

Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 5
für das
Sondergebiet „Hafenbereich“
der Gemeinde Karlshagen

Landkreis Ostvorpommern
Mecklenburg - Vorpommern
Satzungsfassung 07/98

Inhaltsverzeichnis

1.0 VORBEMERKUNGEN

- 1.1 Begründung der Planaufstellung
- 1.2 Grundlagen der Planung
- 1.3 Beschreibung des Plangebietes

2.0 PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

2.1 Planrechtliche Festsetzungen

- 2.1.1 Art der baulichen Nutzung
- 2.1.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 2.1.2.1 Grundflächen
 - 2.1.2.2 Zahl der Vollgeschosse
 - 2.1.2.3 Höhe der baulichen Anlagen
- 2.1.3 Bauweise
- 2.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen
- 2.1.5 Flächen für private Stellplätze, Carports und Garagen
- 2.1.6 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen
- 2.1.7 Verkehrsflächen
- 2.1.8 Flächen für Versorgungsanlagen
- 2.1.9 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
- 2.1.10 Private Grünflächen
- 2.1.11 Wasserflächen und Flächen für den Hochwasserschutz
- 2.1.12 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- 2.1.13 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
- 2.1.14 Höhenlage baulicher Anlagen aus Gründen des Hochwasserschutzes
- 2.1.15 Festsetzungen für übereinander liegende Geschosse und Ebenen

2.2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

- 2.2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen
 - 2.2.1.1 Fassade
 - 2.2.1.2 Dacheindeckung
 - 2.2.1.3 Werbeanlagen
- 2.2.2 Einfriedungen
- 2.2.3 Abfallsammelbehälter

2.3 Hinweise

- 2.3.1 Belange der Bodendenkmalpflege
- 2.3.2 Belange des Immissionsschutzes
- 2.3.3 Belange des Hochwasserschutzes
- 2.3.4 Vorschlagliste zur Gehölzverwendung
- 2.3.5 Naturschutzfachliche Hinweise
- 2.3.6 Belange des Munitionsbergungsdienstes

3.0 ERSCHLIESSUNG

3.1 Verkehr

3.1.1 Fließender Verkehr

3.1.2 Ruhender Verkehr

3.2 Ver- und Entsorgung

3.2.1 Wasserversorgung

3.2.2 Abwasserbeseitigung

3.2.3 Regenentwässerung

3.2.4 Elektroerschließung

3.2.5 Gasversorgung

3.2.6 Fernmeldenetztechnische Erschließung

4.0 FLÄCHENBILANZ

5.0 EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBILANZ

5.1 **Kompensationsbedarf**

5.2 **Ausgleichsmaßnahmen**

5.3 **Ersatzmaßnahmen**

5.4 **Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

5.5 **Zeitliche Bindung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

6.0 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

7.0 VORGESEHENER PLANUNGS- UND REALISIERUNGSZEITRAUM

8.0 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

8.1 **Hinweise der Abfallbehörden**

8.2 **Hinweise des Landkreises Ostvorpommern,
Gesundheitsamt**

8.3 **Hinweise des Wasser- und Schiffsamtes Stralsund**

8.4 **Hinweise des Geologischen Landesamtes**

1.0 VORBEMERKUNGEN

1.1 Begründung der Planaufstellung

Der Vorhabenträger, die IEV - Immobilien Entwicklungs-, Verwertungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. KG, ist 1996 mit ersten Planungsvorstellungen an die Gemeinde herangetreten.

Da die Gemeinde die Planungsabsichten des Vorhabenträgers unterstützt, wurde am 14.11.1996 der Beschluß zur Aufstellung eines V/E- Planes Nr. 2 für das Sondergebiet „Hafenbereich“ gefaßt und dem Landkreis Ostvorpommern und dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern angezeigt.

Zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses wurden folgende Planungsziele angestrebt:

- im Bereich der alten Räumerei sollte eine zweizeilige Wohnbebauung mit Flächen für Kunsthandwerk in zweigeschossiger Bauweise mit ausgebautem Dachgeschoß entstehen
- im nordwestlichen Bereich, parallel zu Flurstück 3/6 war ein Mischgebiet mit einer Bautiefe von 30 m vorgesehen
- im nordwestlichen Bereich, parallel zu Flurstück 3/6 war ein Mischgebiet mit einer Bautiefe von 30 m geplant
- auf der rückwärtigen Fläche (Flurstück 9/2) sollte eine Freizeitfläche mit Ferienhäusern entstehen

Mit der Beauftragung der Planer, der Bestandsaufnahme des Grundstückes, der Analyse der Marktsituation und in stetem Gedankenaustausch mit der Gemeinde wurden die Planvorstellungen 1997 weiter konkretisiert.

Zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung des Flächennutzungsplanentwurfes der Gemeinde Karlshagen (Stand 06/97) wurden die Planungen wie folgt präzisiert dargestellt:

- Allgemeines Wohngebiet mit max. 28 Wohnungen
- Sondergebiet Fremdenbeherbergung mit maximal 28 Ferienwohnungen
- Sondergebiet Erholung mit Zweckbestimmung Ferienhausgebiet mit max. 12 Ferienhäusern, mit max. 100 Betten

Während der Auslegung des Flächennutzungsplanentwurfes wurde durch den Vorhabenträger folgender Sachverhalt schriftlich vorgebracht:

„Wir bitten das Flurstück 5/4 als Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung Fremdenbeherbergung gemäß § 11 BauNVO auszuweisen.

Begründung:

Nach dem heutigen Stand unserer Planung sollen auf dem Grundstück nur Ferienwohnungen gebaut werden - keine Dauerwohnungen.

Um jährlich eine möglichst große Zahl von Feriengästen für die Wohnungen werben zu können ist ein Werbeaufwand unabhängig von der Zahl der Ferienwohnungen erforderlich. Dieser Aufwand ist von den Eigentümern der Ferienwohnungen zu tragen. Bei 28 Wohnungen ist daher der Aufwand doppelt so hoch, wie für 56 Wohnungen.

Die größeren Reiseveranstalter verlangen für die Aufnahme von Ferienwohnungen in ihren Prospekt mehr als 28 Wohnungen. Auch für Gruppenreisen werden, besonders in der Vor- und Nachsaison von den Veranstaltern mehr als 28 Wohnungen benötigt. Daher ist bei 56 Wohnungen mit einer besseren Auslastung der Gesamtanlage zu rechnen.

Die Verwaltungs- und Betreuungskosten der Wohnungen und der Feriengäste durch Personal der Anlage, sind nur bei 56 Wohnungen für die Eigentümer tragbar.“

Dem Antrag des Vorhabenträgers wurde in der Abwägung zum F- Planentwurf entsprochen.

Die Gemeinde begründet diese Entscheidung wie folgt:

- Die Gemeinde Karlshagen liegt gemäß Entwurf des Raumordnungsprogrammes Vorpommern im Nahbereich des Unterzentrums Zinnowitz und hat selbst keine zentralörtliche Funktion wahrzunehmen. * Deshalb hat sich die Siedlungstätigkeit der Gemeinde an einer bedarfsgerechten Eigenentwicklung zu orientieren. Der Entwicklungsrahmen im Wohnungsbau wird in einer langfristigen Zuwachsgröße von ca. 200 WE aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung Vorpommern mitgetragen. Aufgrund des derzeitigen Wohnraumbestandes und der Berechnung des Nachholbedarfes ergibt sich ein Bedarf von 219 WE. Da im F- Planentwurf von 06/97 über diesen Bedarf hinausgehende Wohnbauflächen dargestellt wurden, erfolgte nach eingehender Beratung in der Gemeinde eine Reduzierung der Wohnbauerweiterungsflächen. Die Herausnahme des Allgemeinen Wohngebietes am Hafen und die Zuordnung zum Sondergebiet Fremdenbeherbergung wurde in diesem Zusammenhang im Rahmen der Abwägung durch die Gemeinde beschlossen.

* Die Gemeinde Karlshagen hat auf Antrag die Einstufung als Ländlicher Zentralort erhalten.

- Die Gemeinde liegt im Tourismusschwerpunktraum und beabsichtigt die Ausweisung von Beherbergungskapazitäten für differenzierte Ansprüche. Gemäß Entwurf zum F- Plan werden in der Gemeinde langfristig folgende Kapazitäten angestrebt:

Einwohner 06/97	Bestand (Betten)	Planung (Betten)	Betten/ Einwohner	Zuwachs (Betten)
3.164	1.879	2.734	0,86	855

Die Gemeinde vertritt die Auffassung, daß die nunmehr gemäß geändertem Entwurf des F- Planes von 12/97 ausgewiesenen Wohn- und Beherbergungskapazitäten einer bedarfsgerechten und raumverträglichen Eigenentwicklung entsprechen.

Mit Beschluß der Gemeindevertretung Karlshagen vom 11.12.1997 wurde der V/E- Plan Nr. 2 in den Bebauungsplan Nr. 5 „Hafenbereich“ umgewandelt.

Der Vorhabenträger beabsichtigt bereits vor Durchführung der Baumaßnahmen eine Parzellierung und den Verkauf von Teilflächen des Plangebietes. Durch die damit verbundene Bildung von neuem Eigentum wären die rechtlichen Voraussetzungen zum erfolgreichen Abschluß des Vorhaben- und Erschließungsplanverfahrens nicht mehr gegeben.

