss werden Gasträume, Küche und Nebenräume, wie Toilettenanlagen Besucher und Büro, etabliert.

Die Dachterrasse soll für die Besucher als Aussichtsplattform und zur Anlage von Freisitzplätzen genutzt werden.

Aus städtebaulichen und naturschutzrechtlichen Gründen werden gemäß Festsetzung im Text (Teil B) unter I. 4 im Teilplangebiet 3 keine Nebengebäude zugelassen. Erforderliche Abstell- und Lagerflächen sind innerhalb des Gebäudes vorzusehen. Es wird daher ein Kellergeschoss vorgesehen, welches die erforderlichen Flächen für Lager sowie für Umkleide und Sanitär vorsieht.

Über das geplante Gebäude hinaus soll der zulässige Grad der Versiegelung gedeckelt werden.

In der Ursprungssatzung waren max. 100 m² Terrassenfläche zulässig. Mit der aktuellen Planung soll eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Anlage von ebenerdigen Terrassen- und Wegeflächen bis maximal 227 m² zugelassen werden.

Unter Punkt 3 der Begründung erfolgt eine detaillierte Gegenüberstellung des bisherigen Grades der Versiegelung gemäß Aufnahme im Lage- und Höhenplan mit der gemäß der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 künftig maximal möglichen Versiegelung. Aus dieser Gegenüberstellung ist ersichtlich, dass sich die mögliche Gesamtversiegelung verringert.

Die **Zahl der Vollgeschosse** wird von bisher einem Vollgeschoss auf ein Vollgeschoss mit begehbare Dachterrasse präzisiert.

Unter setzt wird dies durch die Festlegung einer Gebäudehöhe von 9,00 m über NHN als Höchstmaß.

Gemäß Festsetzung im Text (Teil B) I. Punkt 2 wird als der obere Bezugspunkt der Gebäudehöhe die Fußbodenoberkante der begehbaren Dachterrasse bezeichnet.

Die Gebäudehöhe des ehemaligen Strandcafés beträgt 9,36 m über NHN.

Das Planvorhaben bleibt somit gegenüber dem Altbestand in der Gebäudehöhe zurück und sichert eine harmonische landschaftsverträgliche Einfügung in den Übergang zur Dünenlandschaft.

Da die Dachterrasse für die Besucher als Aussichtsplattform und zur Anlage von Freisitzplätzen genutzt werden soll, werden Überschreitungen der zulässigen Gebäudehöhe durch seitlichen transparenten Windschutz bis zu einer Höhe von 10,00 m über NHN zugelassen.

Weitere Überschreitungen der zulässigen Gebäudehöhe soll durch punktuelle Aufbauten für Lastenaufzug, Entlüftung und Treppen bis zu einer Höhe von 11,20 über NHN zugelassen werden, da diese für die Funktionalität der gastronomischen Einrichtung unabdingbar sind.

Da der Neubau in der äußeren Gestaltung einem Schiff nachempfunden werden soll, sind des Weiteren punktuelle Überschreitungen für Mastaufbauten bis zu einer Höhe von 17,35 m über NHN zugelassen.

- **Überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen § 23 Abs. 3 BauNVO definiert.

In der Ursprungssatzung wurden die Baugrenzen entsprechend dem Gebäudealtbestand vorhabenkonkret ausgewiesen.

Da mit der aktuellen Objektplanung jedoch eine neue Formensprache umgesetzt werden soll, wird eine Anpassung der Baugrenzen notwendig.

Unter Berücksichtigung des Natur- und Umweltschutzes wird die Ersatzneubebauung am Standort des ehemaligen Strandcafés eingeordnet und die überbaubare Fläche auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt. Die Baugrenzenausweisung wird unter Beachtung des Küstenschutzes nicht weiter in Richtung Ostsee verändert.

