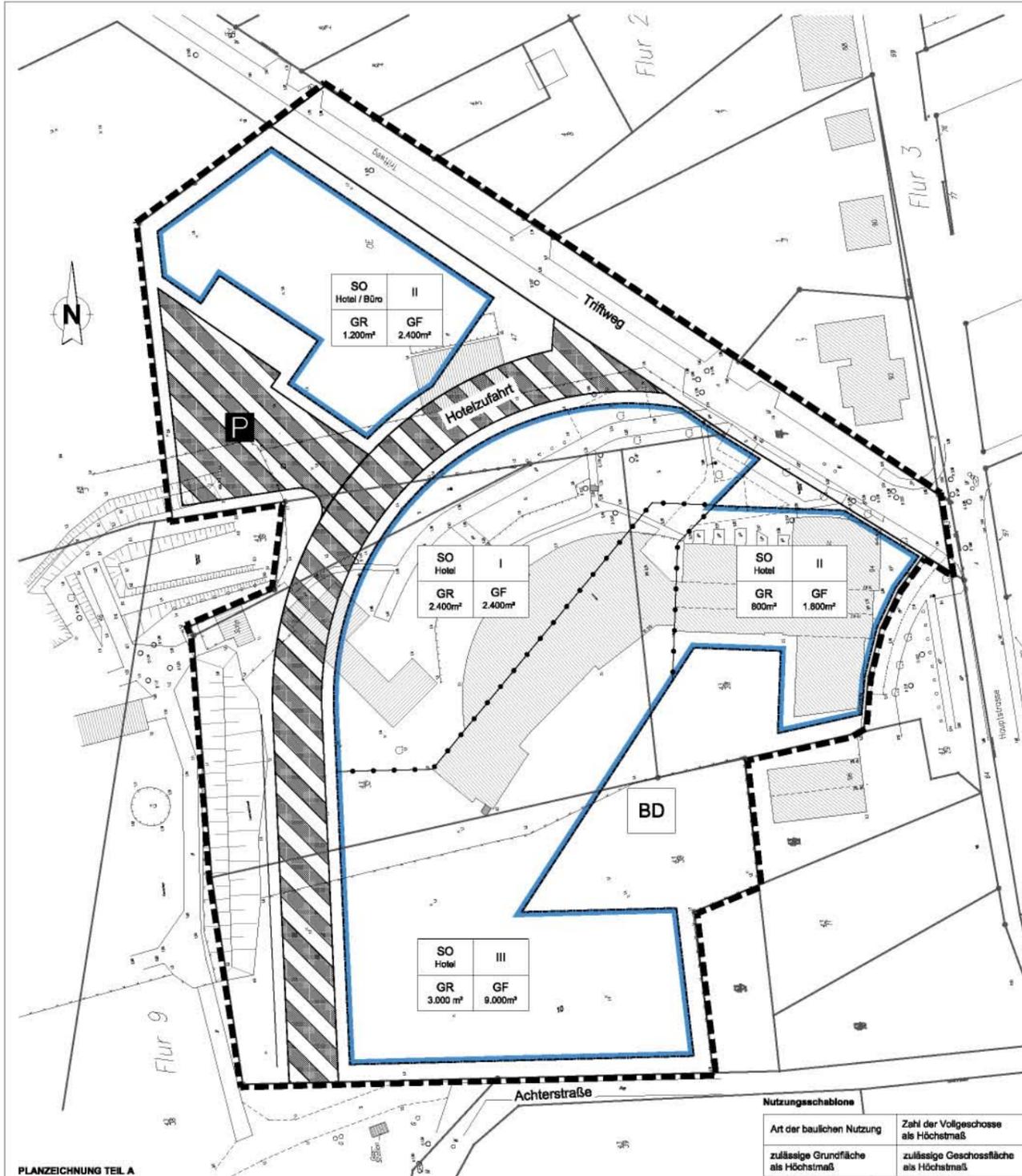


Satzung über den Bebauungsplan Nr. 16 der Gemeinde Ostseebad Koserow - "Hotel Nautic"