1.2 Grundlagen der Planung

Die nachfolgenden Gesetzlichkeiten bilden die Grundlage zur Erstellung des Bebauungsplanes:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253)
- Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I, Nr. 16 S. 44)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132)
- Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (LBauO M-V) vom 27.04.1998 (Gesetz - und Verordnungsblatt M-V, S. 388)
- Gesetz über die Raumordnung des Landes Mecklenburg - Vorpommern Landesplanungsgesetz (LPIG) vom 31.03.1993 (Gesetz- und Verordnungsblatt M-V Nr. 12, S. 242 ff.)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) vom 12.03.1987 (BGBl. I, S. 889) und vom 12.02.1990 (BGBl. I, S. 205)
- Erstes Landesraumordnungsprogramm M-V vom 16.07.1993 (ELROP M-V)

1.3 Beschreibung des Plangebietes

Lage im Raum

Land	Mecklenburg - Vorpommern
Landkreis	Ostvorpommern
Amtsbereich	„An der Peenemündung“
Gemeinde	Karlshagen
Flur	2
Flurstücke	3/6; 5/4 und 9/2

Das Plangebiet befindet sich an der südlichen Gemeindegrenze unmittelbar am Hafen Karlshagen. Im Norden wird das Plangebiet durch Wohnbebauung und die Peenestraße, im Osten durch Wiesen, im Süden durch den Deich und die Hafenstraße und im Westen durch die Hafensperrmauer begrenzt.

Größe des Plangebietes

Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von 20.600 m², wovon 10.000 m² auf das Sonstige Sondergebiet Fremdenbeherbergung und 10.600 m² auf das Ferienhausgebiet entfallen.

Zustand der Plangebietsfläche

Das Baugebiet gliedert sich in 2 Teilflächen mit unterschiedlicher Nutzung. Auf dem höhergelegenen Teilgebiet befinden sich stillgelegte Verwaltungs- und Gewerbegebäude, Schuppen sowie Lagerflächen, Gehwege und verwahrloste Grünanlagen. Die Baulichkeiten sind marode und werden im Rahmen der Baufreimachung beseitigt. Die übrigen Flächen sind Teil der Wiesenniederung und auf Grund der niedrigen Geländehöhe und des damit verbundenen hohen Grundwasserstandes unbebaut und mit einer natürlichen Gras- und Krautgesellschaft bewachsen. Der Anteil versiegelter Flächen ist mit 18,8 % gering. Durch seine unmittelbare Lage am Hafenbecken erhält das Planvorhaben eine große Bedeutung für die Entwicklung von Tourismus und Sport in der Gemeinde Karlshagen. Entsprechend dem Ersten Landesraumordnungsprogramm Mecklenburg - Vorpommern (LROP) befindet sich das Vorhaben in einem Vorsorgeraum für Naturschutz und Landschaftspflege und einem Raum mit besonderer natürlicher Eignung für Fremdenverkehr und Erholung. Veränderungen des Naturhaushaltes, des Landschaftsbildes und der vorhandenen Vegetation unterliegen besonderer Sorgfalt und sind stets unter dem Gesichtspunkt der Erhaltung und Mehrung der natürlichen Ressource „Erholungswert“ zu planen.

Das Gelände liegt am Peenestrom und wurde durch Sandanschwemmungen und allmähliche Verlandung gebildet. Die Sandschichten erreichen mehrere Meter Mächtigkeit und bestehen aus Fein- und Mittelsanden. Sie werden von einer 20 bis 40 cm dicken Oberbodenschicht überlagert. Das Plangebiet bestand ursprünglich in seiner Gesamtheit aus einer Niederungsfläche mit Geländehöhen um - 0,1 bis 0,2 m ü. HN. Sein südlicher Teil wurde durch den Menschen bis zu 2 m hoch mit Sand, Schutt und Schlacke aufgefüllt und bebaut. Zwischen beiden Teilgebieten verläuft von West nach Ost eine sehr steile Böschung. Auf dem Gelände befindet sich ein ca. 3,00 m breiter, wasserführender Graben, der an das Grabensystem an der Ost- und Südgrenze des Plangebietes anschließt. Dieses Grabensystem dient der Entwässerung der anliegenden Wiesenflächen und Grundstücke. Grundwasser ist ab - 0,60 m über HN anzutreffen. Bei länger anhaltenden Regenfällen ist jedoch mit einem Grundwasseranstieg bis +/- 0,00 m über HN zu rechnen.

Das Verhältnis zwischen vegetationsloser Fläche und Vegetationsfläche stellt sich wie folgt dar:

befestigte Fläche	Vegetationsfläche	Gesamtfläche	Versiegelungsgrad
3.800 m ²	16.400 m ²	20.200 m ²	18,8 %

In den Flächenangaben sind 400 m² Straßenfläche der Peenestraße nicht enthalten.

Auf dem Gelände kommen folgende Biotoptypen vor:

- Ziergärten/Grünanlagen
- Grünlandbrache/Ruderalflur
- Gras-Hochstaudenflur
- Naturnahes Gewässer/Graben

Das Gelände ist nur bedingt als Lebensraum für Vögel, kleine Säugetiere, Insekten und Kleinlebewesen anzusehen. Der Graben ist für Frösche, Lurche, Wasserkäfer, Libellen, Schmetterlinge und andere am und im Wasser lebende Tiere Laich- und Lebensraum.

Auf dem Plangebiet befinden sich keine Schutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile und geschützte Biotope im Sinne der § 2 - 4 des Naturschutzgesetzes M-V.

Unmittelbar nördlich des Grabens, der die beiden Teilplangebiete voneinander trennt, verläuft eine Hochdruckgasleitung DN 100 (vgl. Darlegungen in Pkt. 3.2.5).

An der Peenestraße steht eine Trafostation der HEVAG (vgl. Darlegungen im Pkt. 3.2.4).

Eine weitere bereits stillgelegte elektrotechnische Anlage wird vor Baubeginn abgerissen.

An unterirdischen Anlagen liegen Leitungen der Telekom und der HEVAG im Teilplangebiet Fremdenbeherbergung. Im Gehwegbereich an der Peenestraße verlaufen eine Wasserleitung DN 90 und 0,4 Kv - Kabel.

Baugrundverhältnisse

Im Rahmen der Planungsanzeige wurde durch den Landkreis Ostvorpommern auf die voraussichtlichen komplizierten Baugrundverhältnisse im Ferienhausgebiet verwiesen und die Erhaltung wertvoller Niedermoorstruktur gefordert.

Deshalb wurde durch den Vorhabenträger ein Gutachten über die Baugrund- und Gründungsverhältnisse in Auftrag gegeben.

Zur Erkundung der Baugrundverhältnisse wurden im Mai 1997 auf dem Standort 18 Raumkernsondierungen von 3,0 bis 8,0 m Tiefe durchgeführt. Sie wurden durch 3 Sondierungen mit der leichten Rammsonde ergänzt, um Kenntnis über die Lagerungsdichte zu erhalten. Außerdem wurden im Wiesenbereich 2 Kontrollsondierungen mit der Schlitzsonde eingebracht.

Auszug aus der Baugrunduntersuchung

1. Baugrundsichtung

SO Fremd

Der südwestliche Geländebereich wird von einer max. 2,40 m starken Auffüllung bedeckt, die von humosen Sanden und Bauschutt gebildet wird. Die Stärke der Auffüllung ist sehr unterschiedlich. Teilweise fehlt sie ganz. Darunter folgt auf dem größten Teil der Fläche eine schwache organische Schicht von maximal 1,0 m Stärke. Es kann angenommen werden, daß es sich bei dieser Schicht um die ehemalige Oberflächenschicht handelt, die das ursprüngliche Gelände überdeckt hat. Von der Zusammensetzung her kann diese organische Schicht als faseriger Torf angesprochen werden.

Das Liegende wird ausschließlich von nichtbindigem Boden gebildet. Es handelt sich in erster Linie um Feinsand, der z. T. schwach schluffig ausgebildet ist.

Auffallend ist die schwache Ablagerung organischer Substanzen in einzelnen Tiefenabschnitten. In den gestörten Proben waren diese Ablagerungen als Schilffreste, Muschelschalen u.a. erkennbar.

Diese Ablagerungen sind typisch für die Ortslage Karlshagen und wurden bei den meisten bereits bekannten Baugrundaufschlüssen beobachtet.

Allgemein kann gesagt werden, daß der Anteil organischer Substanzen unter 5% liegt und die Trageigenschaften dadurch negativ beeinflusst werden.

SO Ferien

Die angetroffene Bodenstruktur entspricht den in Karlshagen typischen Baugrundverhältnissen. Unter einer organischen Deckschicht von 0,30 m bis 0,40 m Stärke steht Feinsand an. Er ist z.T. schwach schluffig, kann aber auch geringe gröbere Bestandteile enthalten.

Stärkere organische Deckschichten sind in Nähe der Gräben zu erwarten, worauf auch der teilweise vorhandene Schilfbewuchs hinweist.

Die Ablagerung organischer Substanzen im Sandboden ist auch in diesem Geländebereich zu verzeichnen.