In der Ursprungssatzung werden Überschreitungen der Baugrenzen u. a. durch Treppenanlagen in einer Tiefe von maximal 2,50 m zugelassen. Diese Regelung wird im Rahmen der aktuellen Planung in Anspruch genommen, um den Aufgang zur Dachterrasse zu realisieren.

Die Baugrenzen werden für eine rechtseindeutige Darstellung mit Bezug auf die Flurstücksgrenzen vermaßt.

- **Erhaltung von Einzelbäumen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB**

Im südlichen Randbereich des Grundstückes befinden sich Gehölzbestände aus zwei Kiefern und einer Eibe, die zum Erhaltung mit dem Planzeichen 13.2 der PlanZV festgesetzt werden.

- **Höhenlage baulicher Anlagen und bauliche Nutzung von Grundstücken für übereinanderliegende Geschosse und Ebenen sowie sonstiger Teile baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 3 BauGB**

i. V. m.

- **Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind in Verbindung mit dem Hochwasserschutz gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB**

Das Planänderungsgebiet befindet sich im unmittelbaren Nahbereich des Küstengewässers (Bundeswasserstraße und Gewässer I. Ordnung) „Ostsee“ sowie der Küstenschutzanlage „Düne“ in Karlshagen.

Der Bemessungshochwasserstand (BHW), welcher einen Ruhewasserspiegel darstellt und nicht den mit Hochwasser einhergehenden Seegang berücksichtigt, wird derzeit für Karlshagen an der Außenküste Usedom mit 2,90 m NHN (siehe Regelwerk Küstenschutz M-V) angegeben.

In der Ursprungssatzung ist aus Gründen des Hochwasserschutzes im Text (Teil B) unter I. in Punkt 8 eine Mindesthöhe für die Oberkante Erdgeschoßfußboden von 4,00 m über HN angegeben.

NHN ist das seit dem Jahr 2005 gültige amtliche Höhenbezugsniveau des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Es liegt 15 cm unter dem vorher verwendeten HN-Niveau. Damit beträgt für das Teilplangebiet 3 die Mindesthöhe der Oberkante Erdgeschoßfußboden 3,85 m über NHN.

Zur Berücksichtigung der aktuellen Anforderungen des Küsten- und des vorbeugenden Hochwasserschutzes werden in einem gesonderten Punkt 9 folgenden textliche Festsetzungen verankert:

(1)

Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens des Strandcafés hat eine Mindesthöhe von 3,85 m über NHN aufzuweisen.

(2)

Für das Strandcafé ist der Standsicherheitsnachweis gegenüber dem BHW von 2,90 m über NHN und Seegangsbelastung nachzuweisen.

(3)

Für elektrotechnische Anlagen sowie die Lagerung wassergefährdender Stoffe ist eine Sicherheit gegenüber einem BHW von 2,90 m NHN sicherzustellen.

- **Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften gemäß § 9 (4) BauGB**

Da das Vorhaben in Kubatur und Gestaltung einem Schiff nachempfunden werden soll, werden für die Fassaden gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V folgende Materialien zugelassen:

- Naturmaterialien aus Holz und Stein,
- durchsichtige Materialien und
- Metallkonstruktionen.

- **Hinweise zu den Belangen des Denkmalschutzes**

Im Rahmen der Gesamtstellungnahme des Landkreises Vorpommern- Greifswald vom 16.12.2019 zur Planungsanzeige wurde durch die zuständige Denkmalschutzbehörde mitgeteilt, dass Belange der Baudenkmalpflege durch das Vorhaben nicht berührt werden. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind keine Bodendenkmale im Plangebiet bekannt. Die zu beachtenden Regelungen für Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmalen sind dem Text (Teil B) unter Hinweise dem Punkt 1 zu entnehmen.

Die zuständigen Denkmalschutzbehörden werden zu den Entwurfsunterlagen beteiligt.

- **Hinweise zu den Belangen des Immissionsschutzes**

Zur Gewährleistung der Anforderungen an den Immissionsschutz in einem Tourismusgebiet wird im Text (Teil B) unter Hinweise im Punkt 6 festgelegt, dass die Belieferung des Strandcafés nur während folgender Zeiten zulässig ist: 06.00 Uhr bis 10.00 Uhr und 19.00 Uhr bis 22.00 Uhr.

- **Hinweise zu den Belangen der Munitionsbergung**

Das Bebauungsplangebiet befindet sich in einem zusammenhängenden kampfmittelbelasteten Gebiet der Kategorie 4.

In Rahmen der Erstellung der Ursprungsplanung wurde durch den Munitionsbergungsdienst eine Sondierung des Geländes im Bereich der geplanten und bereits realisierten Erschließungstrassen und in den ausgewiesenen Baufenstern durchgeführt und ein Freigabeprotokoll erstellt.

Der Sachbereich Katastrophenschutz hat im Rahmen der Gesamtstellungnahme des Landkreises Vorpommern- Greifswald vom 16.12.2019 zur Planungsanzeige folgende Hinweise vorgebracht:

„Das Gebiet liegt innerhalb einer Fläche, die im Kampfmittelkataster des Munitionsbergungsdienstes M-V (MBD M-V) mit der Katasternummer 54 und 55 und der Bezeichnung „Bomben bis 500 kg, Granaten 2 cm bis 10,5 cm, Raketenteile“ und „Bomben, Granaten bis 10,5 cm, Nahkampfmittel“ erfasst ist. Bitte wenden Sie sich unter Angabe der Katasternummer und der Bezeichnung der Fläche an den MBD M-V und beauftragen diesen mit einer weiterführenden Prüfung.

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 Bebauungsplanes 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.“

Das Plangebiet wurde mit dem Planzeichen 15.12 der PlanZV für „Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet.

Zusätzlich erfolgt im Text (Teil B) unter Hinweise in Punkt 7 ein Zusatz mit Verweis auf eine mögliche Munitionsbelastung. Des Weiteren wird klargestellt, dass der Grundstückseigentümer/Vorhabenträger verpflichtet ist, beim MBD M-V eine weiterführende Prüfung zu beauftragen und ggfs. anfallende Kosten zu tragen hat.

Das Landesamt für Zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M- V wird zu den Entwurfsunterlagen beteiligt.

- **Hinweis zum Küstenschutz**

Das Plangebiet befindet sich teilweise im Küstenschutzstreifen nach § 29 NatSchAG M-V.

Im Änderungsverfahren ist bei der zuständigen Naturschutzbehörde ein begründeter Antrag auf Erteilung einer Ausnahmegenehmigung vom Bauverbot im Küsten- und Gewässerschutzstreifen entsprechend § 29 NatSchAG M-V zu stellen.

Ein entsprechender textlicher Zusatz wurde unter Hinweise in Punkt 10 eingefügt.

- **Hinweise zum Artenschutz**

Die Ursprungssatzung enthält keine textlichen oder sonstigen Ausführungen zu den Belangen des Artenschutzes. Unter Berücksichtigung der aktuellen Gesetzeslage werden deshalb unter Hinweise in Punkt 11 Naturschutzrechtliche Regelungen gemäß § 11 Abs. 3 BNatSchG aufgenommen (siehe auch Punkt 3 der Begründung).

- **Hinweise zu den Belangen des Trinkwasserschutzes**

Das Plangebiet befindet sich in der rechtskräftigen Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Karlshagen Nr. MV-WSG-1848-03 (Kreistag Wolgast, Beschluss-Nr. 17-2/74 vom 25.07.1974).

Ein entsprechender Verweis wurde in den Text (Teil B) unter Hinweise in Punkt 12 aufgenommen.

Die untere Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald hat in der Gesamtstellungnahme des Landkreises Vorpommern- Greifswald vom 16.12.2019 unter Berücksichtigung folgender Auflagen (A) und Hinweise (H) der Planung zugestimmt:

„Gemäß § 52 WHG in Verbindung mit dem DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt W 101 ist die Durchführung bestimmter Maßnahmen, Tätigkeiten und Bauvorhaben innerhalb der Schutzzone verboten. (A)

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 Trinkwasserversorgung und die Abwasserentsorgung ist mit dem zuständigen Zweckverband Wasser / Abwasser bzw. Rechtsträger der Anlage abzustimmen. (A)

Eine fachgerechte Abwasserbehandlung ist sicherzustellen. (A)

Die Ableitung des Regenwassers hat getrennt vom Abwasser zu erfolgen. (A)

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

Die Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind so herzurichten, dass keine wassergefährdenden Stoffe (Treib- und Schmierstoffe) in den Untergrund versickern können. Festgestellte Verunreinigungen sind sofort zu beseitigen. (A)“

- **Hinweise zu den der Planung zugrunde liegende Vorschriften**

Im Text (Teil B) wurde unter Hinweise der Punkt 13 aufgenommen.

Dieser enthält für die Öffentlichkeit den Verweis auf die für die Erstellung der Satzung angewendeten Fassungen von BauGB und BauNVO sowie die Möglichkeit der Einsichtnahme in die Gesetze im Amt Usedom Nord.

3.0 NATUR- UND UMWELTSCHUTZ

Gegenüberstellung von bisherigem Grad der Versiegelung mit geplantem Eingriff

Zum Zeitpunkt der Erstellung der Ursprungssatzung wurde auf Grundlage der damaligen Versiegelung eine überbaubare Grundstücksfläche von 150 m² und max. 100 m² Terrassenfläche festgesetzt. In den darauffolgenden Jahren wurden im Rahmen der Betreibung des Strandcafés zusätzliche Versiegelungen durch Anbauten, Schuppen und Vergrößerung der Terrassenflächen vorgenommen.

Auf Grundlage des amtlichen Lage- und Höhenplanes von 11-2019 wurde folgender Grad der Versiegelung ermittelt:

Gesamtfläche des Plangebietes	734 m ² (100,00 %)
davon	
- Strandcafé einschl. Überdachung und Schuppen	191 m ² (26,02 %)
- Befestigungen durch Verbundpflaster, Betonpflaster und Mauer	277 m ² (37,74 %)
- Grünflächen	266 m ² (36,24 %)

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 wird gemäß den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen folgender Grad der Versiegelung maximal zulässig:

Gesamtfläche des Plangebietes	734 m ² (100,00 %)
davon	
- Neubau Strandcafé	227 m ² (30,93 %)
- Befestigungen durch Verbundpflaster/ Rasengitter (davon rd. 133 m ² Terrassen und 94 m ² Wege)	227 m ² (30,93 %)
- Grünflächen	280 m ² (38,14 %)

Aus der Gegenüberstellung wird ersichtlich, dass sich der Grad der Versiegelung insgesamt um rd. 14 m² reduzieren wird.

Der Anteil des Hochbaus an der Gesamtversiegelung erhöht sich von 191 m² auf 227 m². Diese geringfügige Mehrinanspruchnahme für den Hochbau ist erforderlich, um im geplanten Eiscafé alle notwendigen Funktionen für Haupt- und Nebenräume integrieren zu können, die einen ganzjährigen Betrieb der gastronomischen Einrichtung ermöglichen.

Nebengebäude auf dem Grundstück werden gemäß der textlichen Festsetzung I. 4 ausgeschlossen.

Der Neubau des Strandcafés wird am alten Standort als Ersatzneubau vorgenommen.

Die Baugrenze gemäß Ursprungssatzung wird dem geplanten Baukörper angepasst, wobei die nördliche dünenseitige Baugrenze beibehalten wird.

Bisher in nördlicher Richtung vorhandene Anbauten und Schuppen entfallen, so dass sich der Abstand zur Düne durch die künftige Bebauung nicht verringert, sondern vergrößert wird und der unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzende Gehölzbestand nicht beeinträchtigt wird.

Die ebenerdigen Terrassenflächen werden auf dem der Strandpromenade zugewandten Grundstücksbereich angelegt.

Alle verbliebenen Grundstücksflächen werden als Grünflächen angelegt.

Die entlang der südwestlichen Grenze zur Strandpromenade vorhandenen 2 Kiefern und die Eibe werden erhalten.

Die Zufahrt/Zugang zum Grundstück von der Strandpromenade wird örtlich so eingeordnet, dass die im öffentlichen Bereich vorhandene Baumreihe nicht beeinträchtigt wird.

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB „soll mit Grund und Boden 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.“

Mit der vorgelegten Planung wird den Vorschriften zum Umweltschutz entsprochen.

Innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplangebietes wird auf einem als Baugebiet ausgewiesenen vorbelasteten Grundstück ein städtebaulicher Missstand beseitigt und eine Ersatzneubebauung vorgenommen.

Dabei wird der zulässige Grad der Versiegelung auf dem Grundstück auf ein unvermeidbares Maß begrenzt und gegenüber dem Altbestand nicht erhöht. Die Belange des Gehölzschutzes und des Küstenschutzes werden beachtet.

In Sonstigen Sondergebieten beträgt gemäß der BauNVO der Orientierungswert für die Grundflächenzahl 0,8. Für das Teilplangebiet 3 würde die Grundflächenzahl bei maximal 0,62 liegen.

Da der Grad der Versiegelung nicht erhöht wird und sich Grundflächenzuordnung am Altbestand orientiert, wird davon ausgegangen, dass im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 keine zusätzlichen Kompensationsmaßnahmen erforderlich werden.

Naturschutzrechtliche Regelungen gemäß § 11 Abs. 3 BNatSchG

Auf Grundlage der aktuell geltenden Gesetzeslage werden in den Text (Teil B) unter Hinweise als Punkt 11 folgende Regelungen zum Artenschutz aufgenommen:

Die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG sind zu beachten. Durch die Baumaßnahmen dürfen keine Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten der gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 und Nr. 14 BNatSchG geschützten heimischen, wildlebenden Tierarten entnommen, beschädigt oder zerstört werden. Um erhebliche Störungen, Verletzungen und Tötungen von möglichen Brutvögeln (Baum- und Gebüschbrütern) zu vermeiden, sind Rodungen von Gehölzen ausschließlich in den Zeiträumen 1. Oktober bis 28. Februar des nachfolgenden Jahres durchzuführen.

Küstenschutz

Das Plangebiet befindet sich teilweise im Küstenschutzstreifen nach § 29 NatSchAG M-V.

Auf Grundlage der vom Vermesser ermittelten Wasserlinie wurde der 150 m-Küstenschutzstreifen nachrichtlich in der Planzeichnung (Teil A) dargestellt und in den textlichen Hinweisen unter Punkt 10 erläutert.

Nach § 29 Abs.1 Satz 2 des NatSchAG M-V dürfen bauliche Anlagen an Außen- und Boddenküsten im Abstand von 150 Metern land- und seewärts von der Mittelwasserlinie nicht errichtet oder wesentlich erweitert werden.

Mit der vorgelegten Planung wurde nachgewiesen, dass die Planung der Revitalisierung eines vorhandenen Baugrundstückes für eine ganzjährig betriebene touristische Infrastrukturmaßnahme dient, die Flächeninanspruchnahme auf das bisher vorhandene Maß beschränkt bleibt und eine bauliche Erweiterung in Richtung Ostsee ausgeschlossen wird.

Auf dieser Grundlage wird bei der zuständigen Naturschutzbehörde ein begründeter Antrag auf Erteilung einer Ausnahmegenehmigung vom Bauverbot im Küsten- und Gewässerschutzstreifen entsprechend § 29 NatSchAG M-V gestellt.

4.0 MEDIEN UND VERKEHR

MEDIEN

Aus den Beteiligungsverfahren zur Ursprungssatzung und den Änderungs-/Ergänzungsverfahren sind bereits grundsätzliche Aussagen zum Stand der Ver- und Entsorgung bekannt.

Die Medien Wasser, Abwasser, Strom, Gas und Telekommunikation sind in den angrenzenden öffentlichen Flächen vorhanden.

Im Rahmen der Beteiligung zu den Entwurfsunterlagen werden die Träger der Ver- und Entsorgung erneut zur Stellungnahme aufgefordert.

Die Freiwillige Feuerwehr Karlshagen wird hinsichtlich der Sicherstellung der Löschwasserversorgung beteiligt.

VERKEHR

Der Straßencharakter der Strandstraße wird ab der Kreuzung Dünenstraße/Zeltplatzstraße in Richtung Strand und weiter auf der Strandpromenade durch einen Fußgängerbereich abgelöst.

Das Planänderungsgebiet ist durch die im Süden angrenzende Strandpromenade unmittelbar an eine öffentliche Verkehrsfläche angebunden.

Um die Strandpromenade weitestgehend vom Verkehr für Warenanlieferung sowie Ver- und Entsorgung freizuhalten, wurde bereits in der Ursprungssatzung festgelegt, dass der Verkehr für das Teilplangebiet 3 über die Zeltplatzstraße und den zwischen den Teilplangebiet 6 und 7 verlaufenden Erschließungsweg zu erfolgen hat.

Gemäß Festsetzung in der Ursprungssatzung werden oberirdische Garagen und Carports im Plangebiet nicht zugelassen. Private Stellplätze für die Betreiber des Strandcafés sollen auf einem gemeindlichen Parkplatz abgelöst werden. Für die Besucher stehen die öffentlichen Parkplätze im Gemeindegebiet zur Verfügung.

Vom Kreisel im Strandbereich über die Strandpromenade verläuft der überregionale Radfernweg Berlin-Usedom.

Während der Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass der Radverkehr nicht behindert wird und die Leichtigkeit und Sicherheit durch geeignete Maßnahmen gesichert wird.

Die Gemeinde verfügt über eine Satzung zur Verbesserung der Sicherheit und Ordnung innerhalb der Strandpromenade (Promenadensatzung). Die darin enthaltenen Grundsätze sind durch den Grundstückseigentümer/Vorhabenträger zu beachten.

5.0 HINWEISE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

**Auszug Gesamtstellungnahme des Landkreises Vorpommern- Greifswald vom
16.12.2019, 14.01.2020 und 15.01.2020 zur Planungsanzeige**

Sachbereich Abfallwirtschaft:

„Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind im Planungsbereich keine Altlasten bekannt.“

Sachgebiet Verkehrsstelle:

(Auszug)

Seitens des Straßenverkehrsamtes bestehen zum o.g. Vorhaben (entsprechend eingereichten Unterlagen) grundsätzlich keine Einwände, wenn folgende Auflagen eingehalten werden:

- 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.*
- Sowohl bei der Planung als auch bei der Ausführung sowie Anbindung an bestehende Verkehrsflächen sind die entsprechenden baulichen Voraussetzungen zu schaffen, damit die spätere Beschilderung und Markierung dazu passen.*
- Durch (auch zu einem späteren Zeitpunkt geplante) Bebauung, Bepflanzung, parkende Fahrzeuge oder Werbeanlagen dürfen keine Sichtbehinderungen für Verkehrsteilnehmer entstehen.“*

Die weiteren im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden eingehenden Hinweise werden gemäß Abwägung der Gemeindevertretung des Ostseebades Karlshagen entsprechend Planungsfortschritt eingearbeitet.

Ostseebad Karlshagen im März 2022

Der Bürgermeister