PLANZEICHNUNG TEIL A

PLANZEICHNERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §11 BauNVO)

SO Hotel	Sondergebiet Hotel
SO Hotel / Büro	Sondergebiet Hotel und Büro

Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 BauNVO)

GR	zulässige Grundfläche als Höchstmaß
GF	zulässige Geschossfläche als Höchstmaß
III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baugrenze (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §22 und 23 BauNVO)

	Baugrenze
--	-----------

Verkehrsfäche (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

	Straßenbegrenzungslinie
	Straßenverkehrsfäche

	Straßenverkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung
	Parkplatz
Sonstige Planzeichen	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9 Abs.7 BauGB)
	Abgrenzung des Maßes der Nutzung
	Höhen in m über HN
	Flurstücksnummer

Nutzungsschablone	
Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
zulässige Grundfläche als Höchstmaß	zulässige Geschossfläche als Höchstmaß

TEXT TEIL B

Textliche Festsetzungen

Nr. 1 Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 BauGB, §11 BauNVO)

In dem nach §11 Abs. 1 BauNVO als SO Hotel festgesetzten Baugebiet sind Anlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Betrieb eines Hotels dienen. Außerdem sind zulässig:

- Schwimmbad, Sport- und Wellnessanlagen,
- Einrichtungen für externe hotelspezifische Dienstleister wie z.B. Friseur, Kosmetik, Physiotherapie, Verkauf von Urlaubsartikeln, Fahrradverleih.

In dem nach §11 Abs. 1 BauNVO als SO Hotel und Büro festgesetzten Baugebiet sind Anlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Betrieb eines Hotels dienen. Außerdem sind zulässig:

- Wohnungen für Hotelpersonal,
- Büros und Geschäftsräume,
- Fahrradverleih, Hausmeisterwerkstatt und Funktionsräume für das Hotel.

Im gesamten Baugebiet sind zulässig:

- Nebenanlagen nach §14 BauNVO wie Terrassen, Wasserflächen als Elemente der Gartengestaltung, überdachte Sitzgruppen in Form von Pavillons bis zu einer maximalen Grundfläche von 15 m², überdachte Fahrradunterstellplätze bis zu einer maximalen Grundfläche von 40 m².

Nr. 2 Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 BauGB, §§ 17 und 19 Abs. 4 BauNVO)

Die zulässigen Grundflächen (GR) sind für die Hauptbaukörper festgesetzt. Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche (GR) darf die festgesetzte GR durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne von §14 BauNVO höchstens bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 überschritten werden.

Nr. 3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 BauGB, § 23 BauNVO)

Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen nach den §§12 und 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nr. 4 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25, Abs. 6 BauGB)

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Baugebiet sind, soweit sie nicht als Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen genutzt werden, als gärtnerisch gestaltete Freiflächen anzulegen, zu pflegen und zu entwickeln.

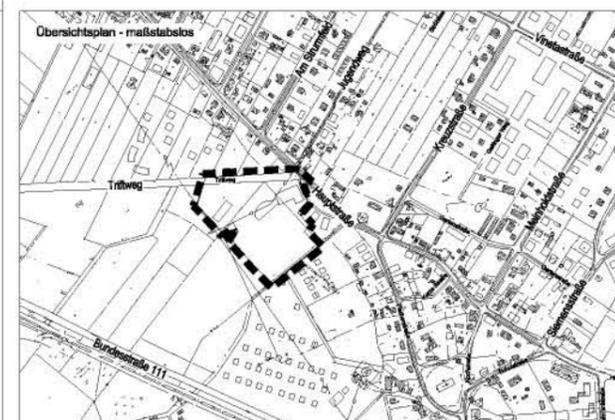
Entlang der Hotelzufahrt und entlang des Triftweges ist je 5 Pkw-Stellplätze 1 Baum zu pflanzen.

Die Bepflanzung des Plangebietes mit Bäumen und Sträuchern muss mit standortgerechten heimischen Arten erfolgen.

Zum Schutz der Brutplätze geschützter Vogelarten sind etwaige erforderliche Rodungsarbeiten außerhalb der Brutzeit (März - August) durchzuführen.

