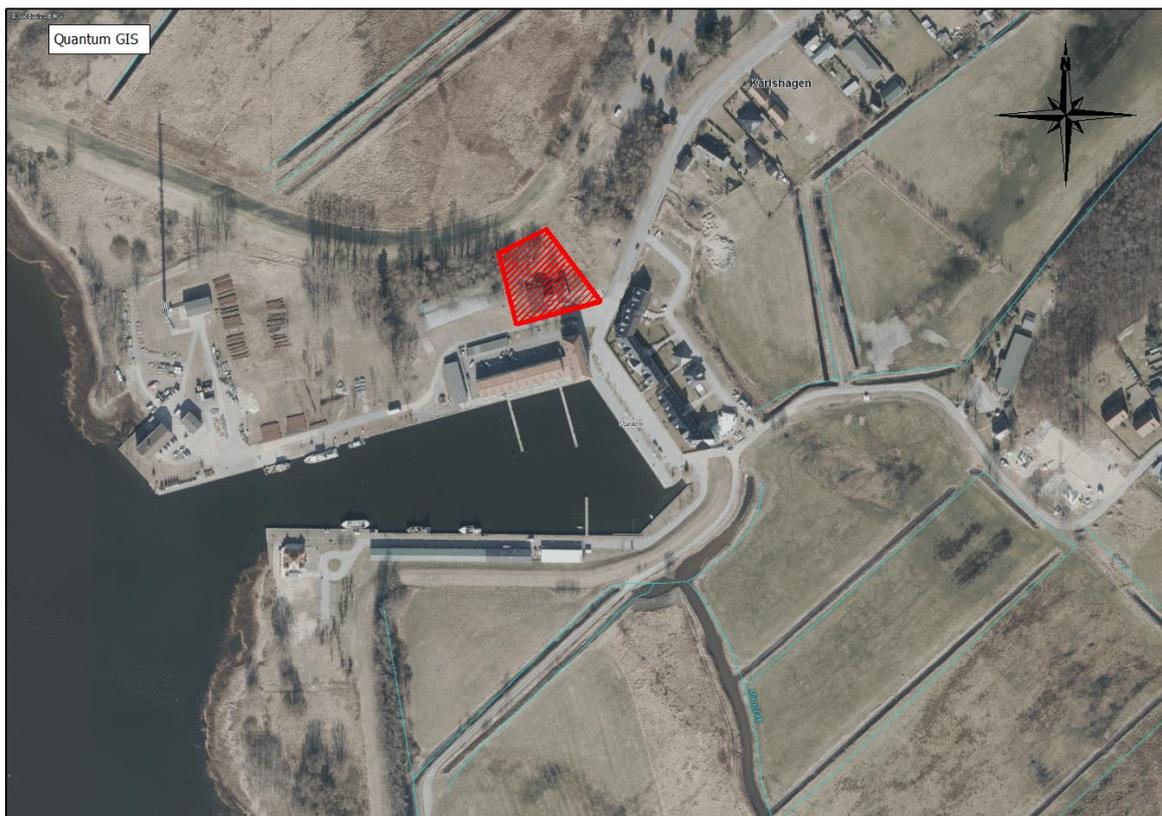


**GEMEINDE OSTSEEBAD KARLSHAGEN
LANDKREIS VORPOMMERN - GREIFSWALD
MECKLENBURG - VORPOMMERN**

B E G R Ü N D U N G

**zum
vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1
für das
„Wohn- und Geschäftshaus am Standort des
ehemaligen Kühlhauses am Hafen“**



SATZUNGSFASSUNG VON 12-2018

Inhaltsverzeichnis

	Seiten
1.0 EINLEITUNG	4 - 14
1.1 Anlass, Ziel und Zweck des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	4 - 5
1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes	5 - 6
1.3 Flächennutzungsplan und Übergeordnete Planungen	7 - 10
1.4 Rechtsgrundlagen	10
1.5 Aufstellungsverfahren/ Nachweis der Voraussetzungen zur Durchführung eines beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB/ Verfahrensstand	11 - 14
2.0 PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN	15 - 41
2.1 Planrechtliche Festsetzungen	15 - 30
2.1.1 Festsetzung der zulässigen baulichen Nutzungen	15 - 17
2.1.2 Maß der baulichen Nutzung	17 - 19
2.1.2.1 Grundflächenzahl	17 - 18
2.1.2.2 Zahl der Vollgeschosse/ Höhe der baulichen Anlagen	19
2.1.3 Bauweise	19
2.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen	20
2.1.5 Flächen für private Stellplätze, Carports und Garagen	21
2.1.6 Nebenanlagen	21 - 22
2.1.7 Private Verkehrsflächen	22
2.1.8 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen	22 - 23
2.1.9 Grünflächen	23
2.1.10 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	23 - 26
2.1.11 Leitungsrechte	27

	Seiten
2.1.12 Bauliche Nutzung von Grundstücken für übereinanderliegende Geschosse und Ebenen sowie sonstiger Teile baulicher Anlagen in Verbindung mit städtebaulichen Entwicklungszielen	27
2.1.13 Höhenlage baulicher Anlagen und bauliche Nutzung von Grundstücken für übereinanderliegende Geschosse und Ebenen sowie sonstiger Teile baulicher Anlagen und Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind	27 - 30
2.2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	30 - 33
2.2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	30 - 32
2.2.1.1 Fassaden	31
2.2.1.2 Dachgestaltung	31
2.2.1.3 Werbeanlagen und Warenautomaten	31 - 32
2.2.1.4 Antennen und Satellitenanlagen	32
2.2.2 Einfriedungen	32
2.2.3 Abfallsammelbehälter	33
2.2.5 Ordnungswidrigkeiten	33
2.3 Naturschutzrechtliche Regelungen gemäß § 11 Abs. 3 BNatSchG	33 - 36
2.4 Gesetzlicher Gehölzschutz gemäß § 18 NatSchAG M-V	35 - 38
2.5 Nachrichtliche Übernahme Belange des Denkmalschutzes gemäß § 9 Abs. 6 BauGB	38 - 40
2.6 Belange des Immissionsschutzes	40 - 41
3.0 ERSCHLIESSUNG	41 - 45
3.1 Verkehr	41 - 42
3.2 Ver- und Entsorgung	42 - 45
4.0 FLÄCHENBILANZ	45
5.0 HINWEISE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	46 - 54

Anhänge

- **Ansichten** unmaßstäblich verkleinert
- **Grundrisse der Geschosse (Erdgeschoss und 1. und 2. Obergeschoss)** unmaßstäblich verkleinert

1.0 EINLEITUNG

1.1 Anlass, Ziel und Zweck des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Anlass

Der Eigentümer des Flurstückes 391/1 in der Flur 2, Gemarkung Karlshagen beabsichtigt, ein auf dem Grundstück vorhandenes ehemaliges Kühlhaus abzureißen und eine Neubebauung mit einem Wohn- und Geschäftshaus vorzunehmen.

Das Plangebiet befindet sich am Hafen Karlshagen und liegt gemäß dem Flächennutzungsplan innerhalb der als Sondergebiet Hafen ausgewiesenen Flächen.

Die Gemeinde Karlshagen befürwortet das Konzept zur Nachnutzung des Grundstückes, da dies zu einer weiteren städtebaulichen Aufwertung des Hafengebietes beiträgt.

Das Plangebiet befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes oder einer Innenbereichssatzung. Damit ist das Vorhabengebiet dem Außenbereich zuzuordnen.

Zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung der Planvorstellungen ist daher zunächst die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Ziel und Zweck

Die Gemeindevertretung des Ostseebades Karlshagen hat in der öffentlichen Sitzung am 05.03.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Sondergebiet ehemalige Fischhalle“ beschlossen.

Als Entwicklungsziel wurde ein Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 (2) BauNVO mit der Zweckbestimmung „Sondergebiet ehemaliges Kühlhaus“ festgesetzt. Als konkrete Nutzungen wurden maximal 5 Dauerwohnungen, maximal 5 Ferienwohnungen sowie eine Kinderbetreuungseinrichtung für bis zu 10 Kinder und kleinteilige Verkaufseinrichtungen festgelegt.

Im Zuge der Planungsanzeige wurde durch den Landkreis Vorpommern - Greifswald, Sachgebiet Bauleitplanung mit Stellungnahme vom 04.05.2015 mitgeteilt, dass im Rahmen des festgesetzten Sondergebietes gemäß § 11 BauNVO ein Nutzungsmix von zeitweiligem Wohnen zu Erholungszwecken und dauerhaftem Wohnen unzulässig ist und den aktuellen Rechtsprechungen der zuständigen Verwaltungsgerichte widerspricht.

Gemeinde und Vorhabenträger beabsichtigen, die im Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 30 definierten Planungsziele beizubehalten. Insbesondere auf die Festsetzung der Dauerwohnungen soll nicht verzichtet werden.

Zur rechtmäßigen Umsetzung der Planungsabsichten wurde das Aufstellungsverfahren daher unter Anwendung des Planungsinstrumentes eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 BauGB fortgeführt.

Die Gemeindevertretung des Ostseebades Karlshagen hat hierzu am 18.06.2015 den Beschluss zur Umwandlung des Bebauungsplanes Nr. 30 für das „Sondergebiet ehemalige Fischhalle“ in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 für das „Sondergebiet ehemaliges Kühlhaus“ am Hafen gefasst.

Anmerkung:

Im Zuge der Bearbeitung des Entwurfes wurde der Begriff „Sondergebiet“ aus der Plangebietsbezeichnung genommen, da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, der keinem der laut BauNVO festgelegten Baugebiete entspricht.

Die modifizierte Bezeichnung der Planung lautet „Wohn- und Geschäftshaus am Standort des ehemaligen Kühlhauses am Hafen“.

1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Abgrenzung

- Lage im Raum

Die Gemeinde Ostseebad Karlshagen liegt im Land Mecklenburg - Vorpommern und gehört zum Landkreis Vorpommern - Greifswald.

Das Gemeindegebiet befindet sich im Nordwestteil der Insel Usedom. Karlshagen wird im Norden durch die Gemeinde Peenemünde, im Osten durch die Ostsee, im Süden durch die Gemeinden Trassenheide und Mölschow und im Westen durch den Peenestrom begrenzt.

Karlshagen ist siedlungsstrukturell dem Amt Usedom Nord mit Sitz in 17454 Zinnowitz, Möwenstraße 1 zugehörig.

- Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 umfasst das

Flurstück	391/1
Flur	2
Gemarkung	Karlshagen

Das Plangebiet befindet sich am Hafen Karlshagen. Es wird im Norden durch Deichanlagen, im Osten durch die Peenestraße, im Süden durch einen Gebäudekomplex mit Hotel und Gastronomie („Veermaster“) sowie im Westen durch sonstige Hafenbebauung begrenzt.

Das Plangebiet ist mit einem derzeit ungenutzten Gebäude bebaut, welches ehemals als Kühlhaus diente.

- Größe des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von 2.398 m².

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 1 wurde auf der Grundlage des Lage - und Höhenplanes des Vermessungsbüros Mathias - Anders - Böhne aus dem Ostseebad Zinnowitz von 03-2015 verfasst.

- Eigentumsverhältnisse/Vorhabenträger
Eigentümer des Flurstückes 391/1 und Vorhabenträger ist die Kraus/Schröder GbR, Strandpromenade 4 in 17449 Ostseebad Karlshagen.

Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet wird maßgeblich von dem Gebäude einer ehemaligen Kühlhalle sowie von betonierte Flächen in Bereichen der Rampe, Zuwegungen und im unmittelbaren Umfeld zum Gebäudebestand gekennzeichnet. In den Sichtbereichen entlang der Straße Am Hafen befinden sich Rasenflächen, die regelmäßig gemäht werden. Alle weiteren Vegetationen befinden sich in einem zunehmenden Zustand der Auflassung. Neben ruderalen Pflanzenarten kommen teilweise auch einzelne Gehölze, wie Weiden, Birken, Traubenkirschen, Pappeln, Eschen und Holunder zur Ausprägung. Insbesondere die rückwärtig des Gebäudes gelegenen Flächen zeigen eine zunehmende Ruderalisierung und Verbuschung, wobei der Anteil an nitrophilen Arten bestandsbestimmend ist.

Im nördlichen Teil des Plangebietes befindet sich eine größere Gehölzfläche aus Silber- Weiden, Zitter- Pappeln und Eschen. Diese umschließen eine Senke bzw. wachsen in diese hinein. Der Gehölzbestand wird gemäß dem Kataster des Landes M-V einem gesetzlich geschützten Biotop gemäß § 20 NatSchAG M-V zugeordnet. Es handelt sich hierbei um ein naturnahes Feldgehölz, welches sich entlang des Deiches erstreckt und in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hineinreicht.

Das gesetzlich geschützte Biotop weist insbesondere in dem Senkenbereich zum Plangebiet erhebliche Beeinträchtigungen durch Vermüllung (Hausrat und Gartenabfälle) sowie Bodenauftrag und -erosionen auf. Die Nährstoffbelastung führt zu einer flächenhaften Ausprägung von Brennnesseln und Giersch. Durch die Gartenabfälle erfolgt der Eintrag nicht heimischer Pflanzenarten.

Der Baumbestand weist teilweise aufgrund des Alters starke Schädigungen auf. Der Totholzanteil ist hoch und besonders die mehrstämmigen Silber- Weiden sind in zunehmendem Maße bruchgefährdet.

In den nordöstlichen Randbereichen des Flurstücks haben sich auf einer ruderalisierten Fläche Gehölzinitialien zu einer größeren Gebüschfläche entwickelt. Hier kommen vorrangig Traubenkirschen zur Ausprägung, die kennzeichnend für den fortgeschrittenen Zustand der Auflassung sind.

Neben dem Feldgehölz befinden sich speziell nördlich der Kühlhalle Einzelbaumbestände aus Silber- Weiden, die aufgrund von Stammumfängen von mehr als 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m ab Erdboden, gemäß § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt sind. Es handelt sich teilweise um mehrstämmige Bäume, die aufgrund der Vorschäden und des statisch ungünstigen Zustandes in der Krone in zunehmendem Maße bruchgefährdet sind.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Schutzgebietskulissen eines Natura 2000- Gebietes. Auch nationale Schutzgebiete, wie das Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“ sind vom Vorhaben nicht betroffen.

1.3 Flächennutzungsplan und Übergeordnete Planungen

Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Karlshagen i.d. F. der 1. bis 4. Änderung ist das Plangebiet als Sonstiges Sondergebiet Hafen - SO 10 Hafen - gemäß § 11(2) BauNVO ausgewiesen und in der Begründung eine Nutzungspalette aufgeführt, welche die mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 vorgesehenen Nutzungen beinhaltet.

Somit befinden sich die Zielsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 mit der gesamtgemeindlichen Planung grundsätzlich in Übereinstimmung.

Übergeordnete Planungen

Gemäß § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

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

- Die Gemeinde Ostseebad Karlshagen liegt im Nahbereich des Mittelzentrums Wolgast und ist dem Grundzentrum Zinnowitz zugeordnet.

Gemäß der zur Planungsanzeige der Gemeinde Karlshagen vom 22.07.2015 eingegangenen Landesplanerischen Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern vom 28.08.2015 „sind bei der Planung die Belange der Tourismusräume 3.1.3 (4) RREP VP sowie des Küsten- und vorbeugenden Hochwasserschutzes 5.3 (2) RREP VP zu berücksichtigen.

Die Wohnbaukapazitäten sind in den Plandokumenten im weiteren Verfahren zu sichern.