Anmerkung:

Lediglich an einem Bohrpunkt im Bereich nördlich des Grabens wurde oberirdisch Torf in einer Mächtigkeit von bis zu 0,50 m angetroffen.

2. Hydrologische Verhältnisse

Auf dem tiefer liegenden Wiesengelände liegt ein sehr hoher Grundwasserspiegel vor.

Zum Bohrzeitpunkt lag er bei 0,20 m - 0,90 m unter Gelände, je nach Höhenlage des Bohransatzpunktes.

Bedingt durch die Geländeauffüllungen im nordwestlichen Bereich liegen hier die Wasserstände bei 0,70 m bis 2,50 m unter Gelände.

3. Gründungstechnische Beurteilung

SO Fremd

Als Baugrund mit ausreichender Tragfähigkeit kann nur der unter der Auffüllung bzw. organischen Deckschicht anstehende Feinsand eingestuft werden.

Um die hier geplanten Gebäude flach gründen zu können, müßte ein Bodenaustausch durchgeführt werden. Dabei sind auch Maßnahmen zur Wasserhaltung zu treffen.

SO Ferien

Im tiefer liegenden Wiesengelände ist die Ausführung einer Flachgründung mit Stahlbetonplatten möglich.

Der hohe Grundwasserstand macht es erforderlich, die Gebäude aus dem Gelände herauszuziehen. Eine Grundwasserabsenkung während der Gründungsarbeiten ist einzuplanen.

2.0 PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

2.1 Planrechtliche Festsetzungen

2.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. §§ 1 - 15 BauNVO)

SO Ferien- Sondergebiet Erholung mit Zweckbestimmung Ferienhausgebiet
gemäß § 10 BauNVO

SO Fremd- Sonstiges Sondergebiet Fremdenbeherbergung
gemäß § 11 BauNVO

Die Gemeinde verfolgt mit der Planaufstellung das Ziel, dem differenzierten Bedarf an Beherbergungskapazitäten zu entsprechen.

Im Ferienhausgebiet ist die Errichtung von 12 Ferienhäusern mit max. 100 Betten und im Sondergebiet Fremdenbeherbergung der Bau von max. 56 Ferienwohnungen geplant.

Im Sondergebiet Fremdenbeherbergung sollen außerdem im Erdgeschoß auf einer Fläche von mindestens 200 m² und maximal 400 m² kleinteiliger Einzelhandel, Kunsthandwerk und gastronomische Einrichtungen vorgesehen werden.

(vgl. Darlegungen im Punkt 2.1.15)

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 - 21 a BauNVO)

2.1.2.1 Grundflächen (§ 16 (2) BauNVO und § 19 (4) 1 BauNVO)

Gemäß Darstellung in den Nutzungsschablonen werden folgende Obergrenzen für die Grundflächen festgesetzt:

SO Ferien	GR max. je Ferienhaus	110 m ²
SO Fremd	GR max.	3.000 m ²

Die Festsetzung der Grundflächen erfolgte objektkonkret auf Grundlage der bereits laufenden Hochbauplanung.

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche bis zu 50 von Hundert durch die Anlagen gemäß § 19 (4) I BauNVO:

- Stellplätze mit ihren Zufahrten
 - Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO
 - bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird
- soll zugelassen werden.

2.1.2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 (2) BauNVO)

In den Nutzungsschablonen wurden folgende Festsetzungen zur Geschossigkeit getroffen:

SO	Ferien	I
SO	Fremd	II

Die Festsetzung von Obergrenzen für die Geschossigkeit erfolgte aus städtebaulichen Gründen. An das SO Ferien schließt sich in nördlicher Richtung Wohnbebauung mit einem Vollgeschoß mit ausgebautem Dachgeschoß als Voll- bzw. Nichtvollgeschoß an. Unmittelbar am Hafen, südwestlich des Plangebietes wurde ein vorhandenes dreigeschossiges Gebäude als Hotel ausgebaut. Die geplante Bebauung im SO Fremd stellt somit eine Fortführung der bereits am Hafen vorhandenen Bebauungsstruktur dar und paßt sich höhenmäßig in das vorhandene Ensemble ein.

2.1.2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 (2) BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlagen wurde festgesetzt, um eine einheitliche Höheneinordnung der baulichen Anlagen im Gelände und im Zusammenhang mit der Umgebungsbebauung zu gewährleisten und um einen Schutz gegenüber Hochwasser zu garantieren.

SO Ferien	SH max.	0,30 m über OK FBH
	TH max.	3,00 m über OK EFH
	FH max.	7,50 m über OK EFH
SO Fremd	OK EFH mind.	2,40 m über HN
	TH max.	6,50 m über OK EFH
	FH max.	13,50 m über OK EFH

Als Bezugspunkt für die Sockelhöhe im Ferienhausgebiet wurde der Abstand zwischen der Oberkante der geplanten angrenzenden Fahrbahnhöhe (OK FBH), gemessen in der Straßenachse, und der Oberkante des Erdgeschoßfußbodens bezeichnet.

Diese Definition wurde gewählt, da das Gelände im Rahmen der Erschließung eine Auffüllung erhalten muß, so daß endgültige Geländehöhen derzeit noch nicht ermittelt werden können.

Im Sondergebiet Fremdenbeherbergung wird die Oberkante der Erdgeschoßfußbodenhöhe (OK EFH) mit mindestens 2,40 m über HN festgesetzt.

Diese Festsetzung erfolgte in Abstimmung mit dem Staatlichen Amt für Umwelt und Natur Ueckermünde zur Gewährleistung des Hochwasserschutzes.

Als Traufhöhe wird der Abstand zwischen Oberkante Erdgeschoßfußbodenhöhe und der Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut festgelegt.

Als Firsthöhe wird die oberste Dachbegrenzungskante bezogen auf die Oberkante der Erdgeschoßfußbodenhöhe bezeichnet.

2.1.3 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB)

Im Ferienhausgebiet werden entsprechend Darstellung in der Planzeichnung Ferienhäuser in offener Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO zugelassen.

Im Sondergebiet Fremdenbeherbergung wird, wie aus der Darstellung der Baugrenzen ersichtlich ist, die Festsetzung von offener und abweichender Bauweise erforderlich.

Die abweichende Bauweise wird für dieses Gebiet wie folgt definiert:

In der abweichenden Bauweise dürfen die Gebäude eine Länge von 50 m überschreiten. Die seitlichen Grenzabstände sind einzuhalten.

Die Größe der Grenzabstände richtet sich nach den Vorschriften der LBauO M-V.

2.1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen dargestellt.

Als Ausnahme dürfen die festgesetzten Baugrenzen durch ebenerdige Terrassenflächen wie folgt überschritten werden:

- im Bereich der Ferienwohnungen und Ferienhäuser bis zu einer Tiefe von 3 m
- im Bereich geplanter gastronomischer Einrichtungen bis max. 120 m²

2.1.5 Flächen für private Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB)

Gemäß Erläuterung in Punkt 3.1.2 der Begründung sind die privaten Stellplätze für das Sondergebiet Fremdenbeherbergung in der Planzeichnung räumlich eingeordnet.

Im Ferienhausgebiet sind die Stellplätze am jeweiligen Ferienhaus nachzuweisen.

Entsprechend Festsetzung im Text (Teil B) sollen Carports und Garagen im Plangebiet nicht zugelassen werden. Die Festsetzung erfolgte aus städtebaulichen Gründen und im Sinne des Naturschutzes zur Reduzierung der überbauten Flächen.

2.1.6 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 (1) 10 BauGB)

Die Sichtfelder sind von jeglicher sichtbehinderten Bebauung, Einfriedung und Nutzung freizuhalten. Die Einfriedungen und Bepflanzungen sind bis max. 0,70 m Höhe zulässig.

Baumstämme, Lichtmasten und Verkehrszeichen sind, soweit sie die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge nicht verdecken, zulässig.

An den geplanten Ausfahrten aus dem Plangebiet wurden Sichtfelder dargestellt, um zu gewährleisten, daß die Verkehrssicherheit gegeben ist.

2.1.7 Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

Gemäß Einzeichnung im Plan werden

- Wohnwege als verkehrsberuhigter Bereich
- Anleiterungswege für die Feuerwehr
- private Parkplatzflächen und
- Gehwege

dargestellt.

Die Festsetzung von Verkehrsflächen stellt ein Planrechtliches Erfordernis dar.

2.1.8 Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) 12 BauGB)

In der Planzeichnung ist die vorhandene Trafostation dargestellt, die in das Bebauungsensemble integriert werden soll.

2.1.9 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 (1) 13 BauGB)

Die im Plangebiet vorhandenen unterirdischen Leitungen der Versorgungsunternehmen sind in der Planzeichnung entsprechend der vorliegenden Bestandspläne eingetragen.

Geplante Beseitigungen von Anlagen bzw. erforderliche Umverlegungen sind als solche gekennzeichnet.

2.1.10 Private Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

Auf dem Gelände werden kleingliedrige Grünanlagen in Form öffentlich genutzter privater Grünflächen und Grünflächen der Feriengrundstücke entstehen. Auf diesen Grünflächen wurden 86 Laubbäume und 1.960 m² Rand- und Schutzpflanzung mit standortgerechten, landschaftstypischen Gehölzen festgesetzt (Pflanzbindung).