Nr. 5 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - Hochwasserschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die Mindesthöhe der Fußbodenoberkante Erdgeschoss in Wohn- und Beherbergungsgebäuden wird mit 2,35 m ü. HN festgesetzt. Eine Unterkellerung ist nicht zugelassen. Die Standsicherheit aller baulichen Anlagen ist gegenüber einem Wasserstand von 2,20 m ü. HN (Bemessungshochwasser) zu gewährleisten. Bei der Errichtung elektrotechnischer Anlagen sowie der etwaigen Lagerung wassergefährdender Stoffe ist das Bemessungshochwasser von 2,20 m ü. HN zwingend zu beachten.



Präambel

Aufgrund des § 13 a in Verb. mit § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S.2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2885), in Verbindung mit § 86 LBauO M-V (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2008 (GVBl. M-V S. 102), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom die Satzung der Gemeinde Ostseebad Koserow über den Bebauungsplan Nr. 16 'Hotel Nautic', bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss
Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluss der Gemeindevertretung vom 12.10.2009 eingeleitet. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am durch Veröffentlichung auf der Homepage des Amtes Usedom Süd ortsüblich bekanntgemacht.

Gemeinde Ostseebad Koserow, den
(Der Bürgermeister)

2. Planungsanzeige
Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 17 LPfG beteiligt worden.

Gemeinde Ostseebad Koserow, den
(Der Bürgermeister)

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

Gemeinde Ostseebad Koserow, den
(Der Bürgermeister)

4. Billigung des Entwurfs
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Koserow hat in ihrer Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 16 zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit dem Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Gemeinde Ostseebad Koserow, den
(Der Bürgermeister)

5. Öffentliche Auslegung
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden mit dem Hinweis, daß Anregungen und Bedenken während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am auf der Homepage des Amtes Usedom Süd ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 16 und die Begründung haben in der Zeit vom bis einschließlich zu folgenden Stunden öffentlich ausliegen:

montags, dienstags und mittwochs	9.00 Uhr bis 12.00 Uhr und 14.00 Uhr bis 16.00 Uhr und
donnerstags	9.00 Uhr bis 12.00 Uhr und 14.00 Uhr bis 18.00 Uhr und
freitags	9.00 Uhr bis 12.00 Uhr

Gemeinde Ostseebad Koserow, den
(Der Bürgermeister)

6. Abwägungsergebnisse
Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Gemeinde Ostseebad Koserow, den
(Der Bürgermeister)

7. Übereinstimmungsvermerk
Der katastermäßige Bestand in der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 16 wurde am als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:1000 vorliegt. Regreßansprüche können nicht geltend gemacht werden.

Ort, Datum
(Ggf. best. Vermessungsingenieur)

8. Satzungsbeschluss
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Koserow hat in ihrer Sitzung am den Bebauungsplan Nr. 16, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) aufgrund des § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung des Bebauungsplanes wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.

Gemeinde Ostseebad Koserow, den
(Der Bürgermeister)

9. Ausfertigung
Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 16 wird hiermit ausfertigt.

Gemeinde Ostseebad Koserow, den
(Der Bürgermeister)

10. Bekanntmachung
Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 16 sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am auf der Homepage des Amtes Usedom Süd ortsüblich bekanntgemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§215 Abs. 2 BauGB, §5 Abs. 5 KV M-V) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschung von Entschädigungsansprüchen (§44 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 16 tritt mit Ablauf des in Kraft.

