

# Ostseebad Karlshagen



## 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 1 „Strandstraße“ nach § 13a

### Begründung

Bearbeitungsstand: 10.03.2021

Auftraggeber: Leonwert Immobilienmanagement GmbH  
Geschwister Scholl Straße 53  
14471 Potsdam

Entwurfsverfasser: Architekturbüro Axel Hörer  
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 zur Pflicht der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach LUVPG M-V)

#### 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. Erschließung und technische Infrastruktur**

5.1 Verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes

5.2 Medienmäßige Erschließung des Plangebietes

## **6. Hinweise**

6.1 Bodenschutz

6.2 Hinweise zur Erstellung von Baugrundgutachten

6.3 Hinweise zum Radonschutz

## **7. Umweltbetrachtung**

7.1. Eingriffs- Ausgleichsmaßnahmen

7.2. Verminderungs- und Schutzmaßnahmen

### **Anlagen:**

#### **Anlage 1:**

Artenschutzrechtliches Gutachten zur Neubebauung des Grundstücks  
„Strandstraße (Flurstück 1/35) in 17449 Karlshagen, Usedom“  
(Dr. Ralf Grunewald: Naturschutzfachliche Gutachten und Naturfotografie)

#### **Anlage 2:**

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

#### **Anlage 3:**

Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 LUVPG M-V

#### **Anlage 4:**

Dendrologisches Gutachten (Reg.-nr. 44/19 Dr. Neidhard Krauß)

#### **Anlage 5:**

Konzept zur Oberflächenentwässerung (IB Hirsch)

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

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

Die Gemeindevertretung des Ostseebades Karlshagen hat die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Strandstraße“ beschlossen.

Das Bebauungsplangebiet Nr. 1 ist als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Als Planungsziel wird damit eine Durchmischung von Wohnnutzung, Geschäfts- und Bürogebäuden, Einzelhandelsbetrieben, Schank- und Speisewirtschaften, Betrieben des Beherbergungsgewerbes und sonstigen Gewerbebetrieben verfolgt, die für eine ausgewogene Infrastruktur des Ostseebades notwendig sind. Die vorhandenen Unterlagerungen in den Gebäuden mit Läden, Gastronomie, Dienstleistungseinrichtungen etc. dienen der Versorgung der Bevölkerung und der Urlauber und tragen zur ganzjährigen Belegung des strandnahen Bereiches bei.

In der letzten Zeit wurde in mehreren Gebäuden, in denen die Erdgeschosszonen vormals gewerblich genutzt wurden, eine Umnutzung zu Dauer- und Ferienwohnungen vollzogen. Die Gemeinde sieht die Gefahr, dass die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes beabsichtigte Nutzungsdurchmischung nicht dauerhaft gesichert werden kann. Um dieser Fehlentwicklung entgegenzuwirken, soll für die Erdgeschosszonen die Nutzung zu Dauerwohn- und Ferienwohnzwecken ausgeschlossen werden.

Eine entsprechende Festsetzung gemäß § 9 Abs. 3 BauGB für die „bauliche Nutzung von Grundstücken für übereinanderliegende Geschosse und Ebenen sowie sonstiger Teile baulicher Anlagen in Verbindung mit städtebaulichen Entwicklungszielen“ wird in den Text (Teil B) aufgenommen.

Um sicherzustellen, dass bis zur Rechtskraft der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 diese von der Gemeinde nicht gewünschte Fehlentwicklung voranschreitet, wurde gleichzeitig mit der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 eine Veränderungssperre erlassen.

Die Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 ist weitestgehend abgeschlossen. Lediglich das nord-östliche Baufeld mit einer Größe von ca. 8000 m<sup>2</sup> blieb bisher unbebaut. Auf diesem Gebiet soll nun die Gebietsausweisung von Mischgebiet in Sondergebiet für einen Hotelneubau geändert werden. Die Geschossigkeit, GFZ und Dachform wurde an die geplante Nutzung und die umliegende Bebauung angepasst.

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. Der Flächennutzungsplan ist für den nordöstlichen Teilbereich der 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr.1 „Strandstraße“ auf der Grundlage des § 13a Abs.2 Nr.2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

Für die neue Gebietsausweisung ist zu prüfen, ob die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung vorliegt.