Im Ferienhausgebiet wurde eine private Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz dargestellt.

Auf der Fläche wird ein Spielbereich B nach DIN 18034 für die Altersgruppen 6 - 14 Jahre mit abwechslungsreichem Spiel- und Freizeitangebot errichtet.

2.1.11 Wasserflächen sowie Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 (1) 16 BauGB)

Der mittig im Plangebiet verlaufende Graben stellt eine natürliche Grenze zwischen den Teilplangebietem dar.

Er soll der Regenentwässerung dienen.

Nach Absprache mit dem StAUN ist an der Grenze zum Hafen eine Flutschutzmauer vorzusehen. Sie wird als Fläche für Hochwasserschutzanlagen dargestellt.

2.1.12 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20, 25 BauGB)

Die geplanten Baumaßnahmen werden den Naturhaushalt verändern. Baugrubenaushub, Baustelleneinrichtung, Materialtransporte, das Befahren der Baustelle mit schweren Baufahrzeugen und die Bautätigkeit des Hoch-, Straßen- und Tiefbaues führen zur Verdichtung, Versiegelung und Veränderung von Bodengefüge und Wasserhaushalt. Das Mikroklima wird sich durch die erhöhte Wärmeabstrahlung der geplanten Gebäude, die Verringerung der Luftfeuchtigkeit (zusätzliche Versiegelungen) und die Zunahme der Luftverunreinigung (Heizung, PKW) negativ verändern. Durch die vorgesehene Bepflanzung (86 Bäume, Schutzpflanzung) soll ein Ausgleich erreicht werden. Das Landschaftsbild wird sich durch den Abriß der maroden Gebäude und die geplante Bebauung verbessern.

Entsprechend den Planungsabsichten wird sich folgende Flächenverteilung einstellen:

<u>befestigte Fläche</u>	<u>Vegetationsfläche</u>	<u>Gesamtfläche</u>	<u>Versiegelungsgrad</u>
7.900 m ²	12.300 m ²	20.200 m ²	39,1%

Aus dem Vergleich zwischen der Flächenermittlung des Bestandes und der Planung ergibt sich, daß nach Abschluß der geplanten Baumaßnahmen dem Naturkreislauf durch Überbauung

4.100 m² Vegetationsfläche entzogen werden.

Die vorgesehene Bebauung stellt einen Eingriff nach § 8 (1) BNatSchG dar, der nach § 8 (2) BNatSchG auszugleichen ist. Die folgenden Maßnahmen und Auflagen sollen die vorhandene Natur nach Möglichkeit schützen, die Auswirkungen des geplanten Eingriffes auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild minimieren und ausgleichen sowie die Grundlagen für die Entwicklung ansprechender Grünflächen schaffen.

- Der anstehende Oberboden ist auf allen Auf- und Abtragsflächen sowie Bau- und Betriebsflächen abzutragen und bis zur Wiederverwendung zwischenzulagern.
- Das Niederschlagswasser auf den Grundstücken ist zu sammeln und für die Bewässerung der Vegetationsflächen zu nutzen bzw. zu versickern. Darüberhinaus anfallendes Regenwasser (Dachflächen, Straßen, Dränagen) ist in den vorhandenen Gräben abzuleiten.
- Der vorhandene Graben im Plangeltungsbereich und die Gräben an der Ost- und Südseite der Planfläche sind zu erhalten und während der Bauzeit durch Bauzäune vor Beschädigungen, Vermüllung und Bodenverfüllungen zu schützen.
- Ebenerdige Stellplätze sind in einer luft- und wasserdurchlässigen Bauweise (Rasengittersteine, Pflasterrasen, Schotterflächen) auszuführen. Auf je 4 Stellplätze ist ein Laubbaum mit Ballen und einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm zu pflanzen.
- Im Kronenbereich der zu pflanzenden und zu unterhaltenden Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 9 m² je Baum anzulegen und zu begrünen.

- Für die mit Pflanzgebot festgesetzten Pflanzungen sind standortgerechte, landschaftstypische Gehölze entsprechend der Gehölzliste in den Pflanzgrößen Bäume 12-14, Heister 200-250 und Sträucher 60-100 zu verwenden. Dabei sind auf 100 m² Pflanzung mindestens 3 Bäume als Hochstamm oder Heister und 40 Sträucher zu pflanzen. Sie sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang durch Ersatzpflanzungen der gleichen Art zu ergänzen.
- Mindestens 80% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen anzulegen und von jeglicher Art der Versiegelung freizuhalten. Dabei sind mindestens 30 % der Vegetationsflächen zu bepflanzen (Flächen mit Pflanzbindung können eingerechnet werden). Auf 200 m² Vegetationsfläche ist mindestens 1 Laubbaum mit StU 12-14 cm zu pflanzen. Für die Bepflanzung ist die Gehölzliste vorrangig zu verwenden.
- Mindestens 35 % der öffentlichen bzw. privaten Grünflächen und des Verkehrsgrüns sind zu bepflanzen. Auf 200 m² Vegetationsfläche ist mindestens 1 Laubbaum mit StU 14- 16 cm zu pflanzen. Für die Bepflanzung ist die Gehölzliste vorrangig zu verwenden.
- Die Verwendung exotischer und buntlaubiger Gehölze wie Blaufichten, Zypressen, Lebensbäume, Hängebuchen und andere Zierformen , die sich nicht in das Landschaftsbild einfügen, ist untersagt.

2.1.13 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) 21 BauGB)

Das Plangebiet wird durch eine Gasleitung gequert.

Für die Leitungstrasse wird gemäß Darstellung in der Planzeichnung ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des Versorgungsunternehmens Gasversorgung Vorpommern GmbH dargestellt.

Um im Hochwasserfall entlang der Flutschutzmauer eine landseitige Befahrung zu sichern, wurde für diesen Bereich ein Geh- und Fahrrecht zu Gunsten des Staatlichen Amtes für Umwelt und Natur Ueckermünde festgesetzt.

2.1.14 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 (1) 16 BauGB)

Aus besonderen Gründen erfolgte die gesonderte Festsetzung bzw. Beschreibung folgender Höhenfestsetzung:

Die in der Planzeichnung als Hochwasserschutzanlage dargestellte Flutschutzmauer muß gemäß Auflage des StAUN eine Höhe von mindestens 2,90 m über HN aufweisen.

2.1.15 Festsetzungen für übereinander liegende Geschosse und Ebenen (§ 9 /3) BauGB)

Im Sondergebiet Fremdenbeherbergung sind im Erdgeschoß auf mindestens 200 m² und maximal 400 m² Flächen für kleinteiligen Einzelhandel, Kunsthandwerk und Gastronomie einzuordnen.

Die Festsetzung erfolgte auf Veranlassung der Gemeinde, die eine weitere Belebung des Hafengebietes auch über die Saisonmonate hinaus, erreichen möchte.

2.2. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Neben den Planrechtlichen Festsetzungen sind die im Text (Teil B) getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen für die positive Gestaltung des Ortsbildes erforderlich. Es wird ein grober Gestaltungsrahmen vorgegeben, der den Architekten ausreichend Spielraum für individuelle Gestaltungsabsichten bietet.

2.2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 86 (1) 1 LBauO M-V)

2.2.1.1 Fassade

Für die Oberflächen der Außenwände sollen zugelassen werden:

- Putz weiß und farbig
- Klinker rotbraun - bunt

Der Architekt hat der Gemeinde bereits einen Plan der Fassadenabwicklung vorgestellt. Vor Einreichung des Bauantrages werden die Gestaltungsvorstellungen nochmals der Gemeinde vorgetragen.

2.2.1.2 Dacheindeckung

Für die Eindeckung der Hauptflächen sind Dachsteine zu verwenden. Die Dacheindeckung im Plangebiet ist in einer einheitlichen Farbe auszuführen. Für untergeordnete Bauteile sind auch Metall- und Glaskonstruktionen zulässig.

2.2.1.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen werden bis zu einer Größe von 2 m² zugelassen.

2.2.2. Einfriedungen (§ 86 (1) 4 LBauO M-V)

Für Einfriedungen sind ausschließlich lebende Hecken zu verwenden. Für die äußere Einfriedung des Ferienhausgebietes werden ausnahmsweise blickdurchlässige Zäune bis 1,20 m Höhe mit vorgesetzter Begrünung zugelassen.

2.2.3 Abfallsammelbehälter (§ 86 (1) 4 LBauO M-V)

Die Abfallsammelbehälter sind in den Gebäuden oder auf den Grundstücken auf Flächen von max. 12 m² anzuordnen und durch Mauern, Rankgerüste oder Pflanzungen so abzuschirmen, daß sie von den Verkehrsflächen aus nicht einzusehen sind.