Gemeinde Ostseebad Koserow, den
(Der Bürgermeister)

Gemeinde Ostseebad Koserow Amt Usedom Süd

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 16 der Gemeinde Ostseebad Koserow "Hotel Nautic"

Architekt BDA und Stadtplaner Dipl.-Ing. Achim Drelechmeyer
Siemensstraße 25, 17459 Koserow/Insel Usedom
Tel.: 038375 / 20804 Fax: 038375/20805
Email : Architekt_Achim_Drelechmeyer@t-online.de

Erstelldatum:	25.01.2011	Maßstab:	1:500	Blattgröße:	78 / 59,4	CAD-Name:	...110520 B-Plan Nautic.dwg
Planstand:	28.09.2011						

GEMEINDE OSTSEEBAD KOSEROW AMT INSEL USEDOM SÜD

Bebauungsplan Nr. 16

„Hotel Nautic“



Begründung zum Bebauungsplan

Stand 20.05.2011

Inhalt

1.	Grundlagen	Seite 3
1.1	Anlaß und Ziele des Bebauungsplanes	Seite 3
1.2	Beschreibung des Geltungsbereiches	Seite 4
1.3	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	Seite 4
1.4	Rechtliche Grundlagen	Seite 4
2.	Beschreibung des Bestandes	Seite 5
3.	Städtebauliche Planung	Seite 6
3.1	Städtebauliches Konzept und bauliche Nutzung	Seite 6
4.	Erschließung	Seite 8
4.1.	Motorisierter Verkehr	Seite 8
4.2.	Ruhender Verkehr	Seite 8
4.3.	Ver- und Entsorgung	Seite 8
4.4	Löschwasser	Seite 8
5.	Grünflächen	Seite 8
6.	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	Seite 9
7.	Bodendenkmalschutz	Seite 9
8.	Hochwasserschutz	Seite 9

Anlage Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

1. Grundlagen

1.1 Anlass und Ziele des Bebauungsplanes

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Fläche in Randlage des Ortes. Innerhalb des Plangebietes liegt das Hotel Nautic, eröffnet im Dezember 1998. Grundlage für die Errichtung der Hotelanlage war der vorhabensbezogene Bebauungsplan Nr. 1 „Erweiterung des Hotel Nautic auf dem Dorfplatz“.

Die Planungsziele des vorhabensbezogenen Bebauungsplanes wurden erfolgreich umgesetzt: Belegt wird dies durch die gute Auslastung des Hotels, auch in der Vor- und Nachsaison.

Von den Vorhabensträgern soll die Hotelanlage nun umgebaut und um zusätzliche Flächen, insbesondere für Wellnessangebote, erweitert werden. Die zunehmende Nachfrage der Gäste nach Wellness- und Fitnessangeboten, die auch im Zusammenhang mit der angestrebten Marktpositionierung der Insel Usedom als Wellnessdestination gesehen werden muss, machen hier zusätzliche Investitionen zwingend erforderlich. Die Erfahrungen im Hotelbetrieb zeigen außerdem, dass gerade die Wellnessangebote ein entscheidendes Buchungskriterium in der Vor- und Nachsaison sind und daher auch aus diesem Grunde unbedingt notwendig sind.

In dem Gesamtkonzept sind folgende Nutzungen vorgesehen:

- Erweiterung mit einem Wellnessbereich für Schwimmbad, Saunalandschaft mit Bäder- und Massageanwendungen sowie Sporträumen,
- Erweiterung mit einem repräsentativen Empfangsbereich mit Hotelloobby und Hotelshop,
- Erweiterung des Tagungs- und Seminarbereiches,
- Erweiterung der Kapazitäten von derzeit 43 Zimmern auf geplant ca. 60 Zimmer
- Erweiterung der Küche und des Frühstücksraumes,
- Fahrradgarage, -verleih und -service.

Entlang des Triftweges sollen Bauflächen vorgehalten werden, auf denen Mitarbeiterwohnungen sowie Räume für Büros und Verwaltung untergebracht werden sollen.

Gemeindliches Ziel ist es, für die o. g. Flurstücke eine städtebauliche Ordnung und Planungsrecht für die Erweiterung des Hotel Nautic zu schaffen.

Das Plangebiet stellt eine Fläche zur Nachverdichtung der Innenentwicklung dar und kann daher im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB aufgestellt werden.

1.2 Beschreibung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt an der westlichen Seite der Hauptstraße des Ostseebades in zentraler Lage. In der unmittelbaren Nachbarschaft befinden sich Wohn- und Geschäftshäuser. Westlich grenzen an das Grundstück Wiesen und Brachflächen. Die westlich gelegene Kläranlage wird Ende 2012 stillgelegt.