Die Ziele der Raumordnung stehen dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 nicht entgegen.“

In den Plandokumenten sind Festsetzungen getroffen, die die Umsetzung der Ziele der Raumordnung sicherstellen.

Die abschließende raumordnerische Zustimmung liegt gemäß Stellungnahme vom 14.01.2016 vor.

- Entsprechend RREP VP gehört die Gemeinde Ostseebad Karlshagen zu den touristischen Siedlungsschwerpunkten in der Planungsregion Vorpommern.

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

Folgende Plansätze zur Siedlungsstruktur finden in der Planung Beachtung:

„Der Nutzung erschlossener Standortreserven, der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete ist in der Regel Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen.

Mit der Nachnutzung von Konversionsflächen sind die Gemeinden und insbesondere innerstädtische Bereiche zu stärken und aufzuwerten.“

(Pkt. 4.1 (3) und (4) LEP M-V)

Bei der Auswahl des Planungsstandortes auf einer zentrumsnahen Konversionsfläche sowie den für das Gebiet formulierten Planungszielen wird den raumordnerischen Belangen in vollem Umfang Rechnung getragen.

- Das Gemeindegebiet liegt in einem Tourismusschwerpunktraum.
- Bereiche des Gemeindegebietes befinden sich im Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege.

„In den Vorbehaltsgebieten für Naturschutz und Landschaftspflege soll den Funktionen von Natur und Landschaft ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben entsprechend zu berücksichtigen.“ (Pkt. 5.1 (5) RREP VP)

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 berührt das Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege nicht.

- Gemäß Landesverordnung zur Festsetzung des Naturparks „Insel Usedom“ vom 10.12.1999 (GVOBl. M-V Nr. 791-5-17) gehört das gesamte Gemeindegebiet Karlshagen zum Naturpark.
- Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 liegt nicht in dem unter Schutz gestellten Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“ (veröffentlicht im Peene- Echo am 05. Februar 1996).
- In einer Entfernung von ca. 250 m vom Vorhaben befindet sich das EU-Vogelschutzgebiet „Peenestrom und Achterwasser“ (DE 1949-401).

Das FFH- Gebiet „Peeneunterlauf, Peenestrom, Achterwasser und Kleines Haff“ (DE 2049-302) liegt ca. 500 m vom Vorhaben entfernt. Aufgrund der Spezifik des Vorhabens und der Entfernung zu den Natura 2000-

Gebieten sind keine Befindlichkeiten mit den Schutzgebiets- und Erhaltungszielen für die maßgeblichen Bestandteile der Schutzgebiete erkennbar.

- Im nordwestlichen Bereich des Plangebietes befindet sich ein gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschütztes Gehölzbiotop. Es handelt sich hierbei um ein Feldgehölz aus Silber- Weiden, Eschen, Zitterpappeln, Birken und Sal- Weiden, welches sich nördlich und westlich über die Grenzen des Plangebietes hinweg erstreckt. Das Biotop weist infolge einer starken Vermüllung sowie von Bodenveränderungen anthropogene Beeinträchtigungen auf. Insbesondere die Weiden und Pappeln haben einen hohen Totholzanteil in den Kronen und sind teilweise aufgrund des Alters und statisch ungünstiger Verhältnisse in der Krone bruchgefährdet.
- Das Plangebiet weist nördlich des Gebäudebestandes gemäß § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Einzelbäume auf. Es handelt sich um Bäume, die, gemessen in einer Höhe von 1,30 m ab Erdboden, Stammumfänge von mehr als 100 cm aufweisen. Im Zuge der Umsetzung der Planungen sind aufgrund des Zustandes der Bäume und der unmittelbaren Lage zu dem zum Abriss vorgesehenen Gebäudebestand Fällungen von gesetzlich geschützten Bäumen unumgänglich. Der Ersatz wird gemäß dem Baumschutzkompensationserlass des Landes M-V festgelegt.
- Zur Einschätzung möglicher artenschutzrechtlicher Befindlichkeiten wurde auf der Basis von aktuellen Bestandserhebungen zur Fauna des Plangebietes ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. An dem zum Abriss vorgesehenen Gebäudebestand wurden Mehlschwalbennester sowie im Gebäude Nischenbrüterester des Hausrotschwanzes festgestellt. Fledermäuse nutzen den Gebäudebestand nicht. Auch im angrenzenden Gehölzbestand wurden keine geeigneten Höhlungen festgestellt, die als Quartier für Fledermäuse infrage kommen könnten.
Um den artenschutzrechtlichen Belangen Rechnung zu tragen und den artenschutzrechtlichen Verboten des §44 BNatSchG wirkungsvoll zu begegnen, sind die Rodungen der Gehölze und die Gebäudeabbrüche außerhalb der Brutzeiten der Vögel durchzuführen.
Zur Kompensation des Verlustes an Mehlschwalbennestern ist eine finanzielle Beteiligung des Vorhabenträgers an der Errichtung eines Mehlschwalbenturmes in Görmin möglich. Für den Verlust des Hausrotschwanzbrutplatzes ist in der Gehölzfläche an einem geeigneten Baum ein Nischenbrüterkasten zu montieren.
- Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes ist Teil des Denkmals „Gelände der Heeresversuchsanstalt und der Erprobungsstelle der Luftwaffe“.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB sind die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten.

- Das Plangebiet befindet sich außerhalb von
 - Vorbehaltsgebieten oder Vorranggebieten zur Trinkwasserversorgung
 - Vorbehaltsgebieten oder Vorranggebieten zur Rohstoffsicherung und
 - Eignungsräumen für Windenergieanlagen

1.4 Rechtsgrundlagen

Die nachfolgenden **Gesetzlichkeiten** bilden die Grundlage zur Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert am 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung - BauNVO**) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert am 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts** (Planzeichenverordnung - PlanZV) i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)
- Gesetz des Landes Mecklenburg – Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (**Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V**) vom 23.02.2010 (GS M-V GI Nr. 791-8), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27.05.2016 (GVOBl. M-V S. 431, 436)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.09.2017 (BGBl. I S. 3370)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern** (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert am 13.12.2017 (GVOBl. M-V S. 331)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern - **Landesplanungsgesetz** (LPIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.05.1998, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.05.2016 (GVOBl. M-V S. 258)
- **Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg - Vorpommern** (LEP- M-V) vom 09.06.2016 (GVOBl. M-V S. 322)
- **Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern** (RREP VP 2010) vom 20.09.2010

1.5 Aufstellungsverfahren/ Nachweis der Voraussetzungen zur Durchführung eines beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB/Verfahrensstand

Aufstellungsverfahren

Die Planung wird nach § 12 BauGB als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist nicht als Angebotsplanung vorgesehen, sondern stellt auf ein konkretes Vorhaben ab. Die zulässigen Nutzungen im Plangebiet sollen objektbezogen geregelt werden und zielen auf eine zügige Umsetzung ab.

Bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan bestehen mehr Freiheiten hinsichtlich individuell konkreter Planfestsetzungen, da diese nicht an die Festlegung von Baugebietstypen gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) gebunden sind.

Dies soll für das vorliegende Projekt Anwendung finden, da das Ansiedlungskonzept eine Durchmischung von Dauer- und Ferienwohnungen sowie gewerblichen Einrichtungen vorsieht.

Die Planung wurde nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Da es sich um die Wiedernutzbarmachung eines Baugrundstückes auf einer konkret abgegrenzten überschaubaren Fläche handelt, sollen die mit dem § 13a BauGB eröffneten Möglichkeiten eines beschleunigten Verfahrens genutzt werden.

Entsprechend § 13a (3) 1. BauGB wurde von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen; § 4c BauGB (Überwachung) wurde nicht angewendet.

Hierzu wurde in einem ersten Planungsschritt der Nachweis geführt, dass die Zulässigkeitsvoraussetzungen gemäß § 13a (1) BauGB vorliegen.

Nachweis der Voraussetzungen zur Durchführung eines beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB

Voraussetzungen für die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens für Bebauungspläne der Innenentwicklung sind nach § 13 a Abs. 1 BauGB im Wesentlichen:

1. dass der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innentwicklung dient;
2. dass die festzusetzende voraussichtlich überbaubare Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO (GRZ) oder die festzusetzende Grundfläche (GR)
 - a. weniger als 20.000 m² beträgt; wobei Grundflächen von in engem sachlichen, zeitlichen und räumlichen Zusammenhang aufgestellten Bebauungsplänen mitzurechnen sind, oder
 - b. 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² beträgt, wenn eine überschlägige Prüfung ergibt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat;
3. dass durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, für die eine UVP durchzuführen ist; die UVP-Pflicht wird

nach den Vorschriften des UVPG festgestellt; gegebenenfalls ist eine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3c Abs. 1 UVPG durchzuführen und

4. dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzweckes der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete (Natura-2000-Gebiete) bestehen.

(1) Mit der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird ein Baugrundstück, welches von einer nicht mehr genutzten Baulichkeit geprägt wird, wieder nutzbar gemacht. Damit wird eine kleinteilige Standortreserve in einem bereits vorgeprägten Siedlungsbereich erschlossen und eine Verfestigung und qualitative Aufwertung vorhandener Bebauungsstrukturen bewirkt.

(2) Der Schwellenwert der überbaubaren Grundfläche von 20.000 m² wird auch unter Berücksichtigung der in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang existierenden Bebauungspläne deutlich unterschritten. Damit entfallen die unter 2b benannten Prüfkriterien.

(3) Es ist festzustellen, ob nach §§ 3b bis 3f UVPG die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Gemäß § 3b UVPG ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen, wenn das Vorhaben den in Anlage 1 des UVPG aufgeführten Bauvorhaben sowie den Größen und Leistungswerten entspricht. Dabei sind auch die im engen Zusammenhang stehenden Vorhaben (kumulierende Vorhaben) zu berücksichtigen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan sieht eine Neubebauung mit einem Wohn- und Geschäftshaus am Standort eines ehemaligen Kühlhauses vor. Damit ist eine kleinteilige Bebauung zu erwarten, die auch unter Berücksichtigung der in einem engen Zusammenhang stehenden Vorhaben nicht die in Nr. 18.7 der Anlage 1 des UVPG genannten Größenwerte erreicht. Damit werden eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls bzw. eine standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls nicht erforderlich. Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht nicht.

(4) In einer Entfernung von ca. 250 m vom Bauvorhaben befindet sich das EU-Vogelschutzgebiet „Peenestrom und Achterwasser“ mit der Gebietskennzeichnung DE 1949-401. Das FFH- Gebiet „Peeneunterlauf, Peenestrom, Achterwasser und Kleines Haff“ (DE 2049-302) liegt ca. 500 m vom Vorhaben entfernt. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplangebiet befinden sich keine Habitats, die eine essentielle Bedeutung für die Zielarten des Vogelschutzgebietes haben.

Bei den Bestandsaufnahmen im Rahmen der Erarbeitung des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages wurden an dem Gebäude und in den Gehölzflächen keine Brutplätze der Zielarten des Vogelschutzgebietes vorgefunden. Damit sind in Umsetzung der Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine erheblichen Beeinträchtigungen der maßgeblichen Bestandteile des Vogelschutzgebietes zu erwarten. Gleiches gilt für die

Lebensraumtypen und zu schützenden Tierarten im benannten FFH- Gebiet. Somit ergeben sich keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele bzw. Schutzzwecke der Schutzgebiete des Natura 2000-Gebietes.

Die Prüfung hat erbracht, dass die Voraussetzungen zur Durchführung eines beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB gegeben sind.

Bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung gelten die durch den Bebauungsplan verursachten Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Eine Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung ist somit nicht erforderlich. Die Belange des gesetzlichen Gehölzschutzes gemäß § 18 NatSchAG M-V sowie des gesetzlichen Biotopschutzes gemäß § 20 NatSchAG M-V wurden in die Planungen eingestellt. Der Verlust von gesetzlich geschützten Einzelbäumen ist zu kompensieren.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 1 setzt sich aus folgenden Planteilen zusammen:

- Plan mit Planzeichnung (Teil A) einschließlich Zeichenerklärung, Text (Teil B), Nutzungsschablone sowie den Verfahrensvermerken
- Begründung mit Darlegung der Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans (§ 2a 1. BauGB) (Anhänge mit Nord- und Südansicht und Geschossgrundrissen)
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
- öffentlich- rechtlicher Durchführungsvertrag

Verfahrensstand

- Die Gemeindevertretung des Ostseebades Karlshagen hat am 18.06.2015 den Beschluss zur Umwandlung des Bebauungsplanes Nr. 30 für das „Sondergebiet ehemalige Fischhalle“ in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 für das „Sondergebiet ehemaliges Kühlhaus“ am Hafen gefasst und im Amtsblatt „Der Usedomer Norden“ am 22.07.2015 ortsüblich bekanntgemacht.
- Die Planungsanzeige vom 22.07.2015 ist über den Landkreis Vorpommern - Greifswald an das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern erfolgt. Eingegangene Hinweise und Anregungen wurden in der Planaufstellung beachtet.
- Die Gemeinde Ostseebad Karlshagen hat am 17.12.2015 den Beschluss über den Entwurf und die öffentliche Auslage nach § 3 Abs. 2 BauGB gefasst.
- Gemäß § 13 (2) BauGB wurde von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB abgesehen.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung wurde im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 13 (2) 2. BauGB und Aufforderung der von der Planung berührten Behörden zur Stellungnahme gemäß § 13 (2) 3. BauGB durchgeführt.

- Die Entwurfsunterlagen wurden in der Zeit vom 01.02.2016 bis 04.03.2016 öffentlich ausgelegt und die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und die Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme aufgefordert.
- Abschließend findet die Behandlung der eingegangenen Hinweise und Anregungen statt, wobei insbesondere die Belange gemäß § 1 (6) und (7) BauGB in den Abwägungsprozess einzustellen sind.
- Vor Abschluss der Planung wird zwischen der Gemeinde Ostseebad Karlshagen und dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag abgeschlossen, der die Eckpunkte der Planung festlegt und die Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Übernahme aller im Zusammenhang mit der Planung und Umsetzung des Vorhabens stehenden Kosten sowie die Realisierung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist regelt.
Abwägungsrelevante Vertragsbestandteile, wie hochbaurelevante Unterlagen (Ansichten und Schnitte), wurden mit den Entwurfsunterlagen öffentlich ausgelegt.
- Das Verfahren soll mit dem Satzungsbeschluss nach § 10 (1) BauGB im IV. Quartal 2018 abgeschlossen werden.
- Die Satzung bedarf keiner Genehmigung, da der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 1 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird.

2.0 PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

2.1 Planrechtliche Festsetzungen

2.1.1 Festsetzung der zulässigen baulichen Nutzungen

Im Einvernehmen zwischen der Gemeinde Ostseebad Karlshagen und dem Vorhabenträger wird als Planungsziel die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses am Standort des ehemaligen Kühlhauses am Hafen definiert.

Die Kubatur des geplanten Gebäudes mit den Außenabmaßen von rd. 32,0 m x 17,5 m und einer Dreigeschossigkeit mit einer absoluten Gebäudehöhe von rd. 9 m spiegelt eine ausgewogene Proportionalität wieder.

In der Maßstäblichkeit tritt das Gebäude gegenüber der umgebenden städtebaulich maßgeblichen Bebauung zurück.

Aus den in der Anlage beigefügten Ansichten und Grundrissen ist ersichtlich, dass sich das Wohn- und Geschäftshaus aus zwei spiegelungsgleichen Gebäudemodulen zusammensetzt.