2.3.1 Belange der Bodendenkmalpflege

Gemäß Stellungnahme der unteren Denkmalschutzbehörde vom 28.1.1997 zur Planungsanzeige wurden folgende Auflagen als Hinweise auf den Plan übernommen:

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GBl. M-V Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975 ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens 4 Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden. (vgl. § 11 Abs. 3)

2.3.4 Vorschlagsliste zur Gehölzverwendung

Großkronige Bäume

Berg-Ahorn	-	Acer pseudoplatanus
Schwarz-Erle	-	Alnus glutinosa
Sand-Birke	-	Betula pendula
Esche	-	Fraxinus excelsior
Stiel - Eiche	-	Quercus robur
Silber - Weide	-	Salix alba

Kleinkronige Bäume

Kugel - Ahorn	-	Acer platanoides „Globosum“
Rot-Dorn	-	Crataegus laevigata
Vogel - Kirsche	-	Prunus avium
Trauben - Kirsche	-	Prunus padus
Eberesche	-	Sorbus aucuparia
Schwedische Mehlbeere	-	Sorbus intermedia

Heister

Die gleichen Baumarten wie unter „Groß- und Kleinkronige Bäume“.

Standortsgerechte, landschaftstypische Sträucher

Feld - Ahorn	-	<i>Acer campestre</i>
Roter Hartriegel	-	<i>Cornus sanguinea</i>
Wald - Hasel	-	<i>Corylus avellana</i>
Weiß - Dorn	-	<i>Crataegus monogyna</i>
Heckenkirsche	-	<i>Lonicera xylosteum</i>
Trauben - Kirsche	-	<i>Prunus padus</i>
Schlehe	-	<i>Prunus spinosa</i>
Faulbaum	-	<i>Rhamnus frangula</i>
Hunds - Rose	-	<i>Rosa canina</i>
Schwarzer Holunder	-	<i>Sambucus nigra</i>
versch. Weiden	-	<i>Salix</i> in Arten
Gemeiner Schneeball	-	<i>Viburnum opulus</i>

Zierstrucher

Glockensauerdorn	-	<i>Berberis thunbergii</i> u.a.
Besenheide	-	<i>Calluna vulgaris</i> in Sorten
Scheinquitte	-	<i>Chaenomeles japonica</i> u.a.
Zwergmispel	-	<i>Cotoneaster dammeri</i> „Jürgl“
Gartenginster	-	<i>Cytisus praecox</i> u.a.
Besenginster	-	<i>Cytisus scoparius</i> in Sorten
Deutzie	-	<i>Deutzia scabra</i> u.a.
Ölweide	-	<i>Elaeagnus commutata</i> u.a.
Schneeheide	-	<i>Erica carnea</i> in Sorten
Goldglöckchen	-	<i>Forsythia intermedia</i> in Sorten
Johanniskraut	-	<i>Hypericum</i> „Hidcote“ u.a.
Stechpalme	-	<i>Ilex aquifolium</i> „Pyramidalis“
Ranunkelstrauch	-	<i>Kerria japonica</i>
Goldregen	-	<i>Laburnum anagyroides</i>
Blaubeerengeißblatt	-	<i>Lonicera pileata</i>
Mahonie	-	<i>Mahonia aquifolium</i>
Falscher Jasmin	-	<i>Philadelphus coronarius</i> u.a.
Fünffingerstrauch	-	<i>Potentilla fruticosa</i> in Sorten
Feuerdorn	-	<i>Pyracantha coccinea</i> u.a.
Johannisbeere	-	<i>Ribes sanguineum</i> „Atrorubens“
Strauch - und Wildrosen	-	<i>Rosa</i> in Arten und Sorten
Spierstrauch	-	<i>Spiraea arguta</i> u.a.
Niedrige Purpurbeere	-	<i>Symphoricarpos</i> „Hancock“
Wacholder	-	<i>Juniperus sabina</i> „Femina“ u.a.
Bergkiefer	-	<i>Pinus mugo mugus</i> u.a.

Kletterpflanzen

Waldrebe	-	Clematis vitalba u. a.
Efeu	-	Hedera helix
Heckenkirsche	-	Lonicera caprifolium u. a.
Wilder Wein	-	Parthenocissus tricuspidata „Veitchii“ u. a.
Kletterrosen	-	Rosa in Sorten

Hecken

Feld-Ahorn	-	Acer campestre
Berberitzen	-	Berberis thunbergii u. a.
Hain-Buche	-	Carpinus betulus
Rot - Buche	-	Fagus silvatica
Liguster	-	Ligustrum vulgare
Feuerdorn	-	Pyracantha coccinea

2.3.5 Naturschutzfachliche Hinweise

- Auf der im Plan (Teil A) ausgewiesenen Fläche ist ein Spielbereich B nach DIN 18034 für die Altersgruppen 6-14 Jahre zu errichten . (§ 8 (3) LBauO M-V)
- Die Kosten für das Straßenbegleitgrün sind den Erschließungskosten zuzuordnen. (§ 127 BauGB)
- Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen im Plangeltungsbereich sind von den Vorhabenträgern durchzuführen. (§ 8 a (1-4) BNatSchG)
- Die vorgegebenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind entsprechend den Möglichkeiten parallel zu den Baumaßnahmen des Hoch- und Tiefbaues, spätestens jedoch 1 Jahr nach Abschluß der Baumaßnahmen durchzuführen.
- Die über die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes hinausgehenden fachspezifischen Festlegungen und Aussagen des Grünordnungsplanes sind bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.
- Die Grundstückseigentümer sind rechtzeitig über die Festsetzungen zur Pflanzenverwendung auf den Grundstücken und die Gehölzliste in schriftlicher Form zu informieren.

2.3.2 Belange des Immissionsschutzes

Innerhalb des Bebauungsgebietes wurden zwei Arten der Sondergebietsnutzung eingeordnet, die das Entstehen von Immissionskonflikten nicht befürchten lassen.

Parkflächen werden im Eingang des Plangebietes bzw. im möglichst großem Abstand zur Bebauung eingeordnet.

Die gemäß DIN 18005 Beiblatt 1 einzuhaltenden Orientierungswerte mit

tags	(6.00 Uhr bis 22.00 Uhr)	50 dB (A) und
nachts	(22.00 Uhr bis 6.00 Uhr)	40 dB (A)

sind als Hinweis auf den Plan übernommen worden.

Von einer Beeinträchtigung des Gebietes durch Verkehrslärm von außen durch die Peenestraße bzw. die Hafenstraße wird nicht ausgegangen.

Der Besucherstrom zum Hafen wird über die Peenestraße vor dem Plangebiet auf dem neu ausgebauten Parkplatz abgefangen.

Die Hafenstraße ist wenig frequentiert, da sie im wesentlichen nur von Anliegern befahren wird.

Unmittelbar an das Plangebiet angrenzend befindet sich nördlich Wohnbebauung, westlich ein Hotel und auf der Südseite des Hafenbeckens Gebäude und Liegeplätze der Fischer.

Durch die nördlich und westlich angrenzenden Nutzungen werden keine Immissionskonflikte für das Plangebiet abgeleitet.

Der Bereich des Fischereihafens kann sich durch auftretende Gerüche auf das Plangebiet auswirken. Da die Hauptwindrichtung Norden bzw. Nord - Osten ist und sich das Plangebiet nördlich des Fischereihafens befindet wird mit diesen Gerüchen nur in geringen Zeiträumen gerechnet.

Außerdem wird davon ausgegangen, daß die Urlauber in den Beherbergungseinrichtungen diesen Standort wegen der Lage am Wasser und dem maritimen Umfeld wählen.

2.3.3 Belange des Hochwasserschutzes

Aufgrund der Lage des Plangebietes war mit Beginn der Planung eine Auseinandersetzung mit der Hochwasserproblematik erforderlich.

Deshalb wurde bereits mit der Planungsanzeige eine Beteiligung des StAUN Ueckermünde veranlaßt.

Durch die Abteilung Wasserwirtschaft wurden mit Schreiben vom 19.02.1997 folgende Aussagen getroffen:

„Der Hochwasserschutz für das Gebiet erfolgt z. Z. über den Deich I. Ordnung „Karlshagen“.

Da der Deich im Bereich des Hafens Karlshagen kein in sich geschlossenes System bildet, kann ein dem Bemessungshochwasserstand entsprechender Schutz nicht sichergestellt werden.

Die Kaimauern im Hafen Karlshagen besitzen ca. eine Höhe von 1,40 über HN, die natürliche Höhenlage nordöstlich des ehemaligen Fischereigebäudes beträgt ca. 2 m über HN.

Zur Vervollkommnung des Hochwasserschutzsystems ist es in nächster Zeit unbedingt notwendig, die bestehende Lücke zu schließen. Das Ingenieurbüro ibs Schwerin befindet sich zur Zeit im Vorplanungsstadium für eine entsprechende Lösungsvariante. Als voraussichtlicher Trassenverlauf eines Hochwasserschutzbauwerks (wahrscheinlich Deich, eventuell Ufermauer) kommt nur der in den anliegenden topografischen Karten i. M. 1: 10 000 dargestellte Bereich in Frage. Hier sollte ein mindestens 25 m breiter Streifen (Deichkubatur + beidseitiger, mindestens 3 m breiter Schutzstreifen) von jeglicher Bebauung freigehalten und im V/E- Plan als Fläche für die Wasserwirtschaft dargestellt werden.

Es muß gemäß dem „Generalplan Küsten- und Hochwasserschutz in Mecklenburg - Vorpommern“ mit einem Bemessungshochwasserstand (BHW) von 2,40 m über HN gerechnet werden.

Weitere Hochwasserstände für das Gebiet sind nachfolgend aufgeführt:

HW10	HW20	HW50	HW100	
1,10	1,25	1,50	1,70	m über HN.