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

Gemäß Anlage 1 „UVP-pflichtige Vorhaben“ ist nach Nr. 30 für die Errichtung eines Hotels eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich

**Vorprüfung des Einzelfalls: nach Anlage 2 LUVPG M-V (siehe Anlage 3)**

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

Der Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung B-Plan „Strandstraße“ nach § 13a ist mit der GVKh /127/2015 in der Gemeindevertreterversammlung Karlshagen am 17.12.2015 beschlossen worden.

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

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke zwischen Strandstraße, Straße der Freundschaft, Dünenstraße und Am Maiglöckchenberg. Dies beinhaltet folgende die Flst.:

Gemarkung Karlshagen Flur 3:

Flst. 31/57 – 31/62; 31/63 teilweise; 31/64-31/66 und 31/85 teilweise

Gemarkung Karlshagen Flur 4:

12/145 teilweise

Gemarkung Karlshagen Flur 5:

1/8-1/26; 1/28; 1/34;1/35; 1/55 teilweise

Die geplante Änderung umfasst den gesamten Geltungsbereich der Ursprungssatzung. Die Fläche befindet sich im nordöstlichen Teil des Ostseebades Karlshagen an der Hauptzufahrtsstraße zum Strandvorplatz.

### **1.4. Grundzüge der Planung**

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Strandstraße“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt, da die zulässige Grundfläche des zu ändernden 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 beschleunigten 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 § 40 Abs. 4 abgesehen.

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

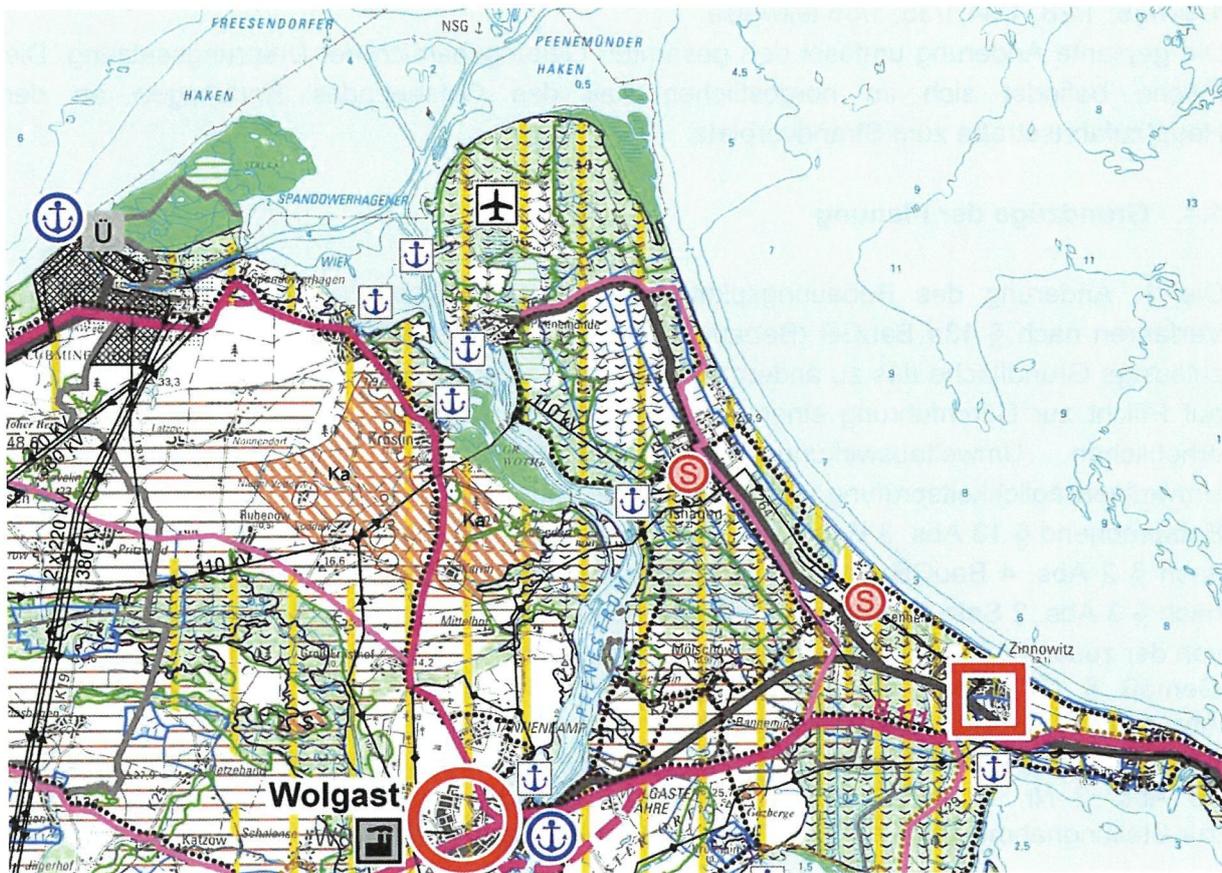
Die Öffentlichkeitsbeteiligung wird im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und Aufforderung der von der Planung berührten Behörden zur Stellungnahme gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB durchgeführt.