Die Fläche gehört zur Gemarkung Koserow, Flur 9. Auf dem Flurstück 43/28 wurde das bestehende Hotel errichtet. Die Erweiterung liegt auf den Flurstücken 55/1 (Teilbereich), 43/28, 43/32, 43/38 (Teilbereich) und 47.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 17.000 m².

Der Geltungsbereich ist Bestandteil des LSG „Insel Usedom mit Festlandsgürtel“. Von der Unteren Naturschutzbehörde wird eine Ausnahmegenehmigung von den Verboten im LSG erteilt.

1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Dem Bebauungsplan ist aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Koserow abgeleitet. Hierin ist das Plangebiet als Sondergebiet Hotel, in Teilbereichen auch als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Gemäß § 13a Abs. Nr. 2 BauGB soll der Flächennutzungsplan im Nachgang angepasst werden.

1.4 Rechtliche Grundlagen

Die Gemeinde Koserow hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Hotel Nautic“ am 13.12.2010 beschlossen.

Die rechtlichen Grundlagen für den Bebauungsplan sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art.9 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S.2585)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)

Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 17. Dezember 2009 (GVOBl. M-V S. 729)

2. Beschreibung des Bestandes

Das Hotel Nautic liegt direkt am Dorfplatz in zentraler Lage des Ostseebades. Der 1. Bauabschnitt wurde im Dezember 1998 eröffnet. Im Jahr 2000 wurde auf Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 mit dem Bau des 2. Abschnittes begonnen. Das Hotel verfügt heute über 43 Zimmer, Restaurant, Frühstücksraum, zwei Multifunktionsräumen, die zu einem großem Raum verbunden werden können (Tagungen, Vorträge, Feierlichkeiten, Ausstellungen, kleinere Messen), einen Wellnessbereich mit Sauna, Solarium, Fitnessgeräten, Whirlpool und Schwimmbecken sowie Räume für Kosmetik und Physiotherapie.

Dem Hotel angegliedert sind Büroräume, die vermietet werden und für die nach der Hotelerweiterung ein Ersatz geschaffen werden muss.

Neben dem Hotel befindet sich noch weiteres Bürogebäude (Container), das zur Zeit nur noch als Lager genutzt wird und abgerissen werden soll.

Für den bestehenden Baukörper wurde in dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 eine Grundfläche von insgesamt 1.680 m² für das Hotel und von 445 m² für das Bürogebäude festgesetzt. Das Hotelgebäude wurde zwei- bis dreigeschossig errichtet, das Bürogebäude hat ein Geschoss.

Die vorhandene Scheune in dem Plangebiet soll abgerissen.

In dem Plangebiet befindet sich kein erhaltenswerter Baum- oder Strauchbestand. Die vorhandenen Grünflächen wurden für das bestehende Hotel angelegt, die Erweiterungsflächen bestehen aus brachliegendem Grünland.

3. Städtebauliche Planung

3.1 Städtebauliches Konzept und bauliche Nutzung

Die Erweiterung des Hotels Nautic erfolgt durch die Verlängerung und teilweise Verbreiterung des bestehenden Gebäudes. Die bogenförmige Bebauung des jetzigen Restaurant und Tagungsbereiches wird aufgenommen und weiterentwickelt, so dass an der Südseite ein abgeschirmter, ruhiger Innenbereich entsteht. Das Plangebiet kann damit optimal ausgenutzt werden. Neben den Veränderungen der hochbaulichen Anlagen sollen auch die Freiflächen umgestaltet und Teil eines attraktiven Gesamtkonzeptes werden. (siehe Entwurfsmodell Titelblatt).

Die Verkehrserschließung der Hotelanlage soll über den Triftweg erfolgen. Die innere Erschließung erfolgt über eine Hotelzufahrt. Die erforderlichen Stellplätze werden innerhalb des Plangebietes angelegt.