Durch einen Fassadenrücksprung der westlichen Gebäudehälfte um rd. 3,5 m in nördlicher Richtung wird die Gesamtfassade deutlich in zwei ablesbare Einzelbaukörper gegliedert.

Mit dieser Fassadengliederung und der Gestaltung der Balkone soll erreicht werden, dass das Wohn- und Geschäftshaus in der Hauptansicht von der Straße Am Hafen optisch aufgelockert wird.

Das Wohn- und Geschäftshaus wird über zwei Eingänge von der Rückseite (Nordseite) erschlossen.

Die Südseite der Fassade mit den großflächigen Fenstern und Balkonen soll eine optimale Besonnung der Wohnungen gewährleisten und den Blick in Richtung Hafenvorplatz und Hafenbecken freigeben.

Die Wohnungen sind aufgrund des maritimen Standortes von hoher Attraktivität.

Gemäß dem architektonischen Entwurf ist die westliche Gebäudehälfte des Erdgeschosses z. B. für die Ansiedlung einer Kinderbetreuungseinrichtung für bis zu 10 Kinder und für nichtstörende gewerbliche Einrichtungen wie eine Verkaufseinrichtung oder Räume für freie Berufe konzipiert.

Entsprechend der aktuellen Nachfrage ist eine Einheit für eine Tagesmutter und eine Einheit für einen Versicherungsmakler bzw. Immobilienmakler vorgesehen. Die östliche Gebäudehälfte könnte für die v. g. Einheiten jeweils als Betriebswohnung fungieren.

Bei Nachfrage ist aber auch eine Nutzung weiterer Flächen des Erdgeschosses zu gewerblichen Zwecken möglich.

Entsprechend der Vorgaben der Gemeinde sollen aber mindestens 50% der Erdgeschossfläche gewerblich genutzt werden, um den Hafengebiet weiter ganzjährig zu beleben.

Dahingehende Festsetzungen werden im Text (Teil B) unter I. Punkt 11 getroffen.

Im 1. und 2. Obergeschoss werden jeweils 4 Wohnungen vorgesehen.

Mit den beiden Wohnungen im Erdgeschoss liegt die Gesamtanzahl bei 10 Wohneinheiten.

Mindestens 50 % der Wohneinheiten sollen als Dauerwohnungen genutzt werden.

Mit dieser Regelung möchte die Gemeinde dazu beitragen, dem Bedarf nach Wohnungen, insbesondere von Mitarbeitern einheimischer Gewerbe und Beherbergungseinrichtungen zu entsprechen sowie eine ganzjährige Belebung des Gebäudes zu gewährleisten.

Gastronomische Einrichtungen sollen ausgeschlossen werden, da Befürchtungen bestehen, dass die geplante Wohnnutzung durch Immissionen, wie Lärm und Gerüche, beeinträchtigt werden könnte.

Zudem liegt keine konkrete Nachfrage vor und im näheren Umfeld sind bereits gastronomische Einrichtungen vorhanden.

Die das Gebäude umgebenden Freiflächen sind mit Stauden- und Strauchflächen sowie Rasen zu begrünen, um den qualitativ hochwertigen Charakter des Wohn- und Geschäftshauses zu unterstreichen.

Im rückwärtigen Bereich ist eine private Grünfläche vorgesehen, die unter gestalterischen Gesichtspunkten zu begrünen ist. Diese Fläche soll für Bewohner und Feriengäste sowie der Tagesmutter mit den zu betreuenden Kindern dem Aufenthalt dienen und ist mit Spielgeräten für Kleinkinder, Sitzgelegenheiten sowie ggf. einem kleinen Grillplatz auszustatten.

Um den Schutz des sich nordwestlich der Grünfläche befindenden gesetzlich geschützten Biotops zu unterstreichen, sind naturnahe Begrenzungen zu der Gehölzfläche zu schaffen. Eine Beräumung des Biotops von Müll ist sowohl aus naturschutzfachlichen als auch aus gestalterischen Gründen angezeigt.

Zur Festsetzung dieser Nutzungen werden im Text (Teil B) unter I. 1. folgende Regelungen getroffen:

(1)

Zulässig ist die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses.

(2)

Folgende Hauptnutzungen sind zugelassen:

- *maximal 10 Wohnungen als Dauerwohnungen und Ferienwohnungen*
Mindestens 50 % der Wohnungen sind als Dauerwohnungen vorzusehen.
- *eine Kinderbetreuungseinrichtung für bis zu 10 Kinder*
- *nichtstörende gewerbliche Einrichtungen,*
z. B. Verkaufseinrichtungen
- *Räume für freie Berufe*
- *Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO*
- *Flächen für den Verkehr und für Gemeinschaftsstellplätze*
- *Flächen und Anlagen für die Medien der Ver- und Entsorgung*
sowie
- *Grün- und Freianlagen.*

(3)

Nicht zugelassen sind gastronomische Einrichtungen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 wird vorhabenbezogen durchgeführt, so dass aufgrund des Eintretens eines konkreten Vorhabenträgers eine zeitnahe Realisierung erfolgt.

Im Durchführungsvertrag wird geregelt, dass der Vorhabenträger spätestens 6 Monate nach Rechtskraft der Satzung die Baugenehmigung beantragen und Baudurchführung des Hoch- und Tiefbaus einschließlich der Freianlagen innerhalb einer Frist von 3 Jahren ab Baugenehmigung fertigzustellen hat.

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21 a BauNVO)

2.1.2.1 Grundflächenzahl (§ 16 (2) BauNVO und § 19 (4) BauNVO)

Die zulässige Obergrenze der *Grundflächenzahl (GRZ)* ist in der Nutzungsschablone mit 0,75 festgelegt.

Die zulässige Grundfläche spiegelt den Überbauungsgrad des Grundstückes wieder. Sie gibt an, wieviel m² Grundfläche überbaut werden dürfen.

Die Festsetzung der Grundfläche erfolgte unter Berücksichtigung der Neueinordnung des geplanten Wohn- und Geschäftshauses.

Für die festgesetzte Grundfläche gelten die Regelungen des § 19 (4) BauNVO, der folgendes festschreibt:

„Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mit anzurechnen.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.“

Die GRZ von 0,75 erscheint als hoch festgesetzter Wert.

Bei der Berechnung der Grundflächenzahl ist jedoch vom Nettobauland auszugehen.

Dieses beträgt bei einer Gesamtfläche von 2.398 m² nach Abzug der Biotopfläche und der Grünfläche 1.755 m².

Versiegelungen sind in folgendem Umfang geplant: 1.108 m²
davon

- | | |
|---|--------------------|
| - Neubau Wohn- und Geschäftshaus | 455 m ² |
| - Nebengebäude | 60 m ² |
| - Private Verkehrsflächen (Zufahrten und Gehwege) | 435 m ² |
| - Gemeinschaftsstellplätze | 158 m ² |

Es verbleiben unversiegelte Flächen: 647 m²

Bei der Gegenüberstellung von Nettobauland zu versiegelter Fläche ergibt sich ein Wert von rd. 0,63.

Unter Berücksichtigung kleiner Abweichungen wurde daher die Grundflächenzahl mit 0,75 festgelegt.

Überschreitungen der zulässigen Grundflächenzahl sollen nicht zugelassen werden.

Zur Klarstellung und Verdeutlichung der Regelungen zur Grundflächenzahl wurde eine entsprechende Festsetzung in den Text (Teil B) unter I. 2 aufgenommen:

(1)

Der erlaubte Überbauungsgrad des Grundstückes wird durch die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,75 als Obergrenze bestimmt.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von

- 1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,*
- 2. Nebenanlagen im Sinne des § 14,*
- 3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,*

mitzurechnen.

Überschreitungen der zulässigen Grundflächenzahl sind nicht zulässig.

Auf dem Grundstück sollen maximal zwei Nebengebäude zum Abstellen von Gartengeräten und Fahrrädern mit jeweils maximal 30 m² Grundfläche zugelassen werden.

Der Standort der Nebengebäude wurde in der Planzeichnung (Teil A) festgelegt.

Diese Beschränkung erfolgt vornehmlich aus gestalterischen Gründen, um eine Zerschneidung der Freiflächen und eine Beeinträchtigung der Fassadenansicht des Wohn- und Geschäftshauses zu vermeiden.

Weitergehender Bedarf an Nebenräumen ist im Wohn- und Geschäftshaus zu berücksichtigen.

Zur Durchsetzung der Beschränkung wird im Text (Teil B), I. 2 (2) entsprechend festgelegt:

(2)

Einschränkung für die Zulässigkeit von Nebengebäuden zum Abstellen von Gartengeräten und Fahrrädern:

Zulässig sind maximal zwei Nebengebäude mit einer maximalen Grundfläche von jeweils 30 m².

2.1.2.1 Zahl der Vollgeschosse/Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 (2) BauNVO)

In der Nutzungsschablone sind gemäß § 16 (2) 3. und 4. BauNVO die Geschossigkeit und die Höhe der baulichen Anlagen (Gebäudehöhe - GH) über NHN wie folgt als Obergrenzen festgesetzt:

III (drei Vollgeschosse)

GH über NHN 12,00 m

Die Festsetzungen erfolgen vorhabenkonkret entsprechend dem Hochbaukonzept und berücksichtigen die städtebauliche Ausgangssituation. Die Gebäudehöhe der südlichen Nachbarbebauung mit dem Hotel/Restaurant „Veermaster“ beträgt 19,6 m über HN und die der Ferienhausbebauung auf der Ostseite der Peenestraße rd. 16,0 m über HN. Somit fügt sich das Wohn- und Geschäftshaus in die Bebauung im Hafensbereich ein.

Aufgrund der Lage des Plangebietes in einem hochwassergefährdeten Bereich ist entsprechend der Vorgabe des StALU Vorpommern zusätzlich die Mindesthöhe der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss festgelegt:

OK FF über NHN 2,60 m

Bei der Bestimmung der Gebäudehöhe ist die festgesetzte Mindesthöhe der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss mit 2,60 m über NHN berücksichtigt.

2.1.3 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB i. V. m. §§ 22 BauNVO)

Das geplante Wohn- und Geschäftshaus wird im Bereich der Altbebauung eingeordnet und darf gemäß Festlegung der Baugrenzen die Abmaße von maximal 32,00 m x 17,50 m aufweisen.

Entsprechend wurde in der Nutzungsschablone die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt.

Grundsätzlich sind in der offenen Bauweise die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Bebauung darf höchstens 50 m betragen.

Die Größe der Grenzabstände richtet sich nach den Vorschriften der LBauO M-V in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert am 13.12.2017 (GVOBl. M-V S. 331).

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung (Teil A) durch Baugrenzen festgelegt.

Die Baugrenzen wurden gemäß dem städtebaulichen Entwurf des geplanten Wohn- und Geschäftshauses bemessen.

Zur Rechtseindeutigkeit erfolgte eine Vermaßung der Baugrenzen.

Baugrenzen dürfen nicht überschritten werden, jedoch ist ein Zurücktreten hinter die Baugrenzen zulässig.

Gemäß § 23 (2) BauNVO kann ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden.

Überschreitungen der Baugrenzen sollen für die beiden auf der Nordseite des geplanten Gebäudes vorgesehenen Eingangsüberdachungen zugelassen werden.

Eingangsüberdachungen werden als Witterungsschutz notwendig.

Gemäß § 23 (5) BauNVO können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zugelassen werden. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sollen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

Eine Einschränkung erfolgt für die Anlage von Nebengebäuden.

Gemäß Text (Teil B) I. 2. (2) (Pkt. 2.1.2.1 der Begründung) werden ausschließlich zwei Nebengebäude mit einer Grundfläche von jeweils maximal 30 m² zugelassen.

Die Nebengebäude sind auf den gemäß Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Flächen zu errichten.

Die genannten Regelungen wurden im Text (Teil B) unter Punkt I. 3 definiert:

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.

In Anwendung des § 23 (3) und (5) BauNVO dürfen die festgesetzten Baugrenzen überschritten werden durch

- zwei Eingangsüberdachungen in einer Tiefe von jeweils maximal 2,00 m und*
- Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO.*

Einschränkung:

Die Nebengebäude zum Abstellen von Gartengeräten und Fahrrädern sind nur auf den in der Planzeichnung (Teil A) als Flächen für Nebenanlagen gekennzeichneten Flächen zulässig.

2.1.5 Flächen für private Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB i. V.m. § 12 (6) BauNVO)

(1)

Die nicht überdachten Stellplätze sind nur auf den gemäß Planzeichnung (Teil A) als Gemeinschaftsstellplätze (GSt) bezeichneten Flächen zulässig.

(2)

Carports und Garagen sind unzulässig.

Entsprechend der Darstellung in der Planzeichnung (Teil A) werden die für das Plangebiet notwendigen Stellplätze an den beiden privaten Grundstückswegen angeordnet.

Im Rahmen der Erschließung sind die Stellplätze an den vorgegebenen Standorten zu errichten, um eine geordnete Freiflächengestaltung zu gewährleisten.

Carports und Garagen werden im Plangebiet ausgeschlossen. Eine Zulassung würde aufgrund des begrenzten Flächendargebots zu einer Überbauung führen, die städtebaulich und gestalterisch nicht der Entwicklung des Hafengebietes förderlich wäre.

Die Anlage von unterirdisch angelegten Stellplätzen kommt aufgrund der Lage in einem hochwassergefährdeten Bereich nicht in Betracht.

Gemäß Festsetzung im Text (Teil B) I.12 Punkt (4) sind Unterkellerungen ausgeschlossen.

2.1.6 Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB)

(1)

Nebenanlagen für die Kleintierhaltung im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nicht zulässig.

(2)

Die der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO werden zugelassen.

Gemäß § 14 (1) BauNVO werden untergeordnete bauliche Anlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck des Baugebietes dienen, als Nebenanlagen bezeichnet.

Private Nebenanlagen dienen der Ergänzung der Hauptnutzung, der Ver- und Entsorgung und der Freizeitgestaltung der Bewohner.

Hierzu zählen u. a. Nebenanlagen wie Terrassen und Freisitze, Einfriedungen und Pergolen. Diese Anlagen sollen im Plangebiet zugelassen werden.

Nach § 14 (1) BauNVO kann im Bebauungsplan die Zulässigkeit von Nebenanlagen und Einrichtungen eingeschränkt oder ausgeschlossen werden.

Von dieser Regelung soll Gebrauch gemacht werden und die Zulässigkeit von Kleintierhaltung ausgeschlossen werden.

Dies betrifft nicht die individuelle Haltung eines Hundes oder einer Katze, sondern die Tierhaltung zu Zuchtzwecken.

Nebenanlagen gemäß § 14 (2) BauNVO zur Versorgung des Gebietes, wie Leitungen und Anlagen für die Wasser- und Energieversorgung, werden zugelassen, da sie für die Erschließungssicherheit unabdingbar sind.

2.1.7 Private Verkehrsflächen

(§ 9 (1) 11 BauGB)

Die Festsetzung der Verkehrsflächen stellt ein planrechtliches Erfordernis dar, da diese gemäß § 30 (1) BauGB zu den Mindestanforderungen an einen qualifizierten Bebauungsplan zählen.

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt von Süden über die Straße Am Hafen.

Für das Plangebiet werden zwei neue Zufahrten von Süden über die Straße Am Hafen festgelegt.

Die Darstellung erfolgt mit dem Planzeichen 6.3 der PlanZV und der Bezeichnung p Zuf..

Entsprechend der Objektplanung wird das Wohn- und Geschäftshaus über zwei Eingänge von der Rückseite (Nordseite) erschlossen.

Die fußläufige Erschließung der Hauseingänge von den beiden privaten Zufahrtswegen wird mit dem Planzeichen 6.3 der PlanZV und der Bezeichnung p Geh. versehen.

Detaillierte Aussagen zur inneren und äußeren Erschließung werden in Punkt „3.1 Verkehr“ getroffen.

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

Grundsätzlich erfordert ein vorhabenbezogener Bebauungsplan die Darstellung der Erschließungsleitungen in der Planzeichnung (Teil A).

Hierzu wurden im Vorfeld der Erstellung des Entwurfes die Träger der Ver- und Entsorgung beteiligt.

Der Bestand im Plangebiet besteht aus einer Anschlussleitung Trinkwasser, einer Niederdruckgasleitung sowie straßenbegleitenden Mittel- und Niederspannungsleitungen, einem Hausanschluss Niederspannung und einer Leitung der Telekom.

Der Leitungsbestand wurde in der Planzeichnung (Teil A) dargestellt und näher bezeichnet.

Die Neuverlegung von Leitungen soll innerhalb der als private Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung private Zufahrt bzw. Gehweg bezeichneten Flächen sowie innerhalb der mit Leitungsrecht festgesetzten Flächen erfolgen.

Weitere Aussagen zur medienseitigen Erschließung erfolgen in Punkt „3.2 Ver- und Entsorgung“.

2.1.9 Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

Für Grünflächen im Sinne des § 9 (1) 15 BauGB wurde im Plangeltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes folgende Festsetzung getroffen:

Die gemäß zeichnerischer Festsetzung als private Grünfläche gekennzeichnete Fläche ist gärtnerisch mit Rasen, Strauch- und Staudenbeeten sowie Baumpflanzungen zu begrünen. Die Verwendung von gesundheitsschädigenden Pflanzen und Giftpflanzen, insbesondere Pfaffenhütchen, Seidelbast, Stechpalme und Goldregen ist auszuschließen. In die Grünfläche sind Spielgeräte für Kleinkinder sowie Mobiliar zu integrieren.

Die private Grünfläche soll dem Aufenthalt der Bewohner und Nutzer des Wohn- und Geschäftshauses dienen. Hierzu ist die sich nördlich des Gebäudes befindende Freifläche gärtnerisch zu gestalten und mit Spielgeräten und Mobiliar zu ergänzen, um so die Wohn- und Aufenthaltsqualität maßgeblich positiv zu bestimmen.

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

Die geplanten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft berücksichtigen naturschutz- und artenschutzrechtliche Belange und dienen der Sicherung naturnaher Biotopstrukturen. Ein besonderes Augenmerk wird auf das gesetzlich geschützte Biotop und die Gehölze gelegt. Der Ersatz für Baumfällungen wurde in die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen und so den Kompensationserfordernissen Rechnung getragen.

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

(1)

Bei dem gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotop handelt es sich um ein Feldgehölz (OVP 03735). Sämtliche Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder einer sonstigen erheblichen oder erheblichen Beeinträchtigung führen, sind verboten.

(2)

Das gesetzlich geschützte Biotop ist von den Müllablagerungen zu befreien und die Verklappung von Müll und Gartenabfällen auszuschließen. Das Alt- und Totholz ist im Baumbestand zu belassen, soweit für die angrenzenden Nutzungen keine Gefahr für Leib, Leben oder Sachen von bedeutendem Wert entsteht. Die Krautsäume des Biotops sind einmal im Jahr zu mähen und das Mähgut zu entfernen. Bei einem Rückgang der dominanten nitrophilen Krautvegetationen kann die Mahd auf ein Intervall von 2 bis 3 Jahren reduziert werden.

(3)

Das gesetzlich geschützte Biotop ist deutlich von den sich anschließenden Nutzungen abzugrenzen. Hierzu sind die an das Biotop grenzenden Böschungen mit Feldsteinen zu befestigen bzw. die Biotopfläche durch Naturzäune (Weide, Haselnuss, etc.) zu markieren.

Begründung:

Im nordwestlichen Teil des Plangebietes befindet sich eine Gehölzfläche aus Zitter- Pappeln, Silber- Weiden, Sal- Weiden, Birken und Eschen, die im Kataster des Landes M-V als gesetzlich geschütztes Biotop mit der Bezeichnung Feldgehölz (OVP 03735) gelistet ist. Dieses Feldgehölz erstreckt sich südlich entlang der Deichanlage und führt dann als schmaler Gehölzstreifen an die Straße Am Hafen heran.

Die Gesamtfläche des Biotops beträgt 8.753,0 m². Die in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hineinreichende Fläche beträgt 288,0 m². Der Baumbestand im Plangeltungsbereich wächst vorrangig entlang eines Senkenbereiches und setzt sich aus Zitter- Pappeln, Silber- Weiden und Eschen zusammen. Nur vereinzelt sind kleinere Gehölze in der Senke selbst vorzufinden.

Aufgrund der starken Vermüllung, der Verklappung von Gartenabfällen und der Nährstoffbelastungen haben sich flächenhaft Vegetationsbestände, wie Brennesseln, Kletten- Labkraut und Giersch entwickeln können. Daneben kommen in der Strauchschicht vorrangig Traubenkirschen, Holunder, Brombeere sowie Gehölzinitiale von Pappeln, Weiden und verschiedenen Wildobst- Arten zur Ausprägung.

An den Bäumen sind teilweise Vitalitätsbeeinträchtigungen erkennbar. Diese äußern sich durch einen hohen Totholzanteil in den Baumkronen. Die mehrstämmigen Bäume weisen teilweise Stämmlingsausbrüche auf, die auf das hohe Alter und die ungünstigen statischen Verhältnisse in der Krone zurückzuführen sind.

Gemäß § 20 NatSchAG M-V sind Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen führen, unzulässig.

Die gemäß dem Kataster ausgewiesene Biotopfläche wurde in die zeichnerische Darstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes aufgenommen und Festsetzungen zum Ausschluss weiterer Beeinträchtigungen sowie zur Sicherung und Entwicklung des Biotopbestandes getroffen.

Um eine natürliche Abgrenzung des Biotops zu den umgebenden Nutzungen zu schaffen, sind die Böschungsbereiche in Richtung des Biotops mit Feldsteinen zu befestigen. Auch durch naturnahe Zäune aus Weiden, Haselnuss u. ä. sollte eine deutliche Abgrenzung der Biotopfläche kenntlich gemacht werden.

Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 (1) 25 a BauGB)

(1)

In der privaten Grünfläche sind 4 Bäume gemäß Artenauswahl mit den Pflanzqualitäten Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Bei den zu pflanzenden Bäumen handelt es sich um Ersatzpflanzungen für erforderliche Baumfällungen im Plangebiet.

Artenauswahl Baumpflanzungen:

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Acer campestre</i>	Feld- Ahorn
<i>Amelanchier lamarckii</i>	Kupfer- Felsenbirne
<i>Betula pendula</i>	Weiß- Birke
<i>Quercus robur</i>	Stiel- Eiche
<i>Salix alba (Kopfweide)</i>	Silber- Weide
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Sorbus intermedia</i>	Schwedische Mehlbeere

(2)

Der durchwurzelbare Bodenraum der neu zu pflanzenden Bäume darf 12 m³ nicht unterschreiten. Die Qualitäten der zu pflanzenden Gehölze müssen den "Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen", herausgegeben vom Bund Deutscher Baumschulen, entsprechen.

Begründung:

Die Baumpflanzungen sind als Kompensationsmaßnahmen für erforderlich werdende Baumfällungen zu werten. Sie sind in der privaten Grünfläche einzuordnen und sollen den Standort aufwerten. Die Artenauswahl orientiert sich am Gehölzbestand und den Erfordernissen der standörtlichen Bodensituation.

Mit den Festsetzungen zu den Pflanzqualitäten und dem durchwurzelbaren Bodenraum werden Voraussetzungen für einen langfristigen Erhalt und eine optimale Entwicklung der zu pflanzenden Bäume im Siedlungsbereich geschaffen. Um die regionale biologische Vielfalt zu stärken, sind Pflanzenarten des angestammten Verbreitungsgebietes zu verwenden.

Maßnahmen für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

(§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

(1)

Die mit Anpflanzgebot festgesetzten Bäume sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang durch Ersatzpflanzungen derselben Art und Qualität zu ersetzen.

Begründung:

Mit dieser Festsetzung soll für die vorgesehenen Anpflanzgebote der Erhalt und Ersatz geregelt werden.

**2.1.11 Leitungsrechte
(§ 9 (1) 21 BauGB)**

Auf den mit Leitungsrechten (L) zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung zu belastenden Flächen dürfen keine baulichen Anlagen errichtet und keine Gehölzanpflanzungen vorgenommen werden.

Die im Plangebiet vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen wurden in der Planzeichnung (Teil A) dargestellt und die Leitungstrassen außerhalb der privaten Verkehrsflächen als Flächen mit Leitungsrecht zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung gesichert.

Die Neuverlegung von Leitungen soll innerhalb der, als private Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung private Zufahrt, bezeichneten Flächen sowie innerhalb der mit Leitungsrecht festgesetzten Flächen erfolgen.

Für ggfs. notwendige zusätzliche Leitungsverlegungen von der Straße Am Hafen werden die Flächen mit Leitungsrecht für zwei Trassen bis an die vorderen Baugrenzen erweitert.

**2.1.12 Bauliche Nutzung von Grundstücken für übereinanderliegende Geschosse und Ebenen sowie sonstiger Teile baulicher Anlagen in Verbindung mit städtebaulichen Entwicklungszielen
(§ 9 (3) BauGB)**

In den vorhergehenden Punkten der Begründung wurde bereits dargelegt, dass die Gemeinde mit der Nachnutzung des Grundstückes eine Mischnutzung aus Dauer- und Ferienwohnen und gewerblicher Nutzung erreichen möchte. Berücksichtigt wird hierbei die konkrete Nachfrage zur gewerblichen und sonstigen Nutzung der Erdgeschossflächen.

Entsprechend den Vorgaben der Gemeinde sollen mindestens 50 % der Erdgeschossfläche gewerblich genutzt werden, um den Hafengebiete weiter ganzjährig zu beleben.

Um diese Forderung durchzusetzen, wird auf der Grundlage des § 9 (3) BauGB eine entsprechende Festsetzung in den Text (Teil B) I. Punkt 11 aufgenommen.

Mindestens 50 % der Erdgeschossfläche sind für Unterlagerungen, wie z. B. eine Kinderbetreuungseinrichtung für bis zu 10 Kinder, nichtstörende gewerbliche Einrichtungen oder Räume für freie Berufe, vorzusehen.

Weitergehende Regelungen trifft der Durchführungsvertrag.

2.1.13 Höhenlage baulicher Anlagen und bauliche Nutzung von Grundstücken für übereinanderliegende Geschosse und Ebenen sowie sonstiger Teile baulicher Anlagen

(§ 9 (3) BauGB)

i. V. m.

Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind

(§ 9 (5) BauGB)

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Küsten- und vorbeugenden Hochwasserschutzes in die Planung einzustellen. Im Zusammenhang damit sind insbesondere die *„allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung“* entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Um der Gemeinde Ostseebad Karlshagen und dem Vorhabenträger die Voraussetzung für eine Beurteilung der Gefahrensituation zu schaffen, wurde das StALU Vorpommern vorgezogen beteiligt und teilte mit Schreiben vom 03.06.2015 folgendes mit:

„Der Bereich des vBP Nr. 1 der Gemeinde Karlshagen befindet sich im 200-Meterbereich des Küstengewässers (Bundeswasserstraße und Gewässer I. Ordnung) „Peenestrom“ ca. 50 m seeseitig (südlich) des vorhandenen Deiches „Karlshagen Nord“.

Gemäß § 89 Abs. 1 LWaG bedarf die Errichtung, wesentliche Änderung oder Beseitigung baulicher Anlagen an Küstengewässern in einem Abstand von 200 Metern land- und seewärts von der Mittelwasserlinie der rechtzeitigen Anzeige bei der Wasserbehörde. Das Vorhaben ist nach § 89 Abs. 2 LWaG zu untersagen, wenn es nicht mit den Belangen des Küstenschutzes als öffentliche Aufgabe vereinbar ist.

*Gemäß § 107 Abs. 4 Nr. 1 und 2 LWaG i. V. m. §§ 2 und 4 LwUmwuLBehV MV ist das StALU Vorpommern die für den Küstenschutz zuständige Wasserbehörde. Im Küstenabschnitt Karlshagen am Peenestrom ist gemäß Richtlinie 2-5/2012 „Bemessungshochwasserstand und Referenzhochwasserstand“ des Regelwerkes Küstenschutz M-V mit einem BHW von **2,60 m NHN** (entspricht 2,45 m HN) zu rechnen. Dieser Wasserstand stellt einen Ruhewasserspiegel dar und berücksichtigt nicht den mit Hochwasser einhergehenden Seegang.*

Nach vorliegender Vermessung weist das Grundstück Höhenlagen von 0,9 bis 3,0 m HN (entsprechen 1,05 bis 3,15 m NHN) auf und ist damit teilweise Überflutungsgefährdet.

Grundsätzlich dürfen infolge der neuen Bebauung bzw. der Umnutzung keine zusätzlichen Gefährdungen von Küstenschutzanlagen (Deich „Karlshagen-Nord“ sowie Deich und Hochwasserschutzmauer verbindende Geländeaufhöhung) entstehen.

Aus Sicht des Küsten- und Hochwasserschutzes sind folgende Festsetzungen im B-Plan erforderlich:

- Zum Ausschluss von Gefährdungen der Landesküstenschutzanlagen und Anlagen Dritter im Sturmflutfall hat die Errichtung der baulichen Anlagen so zu erfolgen, dass unter Berücksichtigung der möglichen Auswirkungen vom Gewässer (Hochwasser, Seegang, Eisgang, Treibgut) die Standsicherheit gegenüber dem Bemessungshochwasser von 2,60 m NHN jederzeit gewährleistet ist.
- Zum Schutz der geplanten Wohn- bzw. Beherbergungsbebauung gegen Überflutung sind erforderliche Schutzmaßnahmen gegenüber dem Bemessungshochwasser von 2,60 m NHN z.B. durch Geländeerhöhung, Festlegung der Fußbodenoberkante und Verzicht auf Unterkellerung vorzusehen. Vorzugsweise ist die Höhenlage gem. § 9 Abs. 3 BauGB festzusetzen.
- Bei der Errichtung elektrotechnischer Anlagen sowie der etwaigen Lagerung wassergefährdender Stoffe ist das BHW zwingend zu beachten.
- Während der Bauarbeiten darf das Deichgrundstück nicht durch Baufahrzeuge befahren bzw. zur Zwischenlagerung von Material verwendet werden (§ 74 LWaG).
- Der Beginn der Bauarbeiten ist dem StALU Vorpommern mindestens 4 Wochen vorher schriftlich bekannt zu geben.

Hinweise:

Das Land Mecklenburg-Vorpommern übernimmt keinerlei Haftung für Schäden infolge von Sturmfluten, unabhängig davon, ob der Standort durch eine Küstenschutzanlage gesichert war oder nicht. Desweiteren können aus der Realisierung der Planung dem Land gegenüber keine Ansprüche abgeleitet werden, um nachträglich die Errichtung oder Verstärkung von Hochwasser- und Sturmflutschutzanlagen zu fordern.“

In der Stellungnahme des StALU Vorpommern vom 09.02.2016 zum Entwurf wurde zusätzlich angemerkt:

„Des Weiteren geht aus dem B-Plan hervor, dass auch die Errichtung von Nebenanlagen vorgesehen ist, welche sich ebenfalls seeseitig der Küstenschutzanlage „Deich Karlshagen“ befinden. Zum Ausschluss von Gefährdungen und Beschädigungen des Küstenschutzdeiches (z.B. infolge Aufschwimmen/Hineinschwemmen der Anlagen bei Sturmflut/Eisgang/Seegang) müssen auch diese Anlagen eine entsprechende Standsicherheit aufweisen.“

Für das Plangebiet wurde ein amtlicher Lage- und Höhenplan erstellt. Im Bereich der vorhandenen und geplanten Bebauung wurden durchschnittliche Geländehöhen zwischen 1,75 m und 3,45 m über NHN ermittelt. Damit liegt das Plangebiet teilweise unterhalb des Bemessungshochwasserstandes und bei extremen Sturmereignissen können Beeinflussungen nicht ausgeschlossen werden.

Gemäß der Forderungen des StALU Vorpommern aus den Stellungnahmen vom 03.06.2015 und 09.02.2016 werden folgende Hochwasserschutzmaßnahmen für die Neubebauung des Grundstückes im Text (Teil B) I. Punkt 12 festgelegt:

*Im Küstenabschnitt Karlshagen am Peenestrom ist gemäß Richtlinie 2-5/2012 "Bemessungshochwasserstand und Referenzhochwasserstand" des Regelwerkes Küstenschutz M-V mit einem BHW von **2,60 m NHN** (entspricht 2,45 m HN) zu rechnen. Dieser Wasserstand stellt einen Ruhewasserspiegel dar und berücksichtigt nicht den mit Hochwasser einhergehenden Seegang.*

Das Plangebiet liegt auf einem Höhenniveau zwischen 1,75 m und 3,45 m über NHN.

Daher sind zum Schutz vor Hochwasser folgende Maßnahmen umzusetzen:

(1)

Für die baulichen Anlagen (Haupt- und Nebenanlagen) ist unter Berücksichtigung der möglichen Auswirkungen vom Gewässer (Hochwasser, Seegang, Eisgang) die Standsicherheit gegenüber dem Bemessungshochwasser von 2,60 m NHN sicherzustellen.

(2)

Die in der Nutzungsschablone festgesetzte Mindesthöhe für die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss von 2,60 m NHN ist einzuhalten.

(3)

Bei der Errichtung elektrotechnischer Anlagen sowie der etwaigen Lagerung wassergefährdender Stoffe ist das BHW von 2,60 m NHN zwingend zu beachten.

(4)

Im gesamten Plangebiet sind Unterkellerungen unzulässig.

Entsprechend erfolgt für die Baugrenzen in der Planzeichnung (Teil A) eine Kennzeichnung gemäß § 9(5) 1 BauGB als „*Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind*“.

Zusätzlich wird in den Text (Teil B) unter Hinweise folgender Passus aufgenommen:

Belange des Küsten- und vorbeugenden Hochwasserschutzes

(1)

Während der Bauarbeiten darf das Deichgrundstück nicht durch Baufahrzeuge befahren bzw. zur Zwischenlagerung von Material verwendet werden (§ 74 LWaG).

(2)

Der Beginn der Bauarbeiten ist dem StALU Vorpommern mindestens 4 Wochen vorher schriftlich bekannt zu geben.

Die Festsetzungen und Hinweise werden außerdem Bestandteil des Durchführungsvertrages zwischen Gemeinde und Vorhabenträger.

2.2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB

In den Text (Teil B) wurde unter „II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB“ Regelungen aufgenommen, die im Kontext mit den planrechtlichen Festsetzungen die Umsetzung der für das Planvorhaben angestrebten städtebaulichen Qualität garantieren sollen.

Die gestalterischen Festsetzungen richten sich nach § 9 (4) Baugesetzbuch und § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg- Vorpommern.

2.2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 86 (1) 1. LBauO M-V)

2.2.1.1 Fassaden

(1)

Die Fassadenoberflächen des Wohn- und Geschäftshauses sind in Putz auszuführen.

Für untergeordnete Flächen sind auch andere Materialien wie Verblendmauerwerk, Naturholz und Glas zulässig.

(2)

Für die Nebengebäude ist eine Holzfassade zulässig.

Die äußere Gestaltung des Wohn- und Geschäftshauses soll in einer modernen Architektursprache erfolgen.

Dies spiegelt sich insbesondere in der Fassadenabwicklung wider.

Die Fassadenoberflächen des Wohn- und Geschäftshauses sollen in Putz ausgeführt werden.

Für untergeordnete Flächen sollen auch andere Materialien wie Verblendmauerwerk, Naturholz und Glas zugelassen werden.

Nebengebäude sind untergeordnete bauliche Anlagen, für die entsprechend ihrer Funktion einfache Holzkonstruktionen zu Anwendung kommen dürfen.

2.2.1.2 Dachgestaltung

In der Nutzungsschablone sind als zulässige Dachformen Flachdach und flachgeneigtes Pultdach festgelegt.

Regelungen für zulässige Materialien der Dacheindeckung werden nicht für erforderlich gehalten.

In Verbindung mit der Festlegung der zulässigen Geschossigkeit und der Obergrenze für die Gebäudehöhe ist damit ein ausreichender Gestaltungsrahmen abgesteckt.

2.2.1.3 Werbeanlagen und Warenautomaten

(1)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung erlaubt und dürfen eine Ansichtsfläche von 0,5 m² nicht überschreiten.

Sie dürfen nur flach auf der Außenwand des Wohn- und Geschäftshauses im Erdgeschoss angebracht werden.

(2)

Werbeanlagen dürfen Fassadengliederungselemente nicht überschneiden oder überdecken.

Vertikale Werbung und Werbung auf Glasflächen sind unzulässig.

Beleuchtete Werbeanlagen mit grellem, beweglichem sowie wechselndem Licht sind unzulässig.

(3)

Warenautomaten sind unzulässig.

Da neben der Dauerwohnnutzung auch Ferienwohnungen und gewerbliche Einrichtungen geplant sind, werden Festsetzungen für das Anbringen von Werbeanlagen erforderlich.

Die örtliche Zulässigkeit der Schilder wurde eingegrenzt, um Werbeanlagen in den Obergeschossen und auf Dächern zu unterbinden.

Die Obergrenze für die Größe der Werbeanlagen wird für die vorgesehenen Nutzungen als angemessen erachtet und schließt Überfrachtungen aus, die das äußere Erscheinungsbild des Wohn- und Geschäftshauses beeinträchtigen könnten.

2.2.1.4 Antennen und Satellitenanlagen

Antennen und Satellitenanlagen dürfen die Gebäudehöhe nicht überschreiten.

Die Installation von Antennen und Satellitenanlagen wird zugelassen, da diese einen Bestandteil der Informationsfreiheit manifestieren.

Die höhenmäßige Begrenzung für das Anbringen von Antennen und Satellitenanlagen soll eine Beeinträchtigung des gestalterischen Gesamteindrucks des Wohn- und Geschäftshauses vermeiden.

2.2.2 Einfriedungen (§ 86 (1) 5. LBauO M-V)

(1)

Entlang der Grundstücksgrenze zur Straße Am Hafen sind keine Einfriedungen zulässig.

(2)

Für die Einfriedung entlang der anderen Grundstücksgrenzen sind nur blickdurchlässige Holzzäune, Metallziergitterzäune und Feldsteinmauern sowie lebende Hecken bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

Der Ausschluss von Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenze zur Straße Am Hafen wird festgesetzt, um die öffentliche Zugänglichkeit des Wohn- und Geschäftshauses zu gewährleisten.

Zu den anderen Grundstücksgrenzen werden zulässige Einfriedungen definiert, die eine harmonische Verbindung zum Landschaftsbild herstellen.

2.2.3 Abfallsammelbehälter (§ 86 (1) 5. LBauO M-V)

Die Gemeinschaftsstellfläche für Abfallbehälter ist in dem in der Planzeichnung (Teil A) mit dem Symbol  gekennzeichneten Bereich anzulegen und durch Einhausung aus Holz, Rankgerüste, Pflanzungen u. ä. so abzuschirmen, dass diese von den öffentlichen Verkehrsflächen nicht einsehbar ist.

Die Festsetzung wurde getroffen, um eine Störung des öffentlichen Straßenraumes und damit eine Beeinträchtigung des Gesamteindrucks des Gebietes zu verhindern.

2.2.5 Ordnungswidrigkeiten (§ 84 LBauO M-V)

(1)

Ordnungswidrig handelt, wer den Gestaltungsvorschriften gemäß Text (Teil B) II. Punkt 1 - 3 vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt.

(2)

Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 84 (3) LBauO M-V mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

Die Festsetzung stellt die rechtliche Grundlage zur Ahndung von Ordnungswidrigkeiten dar.

2.3 Naturschutzrechtliche Regelungen gemäß § 11 Abs. 3 BNatSchG

Um den artenschutzrechtlichen Belangen Rechnung zu tragen, wurde im Rahmen der Bauleitplanung eine artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich. Diese hat zum Inhalt, unter Bezugnahme der vorgefundenen Habitatstrukturen das potentielle Vorkommen von Europäischen Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie einzuschätzen und mögliche Auswirkungen auf die geschützten Populationen aufzuzeigen.

Für die durch das Vorhaben betroffenen Arten ist im Prüfverfahren darzustellen, ob ein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten erfüllt ist und ob die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gemäß § 45 Abs. 8 BNatSchG gegeben sind.

Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag wurde vom Kompetenzzentrum Naturschutz und Umweltbeobachtung Greifswald, Herrn Berg, erarbeitet.

Mit der Umsetzung der Planungen sind Gebäudeabbrüche und Gehölzrodungen unumgänglich. Damit kann eine Betroffenheit von besonders und streng geschützten Tierarten, die ihre Habitate in den Gebäuden und Gehölzen haben, nicht ausgeschlossen werden. Dieses betrifft im Speziellen Fledermäuse, Vögel und ggf. Insekten.

Die Bestandsaufnahmen und eine Untersuchung des Gebäudebestandes und der Gehölze nach Nist- und Brutplätzen erfolgten im April und Mai des Jahres 2015. Spalträume und Höhlungen wurden mittels Endoskop und Taschenlampe auf Besiedlungsspuren untersucht. Zudem wurden Ein- und Ausflüge von Vögeln und Fledermäusen erfasst. Neben einem Fledermausdetektor kam ein Nachsichtgerät zum Einsatz.

Das mögliche Vorkommen und Gefährdungspotential anderer geschützter Tier- und Pflanzenarten wurde anhand der Biotopausstattung beurteilt.

Im Ergebnis der Potentialabschätzung konnte das Vorkommen bzw. die Relevanz streng geschützter Arten folgender Tiergruppen ausgeschlossen werden: Weichtiere, Libellen, Käfer, Falter, Meeressäuger, Rundmäuler, Fische und Reptilien. Die Arten weisen teilweise eine starke Spezialisierung in Bezug auf Lebensräume, Pflanzenarten und Gehölze auf, die zur Fortpflanzung

erforderlich sind. Da diese im Geltungsbereich nicht vorkommen, können artenschutzrechtliche Befindlichkeiten ausgeschlossen werden.

Das Vorkommen von besonders und streng geschützten Amphibienarten konnte nicht ausgeschlossen werden. Es ist anzunehmen, dass Laubfrösche die Gehölze als Rufwarte nutzen. Bei den Begehungen im April und Mai wurden jedoch keine Laubfrösche im Bestand erfasst.

Am Dachunterstand der nach Süden exponierten Fassade der Kühlhalle wurden 4 intakte Mehlschwalbennester und weitere Nestreste vorgefunden. Am Nachbargebäude befindet sich eine große Mehlschwalbenkolonie, die zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahmen bereits angefliegen wurde.

Im Gebäudeinneren wurden das Nest eines Hausrotschwanzes und ein verendetes Tier vorgefunden. Ein älteres Nest wurde in einem Rohrschacht in der nördlichen Fassade gesichtet. Im Dachaufbau wurde ein aktuelles Nest des Hausrotschwanzes festgestellt.

In den Gehölzflächen wurden keine Nistplätze von Gebüschbrütern festgestellt. Es ist jedoch jederzeit möglich, dass in den Gehölzen Nistplätze angelegt werden.

Das Gebäude dient nicht als Fledermausquartier. Auch der an das Gebäude anschließende Gehölzbestand weist keine geeigneten Höhlungen auf, die als Fledermausquartiere infrage kommen könnten.

Um die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG nicht zu berühren und die ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin zu erfüllen, sind neben Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Um dem Schädigungsverbot und Tötungsverbot gemäß § 44 BNatSchG Rechnung zu tragen, ist der Gebäudeabriss nur außerhalb der Brutzeiten der Vögel, d.h. in dem Zeitraum von Oktober bis März des folgenden Jahres durchzuführen (Vermeidungsmaßnahme V1). Gleiche Bauzeitenregelungen gelten für die Rodung der Gehölze. Hier sind Tötungen und Schädigungen gebüsch- und freibrütender Vogelarten sowie des Laubfrosches auszuschließen (Vermeidungsmaßnahme V2).

Mit dem Abriss des Gebäudes ist der Verlust von Mehlschwalbennestern unvermeidbar. In Abstimmung mit dem Artenschutzbeauftragten und dem Vorhabenträger soll für den Verlust der Nistplätze ein Ersatz mit lokalem Bezug zum Eingriffsort erbracht werden. An dem Gebäude in der Strandpromenade 4 in Karlshagen sind unter dem Dachvorsprung 4 Kunstnester für Schwalben anzubringen. Es handelt sich hierbei um 2 Mehlschwalben- Einzelnester und 2 Mehlschwalben- Anbaunester. Eine Annahme der Ersatznistplätze ist potentiell möglich, da an den Dachunterständen bereits Versuche des Baus von Nestern durch Mehlschwalben unternommen wurden und damit eine Eignung des Standortes wahrscheinlich ist.

Bei der Maßnahme handelt es sich um eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF- Maßnahme 1), die der Sicherung der geschützten Tierpopulation dient.

Die Kosten für die Ersatz- Nistplätze sind von dem Vorhabenträger zu übernehmen. Die Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Zahlung der Ersatz- Nistplätze wird im Durchführungsvertrag geregelt.

Um den Verlust des Hausrotschwanzes auszugleichen, ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes an einem geeigneten Baum ein Nischenbrüterkasten mit Marderschutz anzubringen. Auch diese Maßnahme ist vor dem Abriss des Gebäudes als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF- Maßnahme 2) umzusetzen.

Um die Umsetzung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen für die geschützten Tierpopulationen sowie zur Gewährleistung der kontinuierlichen Funktionalität zu sichern, wurden im Text (Teil B) Punkt „III. Naturschutzrechtliche Regelungen auf der Grundlage des §11 Abs. 3 BNatSchG“ folgende Festsetzungen getroffen:

(1)

Die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG sind zu beachten. Durch die Baumaßnahmen dürfen keine Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten der gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 und Nr. 14 BNatSchG geschützten heimischen, wildlebenden Tierarten entnommen, beschädigt oder zerstört werden.

(2)

Der Gebäudeabbruch ist außerhalb der Brutzeiten der Vögel, d.h. in dem Zeitraum 1. Oktober bis 1. März des darauffolgenden Jahres, durchzuführen (Vermeidungsmaßnahme V1).

(3)

Rodungen von Bäumen und Gebüsch sind außerhalb der Brutzeiten der Vögel, d.h. in dem Zeitraum Oktober bis 1. März des darauffolgenden Jahres, durchzuführen (Vermeidungsmaßnahme V2).

(4)

Als CEF- Maßnahme 1 ist der Verlust von Mehlschwalbennestern durch 4 Kunstnester für Mehlschwalben (2x Mehlschwalben- Einzelnest, 2x Mehlschwalben- Anbaunest Nr. 13B von SCHWEGLER), die an dem Gebäude Strandpromenade 4 in Karlshagen unter dem Dachvorsprung anzubringen sind, zu kompensieren. Die Ersatznistplätze sind vor dem Abriss des Gebäudes bzw. vor Baubeginn bereitzustellen. Die Kosten für die CEF- Maßnahme 1 sind durch den Vorhabenträger zu tragen.

(5)

Als CEF- Maßnahme 2 ist der Verlust eines Hausrotschwanzbrutplatzes durch einen Nischenbrüterkasten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu kompensieren. Dieser ist vor dem Abriss des Gebäudes mit einem Marderschutz an einem geeigneten Baum anzubringen.

2.4 Gesetzlicher Gehölzschutz gemäß § 18 NatSchAG M-V

Der Einzelbaumbestand im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Karlshagen wurde vermessen und mit baumspezifischen Parametern unterlegt. Auf der Grundlage der vermessenen Stammumfänge wurde der Schutzstatus der Bäume ermittelt.

In die Darstellung des Baumbestandes wurden nur die Bäume aufgenommen, die sich im Plangeltungsbereich außerhalb der Grenzen des gesetzlich geschützten Biotops befinden.

Bäume mit einem Stammumfang ab 100 cm, gemessen in einer Höhe ab 1,30 m ab Erdboden, sind gemäß § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt.

Aufgrund der Lage des Großteils der gesetzlich geschützten Bäume in unmittelbarer Lage zum Gebäudebestand, ist mit dem Abriss eine Schädigung der Bäume nicht zu vermeiden. Zudem weisen die Bäume, bei denen es sich zum Teil um mehrstämmige ältere Silber- Weiden handelt, statisch ungünstige Verhältnisse in der Krone auf und sind aufgrund dessen bruchgefährdet. Ein Erhalt der Bäume ist aus Gründen der fehlenden Verkehrssicherheit an einem Standort, der als Wohn- und Geschäftshaus mit Kinderbetreuung dienen soll, nicht begründbar.

Insgesamt ist die Fällung von 4 gesetzlich geschützten Einzelbäumen vorgesehen.

Der Ausgleich wird gemäß dem Baumschutzkompensationserlass des Landes M-V (2007) festgelegt. Dieser sieht bei der Beseitigung von Bäumen folgenden Kompensationsumfang vor:

Stammumfang	Kompensation im Verhältnis
50 cm bis 150 cm	1 : 1
> 150 cm bis 250 cm	1 : 2
> 250 cm	1 : 3

Ein entsprechender Verweis erfolgte im Text (Teil B) Punkt „IV Gesetzlicher Gehölzschutz gemäß § 18 NatSchAG M-V“.

In die tabellarische Darstellung wurde auch ein Baum aufgenommen, der einen Stammumfang von 60 cm aufweist. Die Fällung des Baumes ist nicht kompensationspflichtig, da er nicht den Kriterien des gesetzlichen Gehölzschutzes gemäß § 18 NatSchAG M-V entspricht und es sich um einen Bebauungsplan handelt, der im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wurde. Damit ist die Eingriffsregelung nicht zum Ansatz zu bringen.

Für die nachfolgend aufgeführten zu fällenden Bäume ergibt sich folgende Kompensationspflicht:

Nr.	Baumart	Botanischer Name	Kronen- ø in cm	Stammumfang in cm	Schutzstatus	Ersatz
Baumbestand im Plangeltungsbereich außerhalb des Biotops						
1	Silber- Weide	Salix alba	6	126	§18NatSchAG M-V	1 Baum
2	Silber- Weide	Salix alba	6	126	§18NatSchAG M-V	1 Baum
3	Zitter- Pappel	Populus tremula	7	63		
4	Silber- Weide	Salix alba	8	90 / 90 / 90 / 90 / 90	§18 NatSchAG M-V	3 Bäume
5	Silber- Weide	Salix alba	7	126 / 60	§18 NatSchAG M-V	2 Bäume
Ersatzpflanzungen						7 Bäume

Insgesamt sind für die Fällung von 4 gesetzlich geschützten Einzelbäumen 7 Ersatzpflanzungen nachzuweisen.

Es besteht gemäß dem Baumschutzkompensationserlass eine Pflicht zur Pflanzung im Verhältnis 1:1. Damit ergibt sich ein Mindest- Ersatzerfordernis von 4 Baumpflanzungen. Für den darüber hinausgehenden Kompensationsumfang besteht gemäß dem Baumschutzkompensationserlass das Wahlrecht, ob eine Ausgleichszahlung vorgenommen wird oder weitere Ausgleichspflanzungen umgesetzt werden. Die Höhe der Ausgleichszahlung entspricht den Beschaffungskosten für die ansonsten durchzuführenden Ausgleichspflanzungen zuzüglich einer Pflanzkostenpauschale in Höhe von 30 % des Nettoerwerbspreises.

Da im Plangeltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes aufgrund des Grundstückszuschnittes nur maximal 4 Baumpflanzungen realisiert werden können, soll für die 3 über die Anpflanzpflicht hinausgehenden Baumpflanzungen eine Ausgleichszahlung an die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern- Greifswald geleistet werden.

Die 4 Ersatzpflanzungen sind innerhalb der privaten Grünfläche des Plangebietes umzusetzen. Die Festsetzungen zur Pflanzpflicht und zu den Pflanzqualitäten wurden im Text (Teil B) unter Punkt 8. „Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)“ wie folgt festgesetzt:

(1)

In der privaten Grünfläche sind 4 Bäume gemäß Artenauswahl mit den Pflanzqualitäten Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Bei den zu pflanzenden Bäumen handelt es sich um Ersatzpflanzungen für erforderliche Baumfällungen im Plangebiet.

Auch die Verpflichtung zur Ersatzzahlung für 3 Baumpflanzungen wurde im Text (Teil B) unter Punkt „IV. Gesetzlicher Gehölzschutz gemäß § 18 NatSchAG M-V“ festgesetzt:

(2)

Als Ersatz für die Fällung gesetzlich geschützter Bäume ist durch den Vorhabenträger für 3 Baumpflanzungen eine Ersatzzahlung an die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern- Greifswald zu leisten.

2.5 Nachrichtliche Übernahme Belange des Denkmalschutzes gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

Entsprechend der vorgezogenen Beteiligung des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege und der unteren Denkmalschutzbehörde sind folgende Belange der Denkmalpflege in die Planung einzustellen.

Baudenkmalpflege

„Denkmale sind gemäß § 2(1) Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) Sachen, Mehrheit von Sachen und Teile von Sachen, an deren Erhaltung und Nutzung ein öffentliches Interesse besteht, wenn die Sachen bedeutend für die Geschichte des Menschen, für Städte und Siedlungen oder für die Entwicklung der Arbeits- und Wirtschaftsbedingungen sind und für die Erhaltung und Nutzung künstlerische, wissenschaftliche, geschichtliche, volkskundliche oder städtebauliche Gründe vorliegen [§ 2 (1) DSchG M-V].

Gem. § 1 (3) DSchG M-V sind daher bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen.“

„Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 ist Teil des Denkmals „Gelände der Heeresversuchsanstalt und der Erprobungsstelle der Luftwaffe“. Das Denkmal ist unter der Nr. 1023 in der Denkmalliste des Landkreises Vorpommern-Greifswald geführt. Es ist gem. § 2 Abs. 1 u. 2 DSchG M-V ein geschütztes Denkmal und gem. § 6 Abs. 1 DSchG M-V zu erhalten und pfleglich zu behandeln.

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB sind die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege bei der Aufstellung von Bauleitplänen besonders zu berücksichtigen.

Durch das Vorhaben werden Belange der Baudenkmalpflege berührt:

Die Veränderung oder Änderung der bisherigen Nutzung von Baudenkmalen bedürfen gem. § 7 Abs. 1 DSchG M-V einer denkmalrechtlichen Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde.

Hinweise: Die denkmalrechtliche Genehmigung ist vom Bauherrn oder einem vom Bauherrn dafür Bevollmächtigten zu beantragen. Der Bevollmächtigte hat in seinem Antrag darzulegen für wen er die Genehmigung beantragt und die gem. § 14 VwVfG M-V dafür erforderliche schriftliche Bevollmächtigung dem Antrag beizufügen.

Soweit eine andere Genehmigung für o. g. Vorhaben gesetzlich vorgeschrieben ist, ersetzt diese Genehmigung gem. § 7 Abs. 6 DSchG M-V die denkmalrechtliche Genehmigung. In diesem Fall hat die Genehmigungsbehörde die Belange des Denkmalschutzes entsprechend dem DSchG M-V zu berücksichtigen und darf die Genehmigung nur im Einvernehmen mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege erteilen.“

Im Wirkungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befinden sich keine Baudenkmale, die im Zusammenhang mit dem Flächendenkmal „Gelände der Heeresversuchsanstalt und Erprobungsstelle der Luftwaffe“ befindet. Damit sind mit der geplanten Baulichkeit keine Auswirkungen auf sich in Nutzung befindende Baudenkmale erkennbar.

Im Text (Teil B) werden hierzu zusammenfassend unter Punkt „V. Belange des Denkmalschutzes gemäß § 9 (6) BauGB“ folgende Aussagen getroffen:

Baudenkmale

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes ist Teil des Denkmals „Gelände der Heeresversuchsanstalt und der Erprobungsstelle der Luftwaffe“. Es ist gem. § 2 Abs. 1 u. 2 DSchG M-V ein geschütztes Denkmal und gem. § 6 Abs. 1 DSchG M-V zu erhalten und pfleglich zu behandeln. Die Veränderung oder Änderung der bisherigen Nutzung von Baudenkmalen bedarf gem. § 7 Abs. 1 DSchG M-V einer denkmalrechtlichen Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde. Die Einvernehmensherstellung mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege ist erforderlich.

Bodendenkmalpflege

Durch das Vorhaben werden keine Belange der Bodendenkmalpflege berührt.

Aus archäologischer Sicht sind jedoch jederzeit Funde möglich. Daher werden im Text (Teil B) unter Punkt „V. Nachrichtliche Übernahme Belange des Denkmalschutzes gemäß § 9 (6) BauGB“ folgende Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmalen festgelegt:

Bodendenkmale

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt.

Da jedoch jeder Zeit Funde im Plangebiet entdeckt werden können, sind folgende Hinweise zu beachten:

(1)

Der Beginn von Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege anzuzeigen.

(2)

Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Urnenscherben, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Münzen u.a.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gem. § 11 Abs. 1 u. 2 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V, v. 6.1.1998, GVOBl. M-V Nr.1 1998, S. 12 ff., zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gem. § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den

Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

2.6 Belange des Immissionsschutzes

Mit Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet durch die umgebenden Nutzungen und den Verkehr, die zu einer Überschreitung der zulässigen Immissionsrichtwerte für das Plangebiet führen könnten, werden ausgeschlossen.

Die angrenzende Gastronomie „Veermaster“ einschl. der Außensitzflächen befindet sich dem Plangebiet abgewandt auf der dem Hafenbecken zugewandten Seite.

Die Peenestraße stellt die Zufahrt für die Nutzer und Besucher des Hafengebietes sicher. Das Plangebiet befindet sich an der abzweigenden Straße „Am Hafen“. Dabei handelt es sich um eine Stichstraße, die ausschließlich von den Anliegern genutzt wird und daher nur eine geringe Frequentierung aufweist.

Der Parkplatz für das Hafengelände befindet sich an der Stirnseite des Hafenbeckens. Aufgrund des Abstandes des Parkplatzes zum Plangebiet sind auch hier erhebliche beeinträchtigende Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet nicht ableitbar.

Auf dem Hafengelände findet jährlich im Sommer das Hafenfest statt, von dem keine außergewöhnlichen Lärmemissionen ausgehen.

Nach Freizeitlärm- Richtlinie i.V.m. der „Musterverwaltungsvorschrift Lärm, Musterverwaltungsvorschrift zur Ermittlung, Beurteilung und Verminderung von Geräuschemissionen, Empfehlungen des Länderausschusses für Immissionsschutz, Stand 1995“ in Mecklenburg-Vorpommern können als seltene Ereignisse bis zu 10 Tagen im Jahr Veranstaltungen stattfinden, bei denen ein Beurteilungspegel vor den Fenstern (im Freien) von

- 70 dB(A) tags außerhalb der Ruhezeiten
- 65 dB(A) tags innerhalb der Ruhezeiten
- 55 dB(A) nachts

nicht überschritten werden soll. Geräuschspitzen sollen die vorgenannten Werte tagsüber um nicht mehr als 20 dB(A) und nachts um nicht mehr als 10 dB(A) überschreiten.

Da alle Veranstaltungen vom Ordnungsamt des Amtes Usedom-Nord genehmigt werden müssen, kann davon ausgegangen werden, dass auf das Planvorhaben keine schädlichen oder unzumutbaren Emissionen einwirken.

Die im Umfeld vorhandene Wohnbebauung wird durch die Maßnahmen des Ordnungsamtes geschützt.

Aus den hafentypischen Geräuschen durch Bootservice, Bootsmotoren, windinduzierte Geräusche durch Takelagen etc. lassen sich aufgrund der Größe und Nutzungsintensität des Hafens, der Anzahl der Liegeplätze und der abgeschirmten Lage des Plangebietes in 2. Reihe zum Hafenbecken ebenfalls keine erheblichen Lärmbeeinträchtigungen für das Plangebiet ableiten.

3.0 ERSCHLISSUNG

3.1 Verkehr

- Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung ist über die Peenestraße sichergestellt.

Die Peenestraße führt auf einer Länge von ca. 950 m von der Hauptstraße (Landesstraße 264) zum Hafen.

Im Jahre 1995 wurde die gesamte Straße erneuert. Sie erhielt in einer Breite von 5,50 m einen kompletten neuen Unterbau sowie Bitumendecke. Straßenbegleitend entstand ein ca. 2,0 m breiter kombinierter Geh- und Radweg.

- Innere Erschließung

Das Grundstück verfügt derzeit über eine Zufahrt von der Peenestraße über das gemeindliche Flurstück 391/2, die als direkte Einfahrt zum ehemaligen Kühlhaus genutzt wurde.

Die auf der Südseite des ehemaligen Kühlhauses vorhandene Anlieferungsrampe wurde von der Straße Am Hafen angefahren.

Im Zuge der Überplanung wird die Erschließung neu geordnet.

Die Zufahrt über das gemeindliche Flurstück 391/2 wird zurückgebaut.

Für das Plangebiet werden zwei neue Zufahrten von Süden über die Straße Am Hafen festgelegt.

Die Hauptzufahrt wird östlich des geplanten Wohn- und Geschäftshauses eingeordnet. Entlang des 5,50 m breiten Erschließungsweges werden 7 Gemeinschaftsstellplätze und die Gemeinschaftsstellfläche für Abfallbehälter angeordnet.

Die zweite Grundstückszufahrt wird westlich der geplanten Bebauung angelegt. Sie dient als Zufahrt für weitere 5 Gemeinschaftsstellplätze.

Beide Zufahrten werden mit einer Wendeanlage für Pkw ausgebildet, die im Brandfall als Aufstellfläche für die Feuerwehr genutzt werden kann.

Für die 10 Wohneinheiten und zwei Unterlagerungen stehen somit insgesamt 12 Gemeinschaftsstellplätze auf dem Grundstück zur Verfügung.

Im Umfeld des Plangebietes sind in ausreichendem Umfang öffentliche Besucherparkplätze vorhanden. So befindet sich rd. 150 m nördlich des Plangebietes ein großer Parkplatz der Gemeinde mit einer Kapazität von rd. 90 Stellplätzen, der auch in der Hauptsaison nicht voll ausgelastet ist.

Entsprechend der Objektplanung wird das Wohn- und Geschäftshaus über zwei Eingänge von der Rückseite (Nordseite) erschlossen.

Die Hauseingänge werden von den beiden privaten Zufahrtswegen fußläufig erschlossen und sind entsprechend als private Gehwege dargestellt.

Die Gehwegbreite wird mit 3 m festgelegt und berücksichtigt damit u. a. die Nutzung für große Kinderwagen der geplanten Kinderbetreuungseinrichtung sowie eine behindertengerechte Ausbaubreite.

3.2 Ver- und Entsorgung

Die Medien wurden hinsichtlich des Bestandes im Vorfeld abgefragt und die wesentlichen Informationen im folgenden Abschnitt dargelegt sowie das Plangebiet tangierende Leitungstrassierungen in die Planzeichnung (Teil A) übernommen. Der Bestand im Plangebiet besteht aus einer Anschlussleitung Trinkwasser, einer Niederdruckgasleitung sowie straßenbegleitenden Mittel- und Niederspannungsleitungen, einem Hausanschluss Niederspannung und einer Leitung der Telekom.

Wasserversorgung/ Abwasserbeseitigung

Der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung „Insel Usedom“ hat mit Stellungnahme vom 08.06.2015 die Erschließungssituation wie folgt dargestellt:

„Die öffentliche Abwasserentsorgungsanlage in der Gemeinde Karlshagen ist weitestgehend ausgelastet. Restliche Kapazitäten sind bereits mit der Erstellung anderer Bebauungspläne gebunden. Daher muss die Gemeinde dem Anschluss an die öffentliche leitungsgebundene Abwasseranlage des Bebauungsplanes mit 5 Dauerwohnungen (10 EW), 5 Ferienwohnungen (15 EW) und Verkaufseinrichtung zustimmen.

Die Kapazität von ca. 25 EW wird dann von anderen Bauvorhaben abgezogen. Diese Einschränkungen sollen voraussichtlich bis 2017/2018 gelten.

Die Trinkwasserversorgung ist über die vor dem Grundstück befindliche Trinkwasserversorgungsleitung sichergestellt.

Die Zustimmung der Gemeinde wird nach Vorlage des Entwurfes zum Bebauungsplan der Gemeinde Karlshagen vom Zweckverband eingeholt.“

Der Zweckverband wurde zu den Entwurfsunterlagen erneut beteiligt. Er hat mit Stellungnahme vom 21.01.2016 der Planung zugestimmt und folgende planerische Hinweise gegeben:

„Öffentliche Trink- und Abwasseranlagen befinden sich vor dem Geltungsbereich. Es ist davon auszugehen, dass die Anschlusssituation neu zu ordnen ist. Die Kosten für die Herstellung des endgültigen Trink- und Abwassergrundstücksanschlusses trägt der Vorhabenträger (Eigentümer des bevorteilten Grundstückes).

Bei der Herstellung und dem Betrieb der privaten Abwasser- und Niederschlagswasseranlagen auf dem Grundstück ist der flurnahe Grundwasserstand als auch das Bemessungshochwasser (BHW) zu beachten. Niederschlagswasser darf nicht in den öffentlichen Abwasserkanal eingeleitet werden.

Aus der Erfahrung heraus können wir mitteilen, dass wenn „kleinteilige Verkaufseinrichtungen“ als Imbiss mit eigener Produktion (Küche) genutzt werden, sich die Mieter oder Feriengäste der darüber gelegenen Wohnungen sich des Öfteren belästigt fühlen. Dabei geht es vor allem um Geruchsbelästigung. Daher empfehlen wir den Vorhabenträger genau zu prüfen, welcher Art Verkaufseinrichtungen geplant sind. Bei gastronomischen Einrichtungen und lebensmittelverarbeitenden Betrieben, ist der Einbau von Abscheideranlagen zu prüfen.“

- Trinkwasser

In der Peenestraße liegt eine Leitung St 100, in der Straße Am Hafen eine Leitung St 80.

Die Hausanschlussleitung ist nur hinsichtlich der Lage bekannt.

Sie wurde in der Planzeichnung (Teil A) als umzuverlegen dargestellt.

- Abwasser

In der Peenestraße sind sowohl Freigefälle- als auch Druckrohrleitungen vorhanden. Der Bestand der Freigefälleleitung, in die eingebunden werden soll, wird nachrichtlich dargestellt.

Löschwasserbereitstellung

Die Löschwasserversorgung ist gesichert.

Ein Löschwasserbrunnen mit einer Leistung von 96 m³/h befindet sich im Einfahrtsbereich zum Bebauungsplangebiet Nr. 5 für das Sondergebiet „Hafenbereich“ in einer Entfernung von rd. 60 m zum Plangebiet.

Die Zufahrt für die Feuerwehr ist über die geplanten Erschließungswege sicherzustellen. Im Rahmen der Erschließungsplanung sind durch den Vorhabenträger mit der örtlichen Feuerwehr die notwendigen Detailabstimmungen durchzuführen.

Regenentwässerung

Grundsätzlich hat die Ableitung des Regenwassers getrennt vom Abwasser zu erfolgen.

Zentrale Regenwasserleitungen bzw. Vorflutgräben sind im Plangebiet und angrenzend nicht vorhanden.

Daher soll das Niederschlagswasser der Dachflächen auf dem Grundstück versickert bzw. für die Bewässerung der Grünflächen genutzt werden.

Für das auf dem Grundstück nicht versickerbare unbelastete Niederschlagswasser ist eine Einleitung in das Hafenbecken bei der Wasserbehörde des StALU Vorpommern zu beantragen.

Bebauung und Erschließung werden unter Beachtung der Grundwasserverhältnisse und des Hochwasserschutzes höhenmäßig eingeordnet. Kellergeschosse werden vollständig ausgeschlossen.

Elektroenergieversorgung

Gemäß Bestandsauskunft der E.ON edis AG vom 11.05.2015 und 27.01.2016 befinden sich in den öffentlichen Verkehrsflächen an der Peenestraße und an der Straße Am Hafen Nieder- und Mittelspannungsleitungen.

Der Grundstücksanschluss ist von Süden über die Straße Am Hafen vorhanden.

Im Durchführungsvertrag wird festgelegt, dass der Vorhabenträger für die Baufreimachung hinsichtlich notwendiger Umverlegungen von Leitungen verantwortlich ist und im Falle von Neuerschließungen rechtzeitig vor Baubeginn mit der E.ON edis AG eine Erschließungsvereinbarung trifft.

Gasversorgung

- Gasversorgung Vorpommern GmbH

Aus den Stellungnahmen des Versorgungsunternehmens vom 08.05.2015 und 20.01.2016 ist ersichtlich, dass das Plangebiet von einer Niederdruckleitung PE d90 tangiert wird.

In der Planzeichnung (Teil A) wird die Trasse als Fläche mit Leitungsrecht zugunsten der Gasversorgung Vorpommern dargestellt.

Eine Versorgung mit Erdgas ist möglich.

Hierzu müssen rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsarbeiten mit dem Versorgungsunternehmen die notwendigen Absprachen getroffen werden.

- Verbundnetz Gas AG

Entsprechend der Stellungnahmen des Versorgers vom 07.05.2015 und 29.01.2016 sind im Plangebiet keine Anlagen der Verbundnetz Gas AG vorhanden.

Auflage:

„Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Planungsgrenzen überschreiten, so ist es notwendig, die GDMcom am weiteren Verfahren zu beteiligen.“

Telekom

Die Deutsche Telekom hat mit den Schreiben vom 23.06.2015 und 26.01.2016 einen Bestandsplan übergeben aus dem zu ersehen ist, dass eine Versorgungsleitung im Plangebiet parallel zur Straße Am Hafen verläuft.

Sollte vom Vorhabenträger eine Erschließung durch die Telekom gewünscht werden, dann ist eine Erweiterung des Telekommunikationsnetzes erforderlich.

Die inhaltliche und kostenmäßige Verantwortung des Vorhabenträgers für die telekommunikationstechnische Erschließung wird im Durchführungsvertrag geregelt.

Abfallbeseitigung

Die Abfuhr des Hausmülls erfolgt durch ein vom Landkreis Vorpommern - Greifswald beauftragtes Entsorgungsunternehmen.

Die Sammelstelle für Abfallbehälter ist auf der in der Planzeichnung (Teil A) gekennzeichneten Fläche zu errichten und gemäß gestalterischer Festsetzung im Text (Teil B), II. Punkt 3 anzulegen. (siehe auch Punkt 2.2.3 der Begründung)

4.0 FLÄCHENBILANZ

Geltungsbereich	2.398 m²
davon	
• Überbaubare Flächen gemäß der ausgewiesenen Baugrenzen	455 m ²
• Nebengebäude	60 m ²
• private Grundstückszufahrten und private Gehwege	435 m ²
• Gemeinschaftsstellplätze	158 m ²
• Private Grünfläche	355 m ²
• Biotopfläche	288 m ²
• nicht überbaubare Flächen	647 m ²

5.0 HINWEISE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Bundesbehörden

- **Wasser- und Schifffahrtsamt Stralsund**

(Stellungnahme vom 19.01.2016)

„Belange der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes werden durch Ihr Vorhaben im oben genannten Gebiet nicht berührt.“

Jedoch ist bei der Bebauung des Wohn- und Geschäftshauses darauf zu achten, dass keine Lichter bzw. Beleuchtungsanlagen errichtet werden, die die Schifffahrt stören, zur Verwechslung mit Schifffahrtszeichen Anlass geben oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen oder durch Spiegelungen irreführen.

Geplante Beleuchtungsanlagen oder Leuchtreklamen, die von der Wasserstraße aus sichtbar sind, sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt Stralsund frühzeitig anzuzeigen.“

- **Bergamt Stralsund**

(Stellungnahme vom 10.02.2016)

„Die von Ihnen zur Stellungnahme eingereichte Maßnahme

Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 für das "Wohn-

und Geschäftshaus am Standort des ehemaligen Kühlhauses am Hafen"
der Gemeinde Ostseebad Karlshagen
befindet sich innerhalb folgender Bergbauberechtigungen:

- „Bewilligung zur Gewinnung der bergfreien Bodenschätze Erdwärme und Sole in dem Bewilligungsfeld Karlshagen"
Inhaber der Bewilligung ist die Usedomer Geothermie GmbH, Am Flugplatz, 17449 Peenemünde. Ich empfehle Ihnen, sich mit den Inhaber der Bergbauberechtigung in Verbindung zu setzen.
- Bergbauberechtigung „Erlaubnis zur Aufsuchung des bergfreien Bodenschatzes Kohlenwasserstoffe im Erlaubnisfeld Oderbank KW"
Inhaber dieser Erlaubnis ist die CEP Central European Petroleum GmbH, Rosenstraße 2, 10178 Berlin.
Die Erlaubnis stellt lediglich einen Dritte ausschließenden Rechtstitel dar. Die Bergbauberechtigung besagt noch nichts darüber, wie und unter welchen Voraussetzungen der Inhaber seine Berechtigung ausüben darf (vgl. Boldt/Weller, BBergG, § 6 Rn. 13). Folglich steht die Erlaubnis dem Vorhaben nicht entgegen.

Aus Sicht der vom Bergamt Stralsund zu wahrenen Belange werden keine weiteren Einwände oder ergänzenden Anregungen vorgebracht.“

Die Bewilligung und die Bergbauberechtigung haben keine Auswirkungen auf die Planung und Realisierung der Vorhaben im vorhabenbezogenen Bebauungsplangebiet Nr. 1. Von einer Einbeziehung der Inhaber der Bewilligung bzw. der Bergbauberechtigung im Verfahren wurde daher abgesehen.

Landesbehörden

- **Polizeiinspektion Anklam**

(Stellungnahme vom 25.01.2016)

„Hinweisen möchte ich darauf, dass keine Sichtbehinderungen für Verkehrsteilnehmer durch (auch zu einem späteren Zeitpunkt geplante) Bebauung, Bepflanzung, parkende Fahrzeuge oder Werbeanlagen entstehen dürfen.“

Notwendige Verkehrsbeschilderungen sind rechtzeitig in geeigneter Form mit den zuständigen Behörden abzustimmen.“

- **Landesamt für Gesundheit und Soziales M-V
Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit
Dezernat Stralsund**

(Stellungnahme vom 25.01.2016)

„Hiermit teile ich Ihnen mit, dass es zu dem o. g. Bebauungsplan derzeit keine Bedenken gibt.“

Vorliegende Bauanträge von Antragstellern für gewerbliche Betriebe und Einrichtungen können dem LAGuS M-V, Dezernat Stralsund, vor Beginn der Baumaßnahme durch den Antragsteller oder deren Beauftragte zur Stellungnahme zugeleitet werden.

Hinweise:

1. Pflichten des Bauherren nach Baustellenverordnung

Während der Vorbereitungs- und Ausführungsphase des Bauvorhabens sind vom Bauherrn die Anforderungen aus der Baustellenverordnung einzuhalten bzw. umzusetzen. In diesem Zusammenhang ist insbesondere für den Fall, dass an diesem Vorhaben **mehrere Arbeitgeber gleichzeitig oder nacheinander** tätig werden, ein geeigneter **Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordinator** zu bestellen sowie durch diesen eine **Unterlage für spätere Arbeiten an der baulichen Anlage** zusammenzustellen. Eine damit erforderlichenfalls verbundene Vorankündigung der Baumaßnahmen ist spätestens 14 Tage vor Baubeginn an das Landesamt für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern, Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Dezernat Stralsund zu übersenden. (Baustellenverordnung ... BaustellV) vom 10. Juni 1998 (BGBl. J. S 1283)

2. Gefahrstoffermittlung

Sollen vor Beginn der Bebauung auf dem Gelände noch vorhandene Gebäude abgebrochen bzw. saniert werden, möchte ich sie darauf aufmerksam machen, dass der Auftraggeber **vor dem Beginn der Arbeiten** im/am Gebäude eine Ermittlung der vermuteten Gefahrstoffe (Künstliche Mineralfasern, asbesthaltige Materialien, teerhaltige Produkte u.a.) und eine Abschätzung der von diesen im Sinne der Sicherheit und des Gesundheitsschutzes möglicherweise ausgehenden Gefährdung vorzunehmen oder durchzuführen lassen hat. (Gefahrstoffverordnung § 6)

Die Ergebnisse dieser Ermittlung sind zu dokumentieren und allen Auftragnehmern, die eventuell auf der Baustelle tätig sein werden, zur Verfügung zu stellen. (Gefahrstoffverordnung § 15 (5)).

Vor Abbruch- und Sanierungsarbeiten sind die gefahrstoffhaltigen Materialien ordnungsgemäß zu entfernen. Des Weiteren sind für Tätigkeiten mit gefahrstoffhaltigen Materialien personelle und technische Voraussetzungen gem. Gefahrstoffverordnung i.V. mit den Technischen Regeln für Gefahrstoffe (TRGS) notwendig. Diese Arbeiten sind rechtzeitig vor Beginn bei unserer Behörde (asbesthaltige Materialien) bzw. bei Abbruch von PAK-haltigen und KMF-haltigen Materialien der Bau BG anzuzeigen und unserer Behörde als Kopie zuzusenden.“

Landkreis Vorpommern Greifswald

(Gesamtstellungnahmen vom 25.08.2015 zur Planungsanzeige und vom 15.02.2016 zum Entwurf von 12-2015)

- **Gesundheitsamt**

„1. Trinkwasserschutzgebiet

Der Planbereich des Bebauungsplanes liegt außerhalb des Trinkwasserschutzgebietes des Wasserwerkes Karlshagen.

2. Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes erfolgt vom Wasserwerk Karlshagen im Verbund mit dem Wasserwerk Lodmannshagen.

Der Betreiber des Wasserwerkes Karlshagen und Verantwortlicher für die Trinkwasserversorgung ist der Zweckverband Wasser/ Abwasser Insel Usedom in Ückeritz.

Bezüglich der Trinkwasserversorgung muss sichergestellt werden, dass für das Plangebiet auch in der Saison gesundheitlich einwandfreies Trinkwasser in der geforderten Menge und bei ausreichendem Druck zur Verfügung steht.

Werden Anschlussarbeiten für eine neu zu verlegende Trinkwasserleitung notwendig, so ist deren Ausführung nur zugelassenen Fachbetrieben zu übertragen.

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

Im Anschluss an die Verlegungsarbeiten der Trinkwasserleitung ist nach erfolgter Desinfektion und Spülung ein Nachweis über die mikrobiologisch einwandfreie Trinkwasserbeschaffenheit zu erbringen.“

- **Sachbereich Abfallwirtschaft**

„Die untere Abfallbehörde stimmt dem o.g. Vorhaben unter Beachtung folgender Auflagen zu:

Die Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Entsorgung von Abfällen im Landkreis Ostvorpommern vom 06.11.2000 (Abfallwirtschaftssatzung - AwS), veröffentlicht im Amtl. Mitteilungsblatt des Landkreises Ostvorpommern, Peene-Echo Nr. 12, vom 05.12.2000, S. 4 ff., ist einzuhalten.

Diese Satzung gilt weiterhin für das Gebiet des ehemaligen LK OVP bis zum Beschluss einer neuen einheitlichen Satzung für den neuen Großkreis Vorpommern-Greifswald.

Die Satzung ist über das Umweltamt des Landkreises zu erhalten oder über die Internetseiten des Landkreises (<http://www.kreis-vg.de>) sowie der Ver- und Entsorgungsgesellschaft des Landkreises Vorpommern-Greifswald mbH (<http://www.vevg-karlsburg.de/>) verfügbar.

Die beim Abriss und Neubau der Gebäude, sowie die bei der Beräumung des Grundstückes, anfallenden Abfälle sind ordnungsgemäß entsprechend den Forderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), in der zuletzt gültigen Fassung, zu sortieren und anschließend einer Verwertung, Behandlung oder Entsorgung zuzuführen.

Unbelastete Bauschuttabfälle sind zur Wiederverwertung einer Recyclinganlage zuzuführen.

Gefährliche Abfälle sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

Nach § 50 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes besteht hierfür eine gesetzliche Nachweispflicht in Form des Verwertungs- und Beseitigungsnachweises.

Informationen und Genehmigungen sind beim Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern, Dienststelle Stralsund, einzuholen.

Beim Umgang mit Asbest und asbesthaltigen Produkten sind die Technischen Regeln für Gefahrstoffe, TRGS 519, Asbest-, Abbruch-, Sanierungs- oder Instandhaltungsarbeiten (BArbBl. Nr. 3/1995 S. 52) vom März 1995 und das

Merkblatt der Länderarbeitsgruppe (LAGA) "Entsorgung asbesthaltiger Abfälle" zu beachten.

Danach sind asbesthaltige Abfälle getrennt zu erfassen und entsprechend der Richtlinie zu transportieren und abzulagern.

Die Zuführung zu einer Bauschuttrecyclinganlage ist unzulässig.

Entsprechend der Richtlinie TRGS 519 hat vor Beginn der Arbeiten mit Asbest eine sofortige Anzeige an das Amt für Arbeitsschutz und technische Sicherheit Stralsund Frankendamm 17, 18439 Stralsund zu erfolgen.

Pflanzliche Abfälle aus Grünschnitt, Ausästarbeiten, Baumrodungen usw. sind zu kompostieren bzw. einer Schredderanlage zuzuführen.“

- **Sachbereich Bodenschutz**

„Die untere Bodenschutzbehörde des LK VG stimmt dem Vorhaben unter Berücksichtigung folgender Auflagen zu:

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind im Planungsgebiet keine Altlastverdachtsflächen (Altablagerungen, Altstandorte) bekannt.

Während der Baumaßnahme auftretende Hinweise auf Altlastverdachtsflächen (vererdete Müllkörper, Verunreinigungen des Bodens, Oberflächen- und Grundwassers, u.a.) sind der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises (Standort Anklam) sofort anzuzeigen. Die Arbeiten sind gegebenenfalls zu unterbrechen.

Im Rahmen der planerischen Abwägung sind die Zielsetzungen und Grundsätze des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), in der zuletzt gültigen Fassung, und des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG M-V) vom 04. Juli 2011 (GVObI. M-V S. 759), zu berücksichtigen.

Danach haben Alle, die auf den Boden einwirken oder beabsichtigen, auf den Boden einzuwirken, sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen, insbesondere bodenschädigende Prozesse, nicht hervorgerufen werden. Mit dem Boden ist sparsam und schonend umzugehen. Flächenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Treten während der Baumaßnahme Überschussböden auf oder ist es notwendig Fremdböden auf- oder einzubringen, so haben entsprechend § 7 BBodSchG die Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen.

Die Forderungen der §§ 9 bis 12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I. S. 1554), in der zuletzt gültigen Fassung, sind zu beachten.

Ergänzend sind die Vorschriften der TR LAGA 20 von 11/1997, 11/2003 und 11/2004 für die Verwertung des Bodens und anderer mineralischer Abfälle

einzuhalten.

Unbelasteter Bodenaushub ist am Anfallort wieder einzubauen. Ist dies nicht möglich, so ist die untere Bodenschutzbehörde (Standort Anklam) über den Verbleib des Bodens zu informieren.“

Die allgemeingültigen Hinweise zu den Belangen der Abfallwirtschaft und des Bodenschutzes sind durch den Vorhabenträger bzw. durch die beauftragten Baubetriebe einzuhalten.

Die Zielsetzungen und Grundsätze des Bundes- Bodenschutzgesetzes wurden in den Planteilen (Text (Teil B) und Begründung) umfassend gewürdigt.

Der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden spiegelt sich besonders in den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Geschossigkeit, Grundflächenzahl, Beschränkungen zur Überschreitung der Grundflächenzahl) und den Regelungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen wieder.

- **Sachgebiet Wasserwirtschaft**

„Die untere Wasserbehörde stimmt dem Vorhaben unter Berücksichtigung folgender Auflagen (A) und Hinweise (H) zu:

Zuständige Behörde für die Beurteilung des Vorhabens aus der Sicht des Küsten- und Hochwasserschutzes und der Einleitung des Regenwassers in den Hafen ist die untere Wasserbehörde des StALU Vorpommern. Deren Stellungnahme ist anzufordern. (H)

Falls eine Grundwasserabsenkung erfolgen soll, ist dafür rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Angaben zu Entnahmemenge, Beginn der Absenkung, Zeitraum, geplante Absenktiefe, Einleitstelle des geförderten Grundwassers sowie ein Lageplan sind anzugeben bzw. vorzulegen (Ansprechpartner: Herr Wegener, S 038 34 / 8760 3260). (A)

Bei Einleitung des bei der Grundwasserabsenkung geförderten Grundwassers in ein Gewässer I. Ordnung (z.B. Ostsee, Achterwasser) ist zusätzlich ein Antrag bei der unteren Wasserbehörde des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt (StALU) Vorpommern einzureichen. (H)

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

Eine fachgerechte Abwasserbehandlung ist sicherzustellen. (A)

*Die Ableitung des Regenwassers hat getrennt vom Abwasser zu erfolgen. (A)
Von den Dach- und Stellflächen anfallendes unbelastetes Regenwasser kann schadlos gegen Anlieger auf dem Grundstück versickert werden. (H)*

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

Das anfallende Abbruchmaterial ist gegen eindringendes Niederschlagswasser zu sichern, so dass Verunreinigungen des Bodens, des Grund- bzw. des Oberflächenwassers und der Kanalisation sicher vermieden werden. (A)“

Der Vorhabenträger zeichnet für die Einhaltung der wasserwirtschaftlichen Vorgaben und die Einholung der wasserrechtlichen Genehmigung verantwortlich.

Ein entsprechender Vermerk wird in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

- **Sachbereich Immissionsschutz**

„Die untere Immissionsschutzbehörde stimmt dem Vorhaben unter Berücksichtigung folgender Hinweise (H) und Auflagen (A) zu:

Bei der Planung ist das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz- BImSchG) zu beachten. (A)

Schädliche Umwelteinwirkungen können dabei gem. § 3 des BImSchG u.a. durch Geräusche (Lärm) und Luftverunreinigungen verursacht werden. (H)

Daher sind die Bestimmungen der Ersten bzw. Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum BImSchG (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft) bzw. zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)) sowie der Richtlinie zur Feststellung und Beurteilung von Geruchsmissionen in M-V (Geruchsmissions-Richtlinie M-V) einzuhalten. (A)

Für die Errichtung, die Beschaffenheit und den Betrieb von Feuerungsanlagen, die keiner Genehmigung nach § 4 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bedürfen, gilt die Erste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen -1. BImSchV) vom 26.10.2010 (BGBl. I S. 38). (H)

Die Überwachung der Heizungsanlage ist gemäß 1. BImSchV durch den zuständigen Bezirksschornsteinfeger zu gewährleisten. Gemäß §14 der o.g. Verordnung hat der Betreiber der Feuerungsanlage innerhalb von 4 Wochen nach der Inbetriebnahme eine Messung durch den Bezirksschornsteinfeger durchführen zu lassen. (A)

Während der Baumaßnahmen sind die Bestimmungen der 32. Verordnung zur Durchführung des BImSchG (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung - 32. BImSchV) sowie die Immissionsrichtwerte der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm in der jeweils aktuellen Fassung einzuhalten. (A)

Weiterhin sind gem. der §§ 22 und 23 des Bundes- Immissionsschutzgesetzes vermeidbare schädliche Umweltauswirkungen (insbesondere Lärm, Erschütterungen und Staub) zu verhindern bzw. unvermeidbare Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmass zu beschränken. (A)“

- **Sachgebiet Hoch- und Tiefbau**

„Gegen das o.g. Vorhaben bestehen seitens des SG Hoch- und Tiefbau/ Kreisstraßenmeisterei keine Einwände.

Die Kreisstraßen und Radwanderwege des Landkreises Vorpommern-Greifswald werden nicht berührt.“

- **Sachgebiet Verkehrsstelle**

„Seitens des Straßenverkehrsamtes bestehen zum Vorhaben grundsätzlich keine Einwände wenn:

- bei Veränderungen der Verkehrsführung oder beim Neu-, Um- und Ausbau von Straßen, Wegen, Plätzen und anderen Verkehrsflächen die entsprechenden Unterlagen (Lageplan mit Maßen, ggf. Markierungs- und Beschilderungsplan ...) rechtzeitig zur gesonderten Stellungnahme vorgelegt werden.
- Vor dem Beginn von Arbeiten, die sich auf den Straßenverkehr auswirken, müssen die Unternehmer - die Bauunternehmer unter Vorlage eines Verkehrszeichenplans - von der unteren Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald verkehrsrechtliche Anordnungen (nach § 45 STVO, Abs. 1 bis 3) darüber einholen, wie ihre Arbeitsstellen abzusperren und zu kennzeichnen sind, ob und wie der Verkehr, auch bei teilweiser Straßensperrung zu beschränken, zu leiten und zu regeln ist, ferner ob und wie sie gesperrte Straßen und Umleitungen zu kennzeichnen haben.
- Dem Antrag ist die entsprechende Aufgabe-/ bzw. Sondernutzungserlaubnis des zuständigen Straßenbaulastträgers beizufügen.“

- **Sachgebiet Brand- und Katastrophenschutz**

„Das Vorhaben auf dem Grundstück 391/1 liegt nicht auf einer mit Kampfmitteln belasteten Fläche. Vorsorglich wird jedoch darauf hingewiesen, dass das angrenzende Grundstück 391/2, nördlich, geringfügig in einer mit Kampfmitteln belasteten Fläche liegt oder an diese grenzt.

Sollten im Verlauf der Umsetzung des Vorhabens B-Plan Nr. 1 für das „Wohn- und Geschäftshaus am Standort des ehemaligen Kühlhauses am Hafen“ wider Erwarten Kampfmittel bei Arbeiten entdeckt werden, so sind die Arbeiten einzustellen, der Fundort zu räumen und abzusperren. Nachfolgend hat die Meldung über den Notruf der Polizei oder die nächste Polizeidienststelle an den Munitionsbergungsdienst M-V zu erfolgen. Gemäß § 5 Abs. 1 Kampfmittelverordnung M-V ist die Fundstelle der örtlichen Ordnungsbehörde beim zuständigen Amt unverzüglich anzuzeigen.“

Das Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Munitionsbergungsdienst wurde im Verfahren beteiligt und hat mit Stellungnahme vom 09.02.2016 mitgeteilt:

„Aus der Sicht der landesrelevanten Gefahrenabwehr bestehen beim Brand-

und Katastrophenschutz keine Bedenken.

Um gleichnamige kommunale Belange im Verfahren berücksichtigen zu können, sollten Sie jedoch die sachlich und örtlich zuständige Kommunalbehörde beteiligt haben.

Außerhalb der öffentlichen Belange wird darauf hingewiesen, dass in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind.

Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich.

Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Bausteile arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche erhalten Sie gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V.

Ein entsprechendes Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.“

Die örtlich zuständige Kommunalbehörde wurde im Verfahren beteiligt. Das Sachgebiet Brand- und Katastrophenschutz hat im Rahmen der Gesamtstellungnahme des Landkreises Vorpommern- Greifswald vom 15.02.2016 mitgeteilt, dass das Grundstück nicht auf einer mit Kampfmitteln belasteten Fläche liegt. Es wurde jedoch darauf verwiesen, dass das angrenzende Grundstück 391/2 als eine geringfügig mit Kampfmitteln belastete Fläche bekannt ist.

Der Vorhabenträger hat rechtzeitig vor Bauausführung eine konkrete Kampfmittelbelastungsauskunft zu beantragen.

Eine entsprechende Verpflichtung wird im Durchführungsvertrag zwischen der Gemeinde Ostseebad Karlshagen und dem Vorhabenträger fixiert.

Sonstige Träger öffentlicher Belange

- **Wasser- und Bodenverband „Insel Usedom - Peenestrom“**

(Stellungnahme vom 25.01.2016)

„Die Belange des WBV Insel Usedom-Peenestrom werden durch die vorgestellte Maßnahme nicht berührt, da nach unserer Kenntnis im vorgestellten Plangebiet keine unterhaltungspflichtigen offenen oder verrohrten Gewässer zweiter Ordnung bzw. landwirtschaftliche Deiche vorhanden sind.

Sollten in der weiteren Projektbearbeitung Änderungen zu den vorgelegten Unterlagen erfolgen, welche die Belange (z. B. Einleitung des anfallenden Niederschlagwassers in ein Gewässer zweiter Ordnung) des WBV „Insel Usedom-Peenestrom“ berühren, möchten wir erneut informiert werden.“

Ostseebad Karlshagen im Dezember 2018

Der Bürgermeister