Aus diesen Hochwasserständen sowie den o.g. Aussagen bzgl. des Hochwasserschutzsystems ist ersichtlich, daß auch zukünftig für den westlichen Bereich des überplanten Gebietes (ehemaliges Fischereigebäude) kein dem BHW entsprechender Hochwasserschutz sichergestellt wird.

Hieraus ergibt sich die Forderung, daß durch den Bauherren für dieses Gebiet der Hochwasserschutz (gegenüber BHW) selbständig zu gewährleisten ist.

Gemäß § 89 Abs. 1 Nr. 2 LWaG dürfen bauliche Anlagen in einer Entfernung bis zu 200 m landwärts von der Mittelwasserlinie an Flachküsten (mindestens jedoch 50 m landwärts vom landseitigen Fußpunkt von Deichen und Dünen) außerhalb eines Bebauungsplanes nicht errichtet oder wesentlich verändert werden.

Ausnahmen von den Verboten des § 89 Abs. 1 LWaG sind zulässig, wenn sie mit den Belangen des Küstenschutzes vereinbar sind, das Verbot im Einzelfall zu einer besonderen Härte führen würde oder ein dringendes öffentliches Interesse besteht.

Über Ausnahmen entscheidet gleichzeitig mit der Erteilung der Baugenehmigung oder einer nach anderen Vorschriften notwendigen Genehmigung die dafür zuständige Behörde im Einvernehmen mit dem Staatlichen Amt für Umwelt und Natur Ueckermünde als zuständige Wasserbehörde (§ 89 Abs. 3 LWaG).

Mit einer Zustimmung des Staatlichen Amtes für Umwelt und Natur als die für den Hochwasserschutz in diesem Gebiet zuständige Behörde würde dieses o.g. „Bauverbot“ aufgehoben werden (festgesetzter Vorhaben- und Erschließungsplan analog Bebauungsplan), deshalb kann dem V/E- Plan nur bei Beachtung des Hochwasserschutzaspektes und der Aufnahme entsprechender textlicher und zeichnerischer Darstellung in die Planunterlagen zugestimmt werden.“

Zwischenzeitlich sind durch das StAUN die Planungen vorangetrieben worden, so daß konkrete Planungsunterlagen für die Deichschließung und die Hafenmauer vorliegen, die in die Planzeichnung zum B- Plan übernommen wurden.

Die Angaben zu den Hochwasserständen wurden als Hinweise auf dem Plan dargestellt.

Im Text (Teil B) wurde in Absprache mit dem StAUN die Höhe der Hafenmauer mit 2,90 m über HN bemessen und in der Planzeichnung als Fläche zum Hochwasserschutz dargestellt.

Für das Sonstige Sondergebiet Fremdenbeherbergung wurde die Erdgeschoßfußbodenhöhe mit mindestens 2,40 m über HN entsprechend des Bemessungshochwasserstandes festgesetzt.

2.3.6 Belange des Munitionsbergungsdienstes

Durch Hinweis aus der Bevölkerung wurde schon zu Beginn der Planung auf eine eventuelle Belastung des Plangebietes durch Munition aus dem 2. Weltkrieg aufmerksam gemacht.

Deshalb wurde der Munitionsbergungsdienst bereits beteiligt und hat folgende Stellungnahme abgegeben:

„Das Gelände ist als ein wahrscheinlich kampfmittelbelasteter Bereich bekannt.

Zur Erhöhung der Bausicherheit ist eine Sondierung des Geländes ratsam.

Wenn die aus Sicht des Munitionsbergungsdienstes erforderlichen Sondierungs- und Bergungsarbeiten durchgeführt werden sollen, ist so zeitig wie möglich der Munitionsbergungsdienst zu beauftragen.

Entsprechend den Eigentumsverhältnissen sind diese Arbeiten kostenpflichtig oder kostenfrei.

Alle Arbeiten und Maßnahmen, die Bauvorhaben des Bundes sind bzw. durch Dienststellen des Bundes oder der Auftragsverwaltung erteilt werden, sind kostenpflichtig.

Bauherren wie wirtschaftliche Unternehmen von Kommunen, Privatunternehmen und juristische Personen tragen die Kosten der Sondierung und ggf. Freilegung von Kampfmitteln.“

Die Hinweise wurden auf den Plan übernommen und das Plangebiet als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind gemäß § 9 (5) 3 BauGB gekennzeichnet.

Der Vorhabenträger hat sich bereits mit dem Munitionsbergungsdienst in Verbindung gesetzt, um vor Beginn der Erdarbeiten die Sondierung des Geländes zu veranlassen.

3.1 Verkehr

3.1.1 Fließender Verkehr

Das Plangebiet wird über die Peenestraße neu erschlossen.

Nördlich der Haupteinfahrtsstraße soll ein 4 m breiter Wohnweg in das Ferienhausgebiet geführt werden, der als Stichweg eine Wendemöglichkeit entsprechend der Vorschriften der EAE 85 erhält.

Das Sondergebiet Fremdenbeherbergung erhält eine Erschließungsstraße in einer Ausbaubreite von 6 m, die an der südöstlichen Plangebietsgrenze an die Hafenstraße angeschlossen werden soll.

In Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr wird als Anleierungsweg der von der Erschließungsstraße in südlicher Richtung mittig verlaufende Gehweg in einer Befestigungsbreite von 5 m vorgesehen.

Die Fahrbahnen werden mit Rechteckverbundpflaster angelegt.

Bei Änderungen der Verkehrsführung bzw. beim Neubau oder Ausbau von Straßen, Wegen und ~~anderen Verkehrsflächen~~ ist dem Straßenverkehrsamt Ostvorpommern ein entsprechender Markierungs- und Beschilderungsplan zur gesonderten Stellungnahme zu übergeben.

3.1.2 Ruhender Verkehr

Gemäß Darstellung in der Planzeichnung wurden für das Sondergebiet Fremdenbeherbergung 62 private Stellplätze vorgesehen.

Stellplatzschlüssel

56	Ferienwohnungen	56 Stellplätze
200 m ²	kleinteiliger Einzelhandel/ Kunsthandwerk/Gastronomie	6 Stellplätze

Die erforderlichen Stellplätze für die Ferienhäuser sind auf den jeweiligen Parzellen vorzusehen.

Nördlich des Plangebietes und westlich der Peenestraße befindet sich ein großer öffentlicher Parkplatz mit einer Kapazität von 116 Stellplätzen, der bei Bedarf als Besucherparkplatz genutzt werden kann.

Die Befestigung der Stellplätze wird in wasserdurchlässiger Bauweise mit Rasengittersteinen, Pflasterrasen oder als Schotterflächen vorgesehen.

Carports und Garagen werden aus städtebaulichen Gründen im Plangebiet nicht zugelassen (vgl. Darlegungen Pkt. 2.1.5)

3.2 Ver- und Entsorgung

3.2.1 Wasserversorgung

Entsprechend Stellungnahme des Zweckverbandes Wasserversorgung & Abwasserbeseitigung Insel Usedom liegt das Plangebiet an einem trinkwasserseitig erschlossenen Bereich.

In der Peenestraße liegt eine Wasserleitung DN 90, die für das Planvorhaben ausreichend dimensioniert ist.

Löschwasserversorgung

Gemäß Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr am 04.09.1997 sowie der Stellungnahme vom 30.03.1998 soll die Löschwasserversorgung durch Wasserentnahme aus dem Hafenbecken und über die im Rahmen der Erschließungsplanung vorzusehenden Hydranten erfolgen.

Als Einleitungswege werden vorgesehen:

- die Hafensperrmauer
- die geplante Erschließungsstraße und der mittige Gehweg, der in einer Befestigungsbreite von 5 m vorzusehen ist

Standorte Saugbrunnen und Hydranten

- | | |
|---------------|---|
| 1 Saugbrunnen | Planstraße 1 Ecke Planstraße 2
(vorhandene Freifläche) |
| 1. Hydrant | Planstraße 2
(zwischen Baufenster 3 und 4 an der nördlichen Plangebietsgrenze) |
| 2. Hydrant | Planstraße 2
(im Bereich des Plangebietes) |

3.2.2 Abwasserbeseitigung

In der Peenestraße befindet sich eine Leitung DN 200 Steinzeug die gemäß Stellungnahme des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Insel Usedom für das Planvorhaben ausreichend dimensioniert ist.

Gemäß Stellungnahme des Versorgungsunternehmens vom 05.03.1997 sind für die innere Erschließung des Plangebietes im Investplan des Zweckverbandes keine Mittel vorgesehen.

Es wird empfohlen, die Erschließung nach Maßgabe des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BGBl. S. 622 v. 28.09.1993) einem Dritten zu übertragen.

Die Gemeinde schließt vor Satzungsbeschluß einen Städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger ab. In dem Vertrag wird die Übernahme aller Kosten der Planung und Durchführung des Vorhabens durch den Vorhabenträger geregelt.

Entsprechend Stellungnahme des Zweckverbandes sind bei der Planung und Durchführung der Erschließung folgende Punkte zu beachten:

- Die Ableitung des Regenwassers hat getrennt vom Abwasser zu erfolgen.
- Die Ausführungsplanung der Ver- und Entsorgungsleitungen im Bebauungsgebiet bedarf der Zustimmung des Zweckverbandes.
- Die entsprechenden Einbindepunkte werden vom Zweckverband festgelegt
- Die Planungsunterlagen sind dem Zweckverband rechtzeitig zur Einsichtnahme zur Verfügung zu stellen.
- Bei der Vergabe der Bauleistungen durch den Auftraggeber sind nur Firmen zu berücksichtigen, die für die auszuführenden Arbeiten qualifiziert und durch die entsprechenden Fachverbände zugelassen sind.
- Druckprobenprotokolle, Materialzertifikate, vollständige Dokumentation und und Dokumente zur Kamerabefahrung der Abwasserleitungen sind dem Zweckverband nach Fertigstellung auszuhändigen.
- Die Endabnahme der Anlage wird durch die zuständigen Meister des Zweckverbandes durchgeführt.

3.2.3 Regenentwässerung

Das auf den Grundstücken anfallende Regenwasser soll auf den Grundstücken selbst versickert bzw. zur Bewässerung der Grünflächen genutzt werden.

Darüber hinaus anfallendes Regenwasser soll in den im Zentrum des Plangebietes gelegenen Gräben eingeleitet werden.

Die das Plangebiet südlich und östlich begrenzenden Gräben fallen als Gewässer II. Ordnung in die Unterhaltungspflicht des Wasser- und Bodenverbandes.

Randbedingungen:

1.

Die an den Gräben angrenzende Fläche ist in einer Breite von 7 m nicht zu bebauen (§ 81 LWaG).

2.

Der hydraulische Querschnitt der Gräben ist zu erhalten. Auch während der Bauphase ist der Wasserdurchfluß zu gewährleisten.

3.

Für die Einleitung von Regenwasser ist die Genehmigung der Unteren Wasserbehörde erforderlich.

4.

An den Wasser- und Bodenverband können keine Forderungen zwecks Ausbau, Verlegung u.a. gestellt werden.

3.2.4 Elektroerschließung

Gemäß der Angaben der HEVAG befinden sich an den Grenzen des geplanten Baubereiches in den Gehwegen an der Peenestraße sowie parallel zur Kaimauer bis in die Hafenstraße, weiterführend nach Karlshagen, 20 Kv - und 0,4 Kv - Kabel.

Das Plangebiet wird durch ein 20 Kv- Kabel gequert. Dieses Kabel wird nach Abschluß des zur Zeit im Bau befindlichen Projektes „Baufreimachung Karlshagen Hafenstraße“ außer Betrieb genommen und entfernt.

Die vorhandene Transformatorstation soll rückgebaut werden und westlich der Peenestraße auf dem gemeindeeigenen Flurstück 393 eine neue Station errichtet werden. Alle Leistungen für die Verlegung der Station an einen neuen Standort einschließlich der erforderlichen Demontagen gelten als Maßnahme der Baufreimachung. Die Kosten sind in voller Höhe vom Investor zu tragen.

Die nördlich der Trafo - Station der HEVAG befindliche elektrotechnische Anlage ist nicht Eigentum der HEVAG. Sie ist bereits außer Betrieb und wird im Rahmen der Baufreimachung beseitigt.

Ein Anschluß des Plangebietes an das Versorgungsnetz der HEVAG ist durch Neubau eines 0,4 Kv - Kabelnetzes ab der Trafostation möglich. Zur Versorgung der geplanten Bauten werden für die Kabeltrassen und Kabelverteilerschränke geeignete Flächen im öffentlichen Raum zur Verfügung gestellt.

Rechtzeitig vor Baubeginn wird ein Antrag des Erschließungsträgers zur Versorgung des Baugebietes gestellt.

Durch die HEVAG wird dem Erschließungsträger im Ergebnis der Planung eine Vereinbarung zur Erschließung des Gebietes angeboten.

3.2.5 Gasversorgung

Nördlich des Grabens verläuft eine Erdgas- Hochdruckleitung DN 100 der Gasversorgung Vorpommern GmbH.

Gemäß Stellungnahme des Versorgungsunternehmens vom 06.04.1997 wird mit der geplanten Außerbetriebnahme der Gasdruckregelanlage im Bereich der ehemaligen Fischereiproduktionsgenossenschaft im Jahr 1998 die Hochdruckleitung in eine Niederdruckleitung umfunktioniert.

Damit verringert sich der Schutzreifen je Seite von 10 m auf 2 m.

Voraussetzung ist die neue Gasdruckregelanlage incl. Trassierung im Bereich „Straße des Friedens“ in Karlshagen.

Die dazu erforderlichen Maßnahmen wurden dem Amt „An der Peenemündung“ bereits angekündigt.

Die Leitungstrasse der Gasleitung wurde als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten des Versorgungsunternehmens dargestellt. Dabei wurde bereits davon ausgegangen, daß künftig der Schutzstreifen 2 m je Seite beträgt.

Nach Aussage der Gasversorgung Vorpommern GmbH ist eine Versorgung des Plangebietes mit dem Energieträger Erdgas generell möglich.

Notwendig hierzu ist der Abschluß eines Erschließungsvertrages mit dem Erschließungsträger und die Verlegung von Versorgungsleitungen im Plangebiet.

Hinweis der Verbundnetz Gas AG:

Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Planungsgrenzen überschreiten, so ist das Versorgungsunternehmen am weiteren Verfahren zu beteiligen.

3.2.6. Fernmeldenetztechnische Erschließung

Gemäß der von der Telekom übergebenen Auszüge aus den Kabelplänen wurde der Leitungsbestand in der Planzeichnung dargestellt.

Den Versorgungsunternehmen werden im Rahmen der Erschließungsplanung die Ausführungspläne übergeben, um eine Koordinierung der Verlegung aller Ver- und Entsorgungsleitungen zu gewährleisten.

4.0 FLÄCHENBILANZ

überbaubare Flächen	4.320 m ²
Verkehrsflächen	3.280 m ²
Grünflächen	12.450 m ²
Wasserflächen (Graben)	550 m ²
Gesamtplanfläche	20.600 m ²

davon

- SO Fremd	10.000 m ²
- SO Ferien	10.600 m ²

5.0 EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBILANZ

Die nachfolgende Bewertung des Biotoppotentials des Naturhaushaltes vor und nach dem Eingriff im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dient der Einschätzung, ob durch die Art und Dimension der vorgesehenen Maßnahmen der geplante Eingriff im Sinne des § 8 (2) BNatSchG ausreichend ausgeglichen ist.

5.1 Kompensationsbedarf

Beim Vergleich zwischen Bestand und Planung ergibt sich eine nicht vermeidbare Überbauung vorhandener Biotope von

$$7.900 \text{ m}^2 \text{ Planung} \quad - \quad 3.800 \text{ m}^2 \text{ Bestand} \quad = \quad \underline{4.100 \text{ m}^2}$$

Dabei entsteht nach der „Bielefelder Methode“ folgender Kompensationsbedarf:

überbautes Biotop	Fläche	Verr. Wert	Kompens. Bedarf
Grünlandbrache	2.000 m ²	0,8	1.600 m ²
Gras - Hochstaudenflur	2.100 m ²	0,8	1.680 m ²
<hr/>			
Zwischensumme überbaute Biotope	4.100 m ²		3.280 m ²
Bedarfserhöhung durch Umwandlung:			
Grünlandbrache in Grünflächen	3.500 m ²	0,5	1.750 m ²
Gras-Hochstaudenflur in Grünflächen	4.700 m ²	0,5	2.350 m ²

Bedarfsminderung durch Umwandlung:

Gras-Hochstaudenflur in Gebüschfluren 2.000 m² 1,0 - 2.000 m²

kein Bedarf:

überbaute Fläche Bestand 3.800 m² 0 m²

Ziergärten/Grünflächen 1.550 m² 0 m²

naturnahes Gewässer/Graben 550 m² 0 m²

Kompensationsbedarf gesamt 20.200 m² 5.380 m²

Bei der Bedarfserhöhung durch Umwandlung von Grünlandbrache und Gras-Hochstaudenflur in Hausgärten/Grünanlagen wurde die Differenz der beiden unterschiedlichen Verrechnungswerte (0,8 - 0,3 = 0,5) zugrunde gelegt.

Bei der Bedarfsminderung durch Umwandlung von Gras-Hochstaudenflur in Gebüschfluren wurde ebenfalls die Differenz der beiden unterschiedlichen Verrechnungswerte (1,8 - 0,8 = 1,0) zugrunde gelegt.

Die Umwandlung der vorh. Ziergärten/Grünflächen in geplante Grünanlagen gilt als ausgeglichen. Das naturnahe Gewässer (Graben) wird in der gleichen Größe wiederhergestellt.

5.2 Ausgleichsmaßnahmen

Auf dem Standort müssen lt. Festsetzung folgende Bäume mB, StU 14-16, gepflanzt werden:

16 Stck. Bäume auf den Parkstellplätzen x 20 m² Kronentraufe = 320 m²
8 Stck. Bäume auf den Grünflächen SO Ferien x 20 m² Kronentraufe = 160 m²
49 Stck. Bäume auf den Grundstücken x 20 m² Kronentraufe = 980 m²

überschirmende Biotopfläche gesamt = 1.460 m²

Aus der Gegenüberstellung von Kompensationsbedarf und Ausgleichsmaßnahmen ergibt sich eine Differenz von

5.380 m² Kompensationsbedarf - 1.460 m² Ausgleichsmaßnahmen = 3.920 m²

Damit gilt der vorgesehene Eingriff im Sinne des § 8 (1) des Bundesnaturschutzgesetzes am Standort ohne zusätzliche Ersatzmaßnahmen als **nicht** ausgeglichen.

5.3 Ersatzmaßnahmen

Um den vollständigen Ausgleich des geplanten Eingriffes herzustellen, sind Ersatzmaßnahmen in folgendem Umfang erforderlich:

1.

Die vorhandenen Gräben außerhalb des Geltungsbereiches auf der Ost- und Südseite des B- Planes werden auf einer Länge von insgesamt 200 m von Schlamm, Unrat und übermäßigem Pflanzenwuchs beräumt. Die Böschungen werden im Verhältnis 1: 1,5 abgeflacht. Das Räumgut wird auf der Westseite des Grabens aufgebracht und planiert. Die Ost- und Südböschung des Grabens (Wartungsseite) wird mit Landschaftsrasen eingesät. Die West- und Nordböschung des Grabens wird teilweise eingesät und bepflanzt. Der Leistungsumfang umfaßt rd. 1.500 m².

2.

Die Teilfläche des Grundstückes 8 zwischen dem B- Plangebiet und dem vorhandenen Graben an der Ostseite des Sondergebietes „Hafenbereich“ in einer Größenordnung von rd. 1.000 m² wird teilweise aufgefüllt und mit landschaftstypischen Sträuchern und Bäumen in Form einer Mischpflanzung gepflanzt.

3.

Für beide Vorhaben ist eine Fachplanung erforderlich, die dem Umweltamt Anklam zur Bestätigung vorzulegen ist.

5.4 Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen auf den Grundstücken tragen die Grundstückseigentümer. Die Kosten für das Verkehrsgrün sind den Erschließungskosten zuzuordnen (§ 127 BauGB). Die Ausgleichsmaßnahmen außerhalb der Grundstücke sind durch den Vorhabenträger durchzuführen und die erstattungsfähigen Kosten den Grundstückseigentümern entsprechend der Größe der zulässigen Grundfläche in Rechnung zu setzen (§ 8 a (1-4) BNatSchG).

5.5 Zeitliche Bindung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die vorgegebenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind entsprechend den Möglichkeiten parallel zu den Baumaßnahmen des Hoch- und Tiefbaues, spätestens jedoch 1 Jahr nach Abschluß der Baumaßnahmen auszuführen.

6.0 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf regelt die absehbaren Erfordernisse für die Umsetzung von Ziel und Zweck der Planung.

Durch die Aufstellung und Realisierung des Bebauungsplanes ergeben sich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der bisher in der Umgebung des Baugebietes wohnenden und arbeitenden Menschen.

Das Entstehen von Immissionskonflikten im Plangebiet bzw. durch die Realisierung der Planung wird nicht befürchtet.

Eine Überschreitung der Richtwerte ist nicht zu erwarten, so daß gesonderte Schallschutzmaßnahmen nicht festgesetzt wurden. (vgl. Darlegungen in Pkt. 2.3.2)

Der Bebauungsplan hat Auswirkungen auf die Umwelt. Er verändert in diesem Gebiet das Natur- und Landschaftsbild.

Aufgrund des derzeitigen Zustandes der Plangebietsfläche werden die Veränderungen als positiv gewertet.

Zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft werden Teile des Plangebietes als private Grünflächen und Flächen mit Pflanzbindungen ausgewiesen.

Der gesondert erstellte Grünordnungsplan beinhaltet eine Eingriffs- Ausgleichsbilanz.

Der Ausgleich an Verlust von Natur konnte durch umfangreiche Grünordnungsmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erbracht werden.

In einem Gutachten wurden die Baugrundverhältnisse untersucht. Bei der Erschließung und Bebauung wird aufgrund der gründungstechnischen Beurteilung nach den Maßgaben zum Aufschluß des Baugebietes verfahren.

Alle Kosten der Planung und Realisierung des Bauvorhabens sind durch den Vorhabenträger zu tragen.

Dies wurde im Städtebaulichen Vertrag zwischen Gemeinde und Vorhabenträger vereinbart.

Als positive Auswirkung der Planung werden insbesondere die Schaffung hochwertiger differenzierter Beherbergungskapazitäten an einem attraktiven Standort und die damit einhergehende Belebung des Hafengebietes gewertet.

7.0 VORGESEHENER PLANUNGS- UND REALISIERUNGSZEITRAUM

Aufstellungsbeschluß	14.11.1996
Planungsanzeige	17.01.1997
Frühzeitige Bürgerbeteiligung	11.12.1997
Entwurfs- und Auslegungsbeschluß	11.12.1997
Öffentliche Auslegung des Planentwurfes	01/98 - 02/98
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden	01/98 - 02/98
Behandlung der Bedenken und Anregungen und der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange	07/98
Satzungsbeschluß	07/98
Einreichung der Planunterlagen zur Genehmigung bei der höheren Verwaltungsbehörde	08/98

Erschließungsplanung	IV/98 - I/99
Bauarbeiten zur Erschließung	II/99 - IV/99
Hochbau	ab 1999

8.0 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

8.1 Hinweise der Abfallbehörden

Hinweise auf Altlastenverdachtsflächen auf der betroffenen Fläche liegen der Abteilung Abfallwirtschaft nicht vor.

Sollten sich im Falle von Baumaßnahmen Hinweise auf Altlastenverdacht ergeben, sind die weiteren Schritte mit dem Umweltamt des Landkreises sowie dem Staatlichen Amt für Umwelt und Natur Ueckermünde, Abteilung Abfallwirtschaft, abzustimmen.

Die Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Entsorgung von Abfällen im Landkreis Ostvorpommern (Abfallwirtschaftssatzung - Abf - ws) vom 18.12.1995 ist einzuhalten.

Die Müll- und Werkstoffcontainerstandorte sind zweckmäßig und bürgerfreundlich zu planen und herzurichten. Dabei ist folgendes zu beachten:

Die Zufahrten zu den Müllbehälterstandorten sind so anzulegen, daß ein Rückwärtsfahren mit Müllfahrzeugen nicht erforderlich ist (§ 16 Unfallverhütungsvorschrift VBG 126).

Bei der Errichtung von Wendeanlagen am Ende einer Stichstraße sind diese nach der „Richtlinie für die Anlage von Straßen - Teil: Erschließung (RAS - E)“ so anzulegen, daß ein Wenden ohne Zurückstoßen möglich ist.

8.2 Hinweise des Gesundheitsamtes

Bezüglich der Trinkwasserversorgung muß Versorgungssicherheit gegeben sein.

Hierzu sind nur Geräte und Materialien zu verwenden, die den anerkannten Regeln der Technik entsprechend.

Nach erfolgter Desinfektion und Spülung der Hauptanschlußleitung ist ein Nachweis über die einwandfreie Trinkwasserbeschaffenheit zu erbringen.

8.3 Hinweise des Wasser- und Schiffsamtes

Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 5 durchquert das Elt - Kabel aus Richtung Nordwest in Richtung Südost den gesamten Baubereich. Dieses Elt-Kabel versorgt das dem Wasser- und Schiffsamt gehörende Schiffszeichen Richtfeuer „Hollendorfer Rack“ mit Energie.

In der Planzeichnung ist die Trasse gekennzeichnet.

Auf der Südost - Seite ist durch die Hafenstraße und dem anschließenden Graben ein Düker als Kabelschutz eingebracht.

Das Kabel darf im gesamten Verlauf nicht überbaut werden.

Um die Kabeltrasse vor Baubeginn einzumessen und auszupflocken, ist dem Wasser- und Schiffsamt Stralsund der Baubeginn rechtzeitig schriftlich mitzuteilen.

8.4 Hinweise des Geologisches Landesamtes

Karlshagen liegt nach der Geologischen Spezialkarte M. 1 : 25 000 und nach vereinzelt Archivaufschlüssen im Verbreitungsgebiet holozäner Küstenablagerungen. Im Plangebiet werden bis in Tiefen zwischen ca. 5 und 12 m holozäne Sande (Dünen- und Anschwemmsande) erwartet, die Molluskenschalenreste und organische Zwischenmittel (Torf, Mudde) enthalten können. Die Belastbarkeit dieser Böden wird als relativ gering eingeschätzt. Einen normal tragfähigen Baugrund stellen erst die im Liegenden folgenden pleistozänen Böden (Sand, Geschiebemergel) dar. Für die geplanten Baumaßnahmen wird die Durchführung entsprechender Baugrunduntersuchungen empfohlen.

(Anmerkung: Baugrunduntersuchung ist erfolgt)

Das regional verbreitete obere Grundwasser im betrachteten Gebiet ist nach der Hydrogeologischen Karte M.: 1 : 50 000 gegenüber flächenhaft eindringenden Schafstoffen nicht geschützt. Der Flurabstand des ungespannten Grundwassers beträgt nach der gen. Karte < 2 m.

Gemeinde Karlshagen im Juli 1998

Seiffert



Die Bürgermeisterin



11.9.98