Art und Maß der Nutzung

In der Planzeichnung ist das Plangebiet als Sondergebiet Hotel bzw. Sondergebiet Hotel und Büro nach §11 BauNVO festgesetzt. In dem als Sondergebiet Hotel festgesetzten Baugebiet sind Anlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Betrieb eines Hotels dienen. Dazu gehören: ein Wellnessbereich mit Schwimmbad, Sauna, Sport- und Fitnessräumen, Einrichtungen für externe hotelspezifische Dienstleister (z.B. Friseur, Kosmetik, Physiotherapie, Hotelshop), Fahrradverleih und -service. In dem festgesetzten Sondergebiet Hotel und Büro sind neben Hotelzimmern auch Mitarbeiterwohnungen für das Hotel sowie Büro- und Geschäftsräume zulässig. Dazu gehören Dienstleistungsbetriebe aller Art, Räume für freie Berufe (z.B. Steuerberatungsbüro) sowie kleinere öffentliche und private Verwaltungen. Außerdem können in diesen Gebäuden auch z.B. ein Fahrradverleih, die Hausmeisterwerkstatt und sonstige Funktionsräume für das Hotel untergebracht werden.

Nebenanlagen nach §14 BauNVO wie z.B. Terrassen, Gartenpavillons, Wasserflächen zur Gartengestaltung und Fahrradgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen, soweit dem Landesrecht nicht entgegensteht.

Die zulässigen überbaubaren Grundflächen sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

Geplante Nutzung mit Nutzungsmaß			Zulässige Grundfläche (GR)	Zulässige Geschossfläche (GF)
SO Hotel	I-geschossiger Bereich		2.400 m ²	2.400 m ²
	II-geschossiger Bereich		800 m ²	1.600 m ²
	III-geschossiger Bereich		3.000 m ²	9.000 m ²
		Zwischensumme:	6.200 m ²	13.000 m ²
SO Hotel und Büro			1.200 m ²	2.400 m ²
Baugrundstück insgesamt: davon: Verkehrsfläche: Hotelzufahrt: priv. Parkplatz:	15.350 m ² 1.500 m ² 750 m ²	Summe:	7.400 m ²	15.400 m ²
öffentl. Straße	1.600 m ²			

Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche (GR) darf die festgesetzte GR durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne von §14 BauNVO höchstens bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 überschritten werden.

Die Gebäudehöhen sind für die Hotelbereiche gestaffelt: der geplante Restaurant- /Tagungs- und Wellnessbereich ist eingeschossig, der erste Bauabschnitt an der Hauptstraße ist wie in dem Bestand zweigeschossig und die Zimmertrakte sind dreigeschossig.

Die geplanten Wohn-/Bürogebäude an der Triftstraße werden maximal zweigeschossig errichtet.

Mit der Erweiterung des Hotels erhöht sich die Zimmeranzahl von derzeit 43 auf ca. 60 Zimmer.

4. Erschließung

4.1 Motorisierter Verkehr

Die Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt über die Triftstraße. Von hier aus verläuft die Hotelzufahrt über das Plangebiet und schließt an die südlich des Plangebietes gelegene Achterstraße.

4.2. Ruhender Verkehr

Die Stellplätze werden auf dem Baugrundstück untergebracht. Stellplätze sind beidseitig der geplanten Hotelzufahrt vorgesehen sowie auf dem Hotelparkplatz. Stellplätze für die Mitarbeiterwohnungen/Büros liegen am Triftweg.

4.3. Ver- und Entsorgung

Die bestehende Hotelanlage ist an das öffentliche Trink- und Abwassernetz des örtlichen Zweckverbandes und an das Stromversorgungsnetz (e.dis.) angeschlossen.

4.4 Löschwasser

Die Löschwasserversorgung ist über 3 vorhandene Hydranten (Hauptstraße 2 x DN 200 und Triftweg 1 x DN 100) im Umkreis < 300m gewährleistet.

Im Zusammenhang mit Genehmigungsplanung wird ein Brandschutzkonzept für das Hotel vorgelegt.

