

Ostseebad Karlshagen



1. Änderung Bebauungsplan Nr. 1 „Strandstraße“

Begründung

Bearbeitungsstand: 27.05.2018

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

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. Beschreibung des Vorhabens

7.2. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile

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

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 Belebung des strandnahen Bereiches bei.

In der letzten Zeit wurde in mehreren Gebäuden, auf 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 m² 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 m² ist, kann ein Verfahren nach § 13a angewendet werden. Die Änderung der Gebietsausweisung ist nachrichtlich in den Flächennutzungsplan zu übernehmen.

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 vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt, da die zulässige Grundfläche des zu ändernden Gebietes unter 20.000 m² 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 § 40 Abs. 4 abgesehen.

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

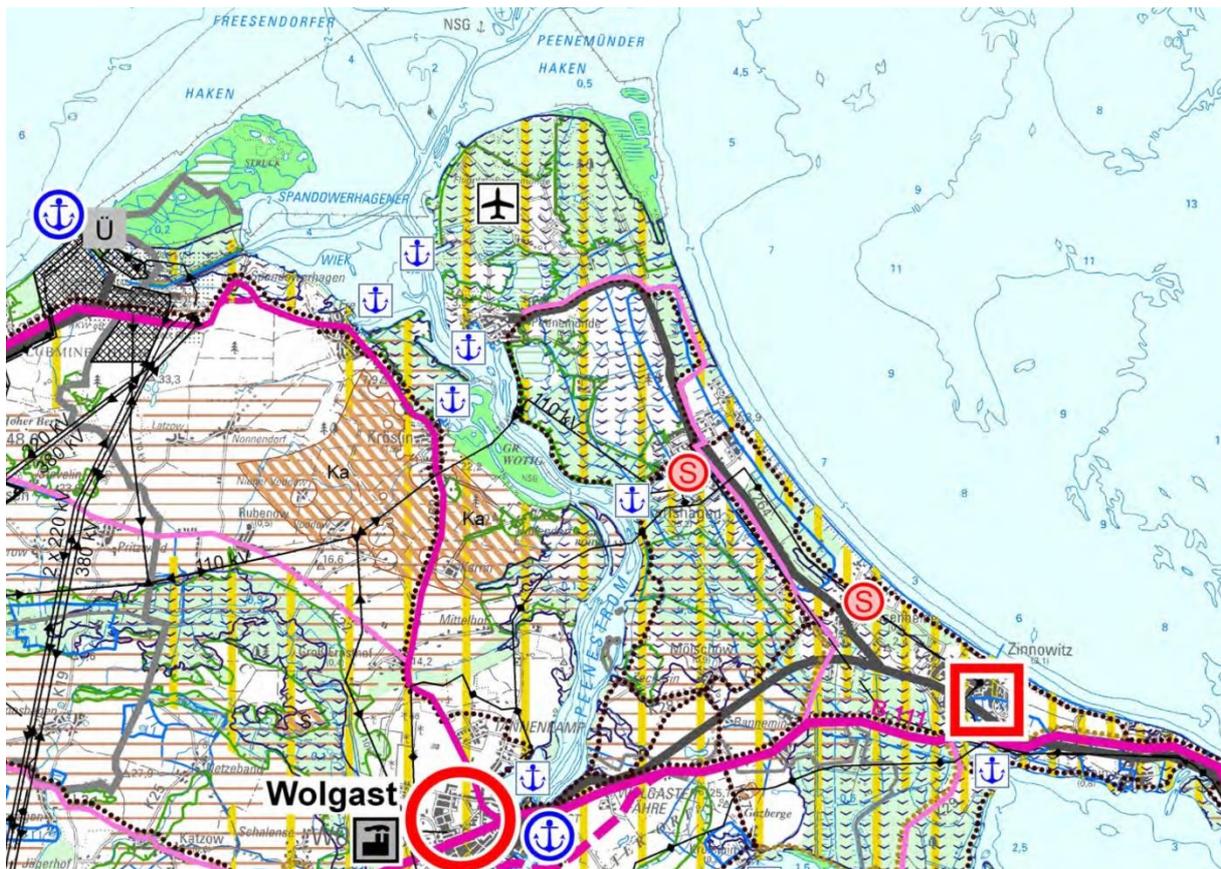
Die Öffentlichkeitsbeteiligung wird im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und Aufforderung der von der Planung berührten Behörden zur Stellungnahme gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB durchgeführt.

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.

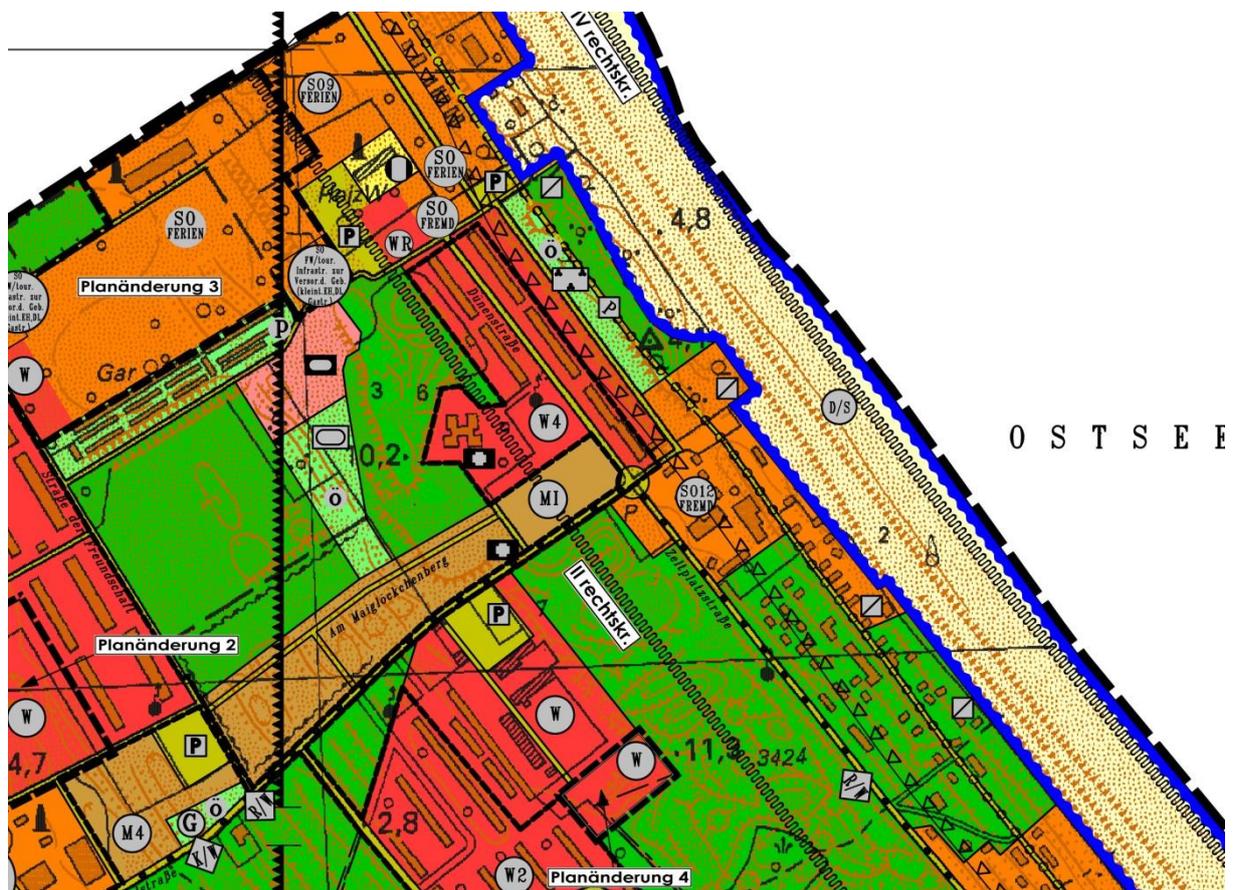
Qualitative Entwicklung, Ergänzung durch ganzjährig nutzbare Angebote und eine leistungsfähige Verkehrsinfrastruktur stehen bei der Förderung touristischer Einrichtungen im Vordergrund. Der Tourismus erstreckt sich zunehmend auf neue Bereiche wie Konferenztourismus, Leben auf dem Bauernhof oder Jagd. 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. Die Änderung des nord-östlichen Teil des Plangebiet in Sondergebiet „Hotel“ ist nachrichtlich in den Flächennutzungsplan zu übernehmen.



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 liegt derzeit noch nicht vor. Es wurde jedoch durch den Projektentwickler bereits beauftragt und befindet sich in der Erarbeitung um im Zuge der Bauvorbereitung objektkonkrete Baugrundinformationen vorliegen zu haben.

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 m² 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 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

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

in der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132)
geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

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 durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

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)

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

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

(Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274)
zuletzt geändert durch Art. 76 des Gesetzes vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474, 1487)
Artikel 1 des Gesetzes vom 30. November 2016 (BGBl. I S. 2749) geändert

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_{Hotel} = 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 § 83 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 (§ 83 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 (§ 83 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. 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 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.

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.

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 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.

6.2. Verminderungs- und Schutzmaßnahmen

Schutzgut Mensch:

Aufgrund der Lage der Zufahrt der Tiefgarage zur nächstgelegenen unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung, wurde die zu erwartenden Geräuschimmissionen 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.