## 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.

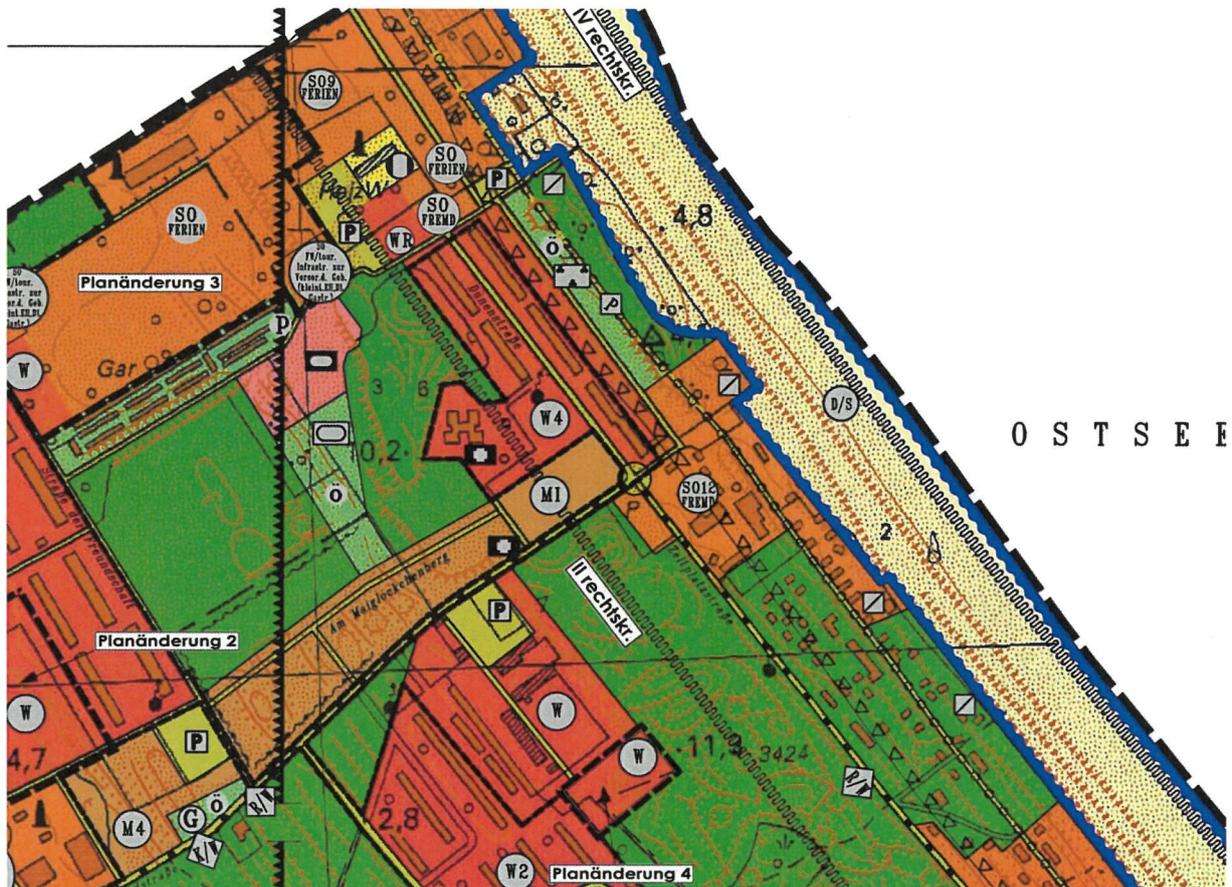
Qualitative Entwicklung, Ergänzung durch ganzjährig nutzbare Angebote und eine leistungsfähige Verkehrsinfrastruktur stehen bei der Förderung touristischer Einrichtungen im Vordergrund. Der Tourismus erstreckt sich zunehmend auf neue Bereiche wie Konferenztourismus, Leben auf dem Bauernhof oder Jagd. 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.



Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP 2010) steht der 1. Änderung des B – Plan nicht entgegen. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde das Einvernehmen mit dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern hergestellt.

## 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 das Plangebiet als Mischgebiet gemäß § 1 (1)1 ausgewiesen. 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 Norden des Ostseebades Karlshagen an der Strandstraße der direkten Hauptzuwegung zum Ostseestrand. Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke zwischen Strandstraße, Straße der Freundschaft, Dünenstraße und Am Maiglöckchenberg. Die nördliche Begrenzung stellt die bestehende 5-6 geschossige Wohnbebauung an der Dünenstraße Straße dar.

### **3.2. Aktuelle Nutzung und Eigentumsverhältnisse**

Aktuell ist der größte Teil des Geltungsbereichs im Privateigentum. Erschließungsstraßen, Fußwege, öffentliche PKW Stellplätze und das nord-östliche Baufeld (Flst 1/35) befinden sich im Eigentum der Gemeinde Karlshagen.

### **3.3 Erschließung und technische Infrastruktur**

#### Kraftverkehrsanbindung, Rad- und Fußgängerverkehrsanbindung:

Die verkehrstechnische Anbindung erfolgt über die Strandstraße/ Am Maiglöckchenberg / Dünenstraße

#### 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**

Ein Baugrundgutachten des IB Weiße (Bergen) vom 20.08.2018 liegt vor. Es wurde durch den Projektentwickler beauftragt und dient zur Information über den Baugrund und die hydrologischen Verhältnisse sowie als Grundlage für die weitere Bearbeitung der Gebäudeplanung im Baugenehmigungsverfahren.

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

Das Plangebiet liegt im Norden des Ostseebades Karlshagen an der Strandstraße der direkten Hauptzuwegung zum Ostseestrand.

Die Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 ist weitestgehend abgeschlossen. Lediglich das nord-östliche Baufeld mit einer Größe von ca. 8000 m<sup>2</sup> blieb bisher unbebaut. Das Gebiet ist derzeit ungenutztes Brachland und wird bei Veranstaltungen im Ort als Ersatz Parkplatz oder Stellfläche für Schausteller genutzt.

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), letzte Änderung durch Art. 2 G vom 8. August 2020; (BGBl. I S. 1728, 1793)

**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke** (Baunutzungsverordnung-BauNVO) in der Neufassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S.3786)

**Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts** (Planzeichenverordnung - PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), geändert am 05.04.2017 (BGBl. I S. 1057)

**Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 VO vom 19.06. 2020 (BGBl. I S. 1328,1362)

**Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigung, Geräusche, Erschütterung und ähnliche Vorgänge** (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 103 VO vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328,1340)

**Neunte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes** (Verordnung über das Genehmigungsverfahren - 9. BImSchV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.05.1992 (BGBl. S. 1001), zuletzt geändert durch Artikel 2V vom 11.11.2020 (BGBl. I S. 2428)

**Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes** (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen - 4. BImSchV) neugefasst vom 31.05.2017 (BGBl. I S. 1440) zuletzt geändert durch Artikel 1V vom 12.01.2021 (BGBl. I S. 69)

**Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**

in der Fassung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert am 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328,1342)

**Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg - Vorpommern**

(LEP- M-V) vom 09.06.2016 (GVOBl. M-V S. 322)

Gesetz des Landes Mecklenburg – Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (**Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V**) vom 23. Februar 2010 (GS M-V GI Nr. 791-8)

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

**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)**

Die diesbezüglichen Eintragungen in der Nutzungsschablone bedeuten

MI = Mischgebiet

SO<sub>Hotel</sub> = Sondergebiet Hotel

§ 6 (BauNVO) Mischgebiete

- 1) Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

(2) Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 sind nicht zulässig.

§ 11 (BauNVO) Sonstige Sondergebiete

(1) Als sonstige Sondergebiete sind solche Gebiete darzustellen und festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 wesentlich unterscheiden.

(2) Für sonstige Sondergebiete sind die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen. Als sonstige Sondergebiete kommen insbesondere in Betracht

– Gebiete für den Fremdenverkehr wie Kurgelände und Gebiete für die Fremdenbeherbergung, hier Sondergebiet Hotel.

#### **4.1.1.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, §§ 18, 19, 20 BauNVO)**

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

das Maß der baulichen Nutzung wird wie folgt festgelegt:

im Mischgebiet:

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

Im Sondergebiet HOTEL:

1. der Grundflächenzahl: GRZ = 0,6
2. der Geschossflächenzahl: GFZ = 1,2-1,4
3. der Zahl der Vollgeschosse: III-IV

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

Es ist im Mischgebiet eine offene Bebauung festgelegt. Im Sondergebiet Hotel ist eine abweichende Bauweise festgelegt. Die überbaubaren Flächen sind mit Baugrenzen gekennzeichnet.

Auf den Flächen außerhalb der Baugrenzen, jedoch innerhalb der Grundstücke sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 zugelassen, soweit sie nach der LBauO M-V in den Abstandsflächen zulässig sind.

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

Der Zugang zu den Baugrundstücken erfolgt über die öffentlichen Straßen: Strandstraße, Am Maiglöckchenberg, Dünenstraße und Straße der Freundschaft.

#### **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.

#### **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 und bereits umgesetzt. Sie sind von der 1. Änderung zum B-Plan nicht betroffen.

Für den Bereich des Sondergebietes Hotel 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 ist mit den bestehenden Grundstücksgrenzen angegeben bereits erfolgt.

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

Im Geltungsbereich sind außer flachgeneigten Dächern (15°) in beliebiger Form nur Walmdächer (7-22°) zulässig. Im Sondergebiet "Hotel" sind auch Flachdächer mit Begrünung oder Bekiesung zulässig. Als Eindeckungsmaterial sind Ziegel von naturroter bis dunkelgrauer Farbe, Rohreindeckung und graues Titan Zinkblech zulässig. Der Fassadenanstrich ist weiß; als Material für die Fassaden wird Putz und gestrichenes Holz festgesetzt, Klinker kann als Teilgestaltungselement verwendet werden. Die Fassaden der in den Vorgärten zulässigen überdachten Straßencafeterrassen sind wintergartenartig zu verglasen. Darüber hinaus sind verglaste Loggien/Wintergärten anderer Nutzung aus ortsgestalterischen Gründen zur Straße hin zu orientieren.

##### **4.2.3. Gestaltung der Stellplätze und unbebauten Grundstücksflächen (§ 86 Abs.1 Nr. 4 LBauO M-V)**

Die Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind mit Rasengitterplatten oder Betonsteinpflaster mit zwischen den Fahrspuren liegenden Rasenstreifen von mindestens 0,50 m Breite anzulegen oder in Verbundpflaster auszuführen. Eine gestalterische Einbeziehung der Stellplatzflächen ist anzustreben. Die nicht bebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Dies gilt in Abweichung von § 9 Abs. 1 BauO auch für die Vorgärten; hiervon ausgenommen sind allein offene Caféterrassen, (geschlossene) Straßencafes, die Stellplatzflächen für das geplante Hotel, die Grundstückszufahrten sowie die Zugänge und Schaufensterbereiche der Läden.

##### **4.2.4. Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung (§ 86 Abs.1 Nr. 4 LBauO M-V)**

Einfriedungen der Vorgärten sind nicht zulässig. Sind im rückwärtigen Grundstücksbereich (außer für die rückwärtigen) auch für die seitlichen Grundstücksgrenzen Hecken- oder Strauchpflanzungen vorgesehen, ist Vorabsprache und Verständigung mit dem Nachbarn erforderlich.

## **5. Erschließung und technische Infrastruktur**

### **5.1 Verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt an den 3 öffentlichen Straßen: Strandstraße, Dünenstraße und Am Maiglöckchenberg. Von diesen Straßen erfolgen auch verteilt die Zufahrten zum Grundstück.

### **5.2. Medienmäßige Erschließung des Plangebietes**

Alle Medien liegen im öffentlichen Straßenbereich an. Die Entsorgung des Niederschlagswassers erfolgt durch Versickerung auf dem Grundstück über eine Rigolenanlage. Eine wasserrechtliche Erlaubnis wird im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens bei der unteren Wasserbehörde beantragt.

## **6. Hinweise**

### **6.1 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.

## **6.2 Hinweise zur Erstellung von Baugrundgutachten**

Im Rahmen der weiteren Planungen wird empfohlen, die nachfolgenden Ausführungen zu berücksichtigen.

Wenn weitere Baugrunduntersuchungen realisiert werden, wird empfohlen, diese in Anlehnung an die DIN 4020 DIN EN 1997-2 durchzuführen.

## **6.3 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.

## **7. 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.

## 7.1. Eingriffs- Ausgleichsmaßnahmen

Eine Anpassung der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung ist nicht notwendig. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 werden lediglich Anpassungen für die Nutzung der Erdgeschosszonen im Mischgebiet sowie die Änderung eines Mischgebietes in Sondergebiet Hotel vorgenommen.

Die Bebauung in den Mischgebieten ist abgeschlossen. Für das derzeit noch unbebaute Sondergebiet Hotel wurde ein Artenschutzfachbeitrag erstellt. (siehe Anlage 1)

Die Regelungen zur zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) bleiben unberührt und die Festsetzungen zu den Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen können entsprechend der Ursprungssatzung umgesetzt werden.

Im Sondergebiet Hotel befinden sich 3 geschützte Bäume (Eichen) Es wurde ein Dendrologisches Gutachten zu diesen Bäumen angefertigt (Anlage 4) Nach Auswertung des Dendrologischen Gutachtens ist der Erhalt von 2 Eichen möglich. Entsprechende textliche Festsetzungen wurden in den Bebauungsplan übernommen.

Die Grundzüge des Gutachtens sollten schon im Vorfeld durch den Vorhabenträger berücksichtigt werden, um eine Umsetzung des Bauvorhabens zu ermöglichen. Folgende Punkte sind zu beachten:

Bei den Bäumen Nr. 2 und 3 kann der Baumerhalt ermöglicht werden, wenn mindestens eine Vegetationsperiode vor Baubeginn:

1. die Bäume aufgeastet werden,
2. der bauseitige Kronenrand auf Zugast soweit zurückgeschnitten wird, das damit der geplante, baumseitige Baugrubenrand erreicht wird,
3. auf voller Kronenbreite, baustellenparallel, ein Wurzelschutzgraben (Wurzelvorhang, wie in RAS-LP 4 dargestellt), so angelegt wird, dass dieser beim Anlegen der Baugrube nicht zerstört werden kann,
4. der gesamte Wurzelbereich (Fläche unter der Krone) während der Bautätigkeit fest und unverrückbar eingezäunt wird.
5. Bei Umsetzung der Maßnahmen ist zwingend eine ökologische Bauüberwachung hinzuzuziehen.

Der Antrag zur Fällung der im Bebauungsplan betroffenen Bäume ist bei der unteren Naturschutzbehörde gesondert einzureichen. Die Genehmigung wurde in Aussicht gestellt.

## 7.2. Verminderungs- und Schutzmaßnahmen

### Schutzgut Mensch:

Aufgrund der Lage der Zufahrt der Tiefgarage zur nächstgelegenen unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung, wurde die zu erwartenden Geräuschmissionen bei Nutzung der Tiefgarage prognostisch ermittelt und entsprechend der geltenden Normen und Richtlinien beurteilt. Gleichzeitig wurde überprüft, ob besondere Anforderungen an das Hotel selbst gestellt werden müssen.

Unter Beachtung der ermittelten Beurteilungspegel wurden, wenn erforderlich, aktive und passive schalltechnische Maßnahmen erarbeitet um die nach DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1 festgelegten Orientierungswerte einhalten zu können. (siehe Anlage 2)

Erforderlich um die Einhaltung der Orientierungswerte zu gewährleisten sind 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 akustisch nicht 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.

Karlshagen, den 25. NOV. 2021

  
Bürgermeister