5. Grünflächen

Attraktive und gepflegte Grünanlagen sind von großer Bedeutung für das Erscheinungsbild des Hotels. Bei der Erweiterung und Umgestaltung der Hotelanlage ist daher auch die Umgestaltung der Freiflächen vorgesehen. Die Hotelgebäude umschliessen nach der Fertigstellung einen geschützten Innenhof, der der Erholung und Entspannung der Hotelgäste dienen soll. Als Freizeitangebote sind auf dieser Fläche z.B. Gartenpavillons, ein Grillplatz und Spielflächen vorgesehen.

Pkw-Stellplätze entlang der Straßen (Triftweg, Hotelzufahrt) werden durch Bäume gegliedert. Der geplante Parkplatz wird ebenfalls begrünt. Alle unbebauten Flächen sollen gärtnerisch gestaltet werden.

6. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Für das geplante Bauvorhaben war nach § 44f. Bundesnaturschutzgesetz eine artenschutzrechtliche Prüfung durchzuführen (Anlage). Dabei wurde untersucht, ob und ggf. welche Auswirkungen das Bauvorhaben auf gebäudebesiedelnde Tierarten sowie auf Vogelarten des Siedlungsbereiches hat. Es wurden keine Auswirkungen auf die betrachteten Tierarten festgestellt. Zum Schutz der Brutplätze geschützter Vogelarten wird festgesetzt, dass etwaige erforderliche Rodungsarbeiten außerhalb der Brutzeit (März - August) durchzuführen sind.

7. Bodendenkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich ein geschütztes Bodendenkmal gem. § 2 Abs. 1 und 5 DSchG M-V.

Die Veränderung oder Beseitigung der gekennzeichneten Bodendenkmale kann nach §7 DSchG M-V genehmigt werden, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird.

Nach Abstimmung mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Archäologie und Denkmalpflege, Schwerin wird im Beisein eines Mitarbeiters des Landesamtes eine Untersuchung (Sondage) des Bodendenkmalbereiches und ggf. Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen durchgeführt. Die Kosten hierfür werden durch den Vorhabensträger übernommen.

In den Bebauungsplan werden weiterhin folgende Hinweise aufgenommen:

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. §11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Der Fund /die Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige

8. Hochwasserschutz

Die Gemeinde Koserow grenzt im Süden an das (Binnen-)Küstengewässer Achterwasser. Gemäß Regelwerk „Küstenschutz Mecklenburg-Vorpommern“ ist für den Bereich Koserow ein Bemessungshochwasserstand (BHW) von 2,35 m NHN festgelegt. (2,35 m NHN entspricht einem 2,12 m HN. Das BHW betrug vorher lt. Generalplan 1,75m HN).

Das Plangebiet liegt in einem durch Boddendeiche geschützten Poldergebiet. Diese Boddendeiche im Bereich Koserow/Zempin wurden auf einen Wasserstand von 1,75 m HN (BHW alt) ertüchtigt und sind z.Zt. nicht in der Lage, Wasserstände von 2,35 m NHN (BHW neu) zu kehren.

Der Abstand des Plangebietes zu den Deichen beträgt ca. 550 m. Aufgrund der natürlichen Höhenlage des Geländes ist das Vorhaben bei Eintritt des Bemessungshochwassers überflutungsgefährdet.

Hinsichtlich des Küsten- und Hochwasserschutzes werden in Abhängigkeit von der Nutzung folgende Festsetzungen getroffen:

1. Mittels geeigneter Maßnahmen (z.B. Geländeerhöhung, Anhebung der Fußbodenoberkante und Verzicht auf Unterkellerung) ist bei einer Wohn- und Beherbergungsbebauung ein Hochwasser- bzw. Überflutungsschutz bis mindestens 2,35 m über HN (BHW zzgl. Mindestfreibord) umzusetzen.
2. Die Standsicherheit aller baulichen Anlagen ist gegenüber einem Wasserstand von 2,20 m HN (2,35 m über NHN) zu gewährleisten.
3. Bei der Errichtung elektronischer Anlagen sowie der etwaigen Lagerung wassergefährdender Stoffe ist das Bemessungshochwasser (BHW) von 2,20 m ü. HN (2,35 m über NHN) zwingend zu beachten.

Anlage Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag