

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

**BEGRÜNDUNG**

**1. Ergänzung und 3. Änderung  
der  
Bebauungsplansatzung Nr. 2  
„Strandbereich“**



**Satzungsfassung von 12-2016**

## **INHALTSVERZEICHNIS**

	<b>Seiten</b>
<b>1. Geltungsbereich der 1. Ergänzung und 3. Planänderung</b>	<b>3 - 4</b>
<b>2. Anlass, Ziel und Inhalt der Planaufstellung</b>	<b>4 - 5</b>
<b>3. Übergeordnete Planungen und Flächennutzungsplan</b>	<b>5 - 7</b>
<b>4. Beschreibung der Planinhalte</b>	<b>7 - 14</b>
<b>5. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung für den Ergänzungsbereich</b>	<b>15 - 18</b>
<b>6. Aufstellungsverfahren</b>	<b>18 - 20</b>
<b>7. Rechtsgrundlagen</b>	<b>20</b>
<b>8. Hinweise der Behörden und Sonstigen Träger öffentlicher Belange</b>	<b>21 - 27</b>

### **ANLAGE**

**Abbuchungsbestätigung der Kompensationsflächenäquivalente aus dem Ökokonto „Am Kargberg“ für die Ergänzungsfläche**

## 1. Geltungsbereich der 1. Ergänzung und 3. Planänderung

### • Lage im Raum

Gemeinde	Ostseebad Karlshagen
Gemarkung	Karlshagen
Flur	3
Flurstücke	Flurstücke 31/72 teilweise (Änderungsbereich) und 31/444 (Ergänzungsbereich)
Flächen	rd. 3.128 m <sup>2</sup> (Änderungsbereich) rd. 1.600 m <sup>2</sup> (Ergänzungsbereich)

Das Bebauungsplangebiet Nr. 2 befindet sich im nordöstlichen Teil des Ostseebades unmittelbar an der Ostsee und umfasst den Bereich um den Strandvorplatz.

Im Norden wird das Plangebiet durch die Dünen und die Ostsee, im Osten und Westen durch Kiefernwald und im Süden durch die Zeltplatzstraße begrenzt.

Als Geltungsbereich der 1. Planergänzung wird der Bereich südwestlich des Teilplangebietes 8 (Hotel „Dünenschloss“) einbezogen.

Der Geltungsbereich der 3. Planänderung umfasst die Teilplangebiete 7.1 bis 7.3 („Hotel am Meer“).

### • Zustand der Plangebietsflächen

Bei dem Planergänzungsgebiet handelt es sich um eine parkartig gestaltete Anlage in südöstlicher Angrenzung zum Hotel „Dünenschloss“. Den Mittelpunkt bildet ein Brunnen, zu dem gepflasterte und von Hecken eingefasste Wege führen. Rasenflächen mit einzelnen Obstbäumen und Ziergehölzen ergänzen diese Anlage, die dem Aufenthalt der Gäste des Hotels dient. Der südöstliche Bereich der Ergänzungsfläche ist mit Rasengittersteinen befestigt und weist Stellplätze für Hotelgäste aus.

Im nordwestlichen Teil des Planergänzungsgebietes befindet sich ein Nebengebäude des Hotels, welches als Werkstatt und Garage dient. Die vorgelagerten Flächen sind gepflastert.

Südwestlich schließt ein kompakter Gehölzbestand aus Kiefern an, der sich teilweise auf einer Anhöhe befindet. Es handelt sich um eine ehemalige Waldfläche, die bereits mit Bescheid vom 21.03.2006 einer Waldumwandlung unterzogen wurde. Ein Teilbereich schließt ein gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschütztes Biotop mit der Bezeichnung „Großer Dünenkiefernwald zwischen Karlshagen und Trassenheide“ ein. Sowohl für das gesetzlich geschützte Biotop als auch für die nach der Waldumwandlung als Einzelbäume zu betrachtenden Gehölze ergeben sich durch die Vorhaben im Planergänzungsgebiet keine Betroffenheiten.

Bei dem Planänderungsgebiet handelt es sich um das Freigelände des „Hotel am Meer“ und zwei Gebäude, die durch eine Überdachung miteinander verbunden werden sollen. Die Wege zwischen den beiden Hotelgebäuden sind bereits gepflastert.

Die Freianlagen sind entsprechend den Bedürfnissen der Urlauber unterschiedlich konzipiert und weisen Aufenthalts- und Spielbereiche aus. Der vorhandene Einzelbaumbestand wurde in die Gestaltung der Freianlagen eingebunden. Mit der Anlage der Überdachung sind keine Eingriffe in den Baumbestand, der gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan zum Erhalt ausgewiesen ist, zu erwarten.

## **2. Anlass, Ziel und Inhalt der Planaufstellung**

Der Gemeinde Karlshagen wurden folgende Anträge zur Änderung bzw. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2 vorgelegt:

### **Änderungsbereich:**

Die Eigentümer des Jugend- und Familienhotels „Hotel am Meer“ beabsichtigen, den Verbindungsweg zwischen dem eingeschossigen Betreuungsgebäude und dem dreigeschossigen Beherbergungsgebäude (Teilplangebiete 7.1 und 7.2) zu überdachen, um einen witterungsunabhängigen Übergang zu ermöglichen. Im Mittelteil soll die Überdachung verbreitert und als Aufenthaltsbereich gestaltet werden.

Das Vorhaben trägt zur Verbesserung der ganzjährigen Aufenthaltsqualität im Änderungsbereich bei.

Der geplante Überdachungsbereich ist derzeit als nichtüberbaubare Fläche dargestellt. Er wird als Teilplangebiet 7.3 in die Planung aufgenommen.

Bauplanungsrecht soll durch Festsetzung von Baugrenzen erfolgen.

### **Ergänzungsbereich:**

Der Eigentümer des Hotels „Dünenschloss“ (Teilplangebiet 8) hat im Bereich der südlich an das Hotel anschließenden Freiflächen die Legalisierung vorhandener privater Stellplätze, eines Nebengebäudes und die Festsetzung eines zusätzlichen Nebengebäudes beantragt.

Die Flächen für die festzusetzenden Nebengebäude befinden sich derzeit noch außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 2 und somit im Außenbereich. Bauplanungsrecht kann nur geschaffen werden, wenn der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 um das betreffende Flurstück 31/444 ergänzt wird und die zulässigen Bereiche als Flächen für Nebenanlagen festgesetzt werden.

Für die künftig zulässige Flächenversiegelung ist eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zu erstellen.

Die Gemeinde Ostseebad Karlshagen hat beiden Anträgen grundsätzlich zugestimmt, da die Planungen zur Vervollkommnung der touristischen Infrastruktur beitragen.

Beide Anträge sollen in einem gemeinsamen Verfahren in den Bebauungsplan Nr. 2 eingestellt werden, um den planerischen Aufwand zu optimieren.

Einen entsprechenden Aufstellungsbeschluss zur 1. Ergänzung und 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 hat die Gemeindevertretung Karlshagen am 17.12.2015 gefasst.

### **3. Übergeordnete Planungen und Flächennutzungsplan**

#### **Übergeordnete Planungen**

Im Rahmen der Planungsanzeige hat das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern mit Schreiben vom 24.02.2016 folgende Stellungnahme abgegeben:

*„Mit der o. g. Ergänzung und Änderung sollen Infrastrukturen der vorhandenen touristischen Betriebe erweitert werden.*

*Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Karlshagen stellt für den Ergänzungsbereich eine Waldfläche dar.*

*Gemäß der Karte des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern (RREP VP) liegt das Vorhaben in einem Tourismusschwerpunktraum sowie in einem Vorbehaltsgebiet Trinkwasser.*

*Ein Ausbau von touristischen Betrieben entspricht grundsätzlich dem Programmsatz 3.13 (4) RREP VP zu Tourismusräumen.*

*Da es sich bei der Planung um eine Ergänzung der vorhandenen Betriebe handelt, wird davon ausgegangen, dass das Vorhaben mit den Belangen 5.5.1 (2) RREP VP des Ressourcenschutzes Trinkwasser in Vereinbarkeit gebracht werden kann.*

*Die geplante Inanspruchnahme von Waldflächen ist gemäß 5.1.4 (1) RREP VP im weiteren Verfahren zu begründen.*

*Unter Beachtung der o. g. Hinweise kann die Planung den Erfordernissen der Raumordnung angepasst werden.“*

Die Planungen wurden mit den raumordnerischen Belangen in Übereinstimmung gebracht.

- Das Plangebiet befindet sich in der rechtskräftigen Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Karlshagen. Das Sachgebiet Wasserwirtschaft hat im Rahmen der Gesamtstellungnahme des Landkreises Vorpommern-Greifswald vom 18.02.2016 zur Planungsanzeige unter Berücksichtigung der Einhaltung von Auflagen und Hinweisen zugestimmt. Die unter Punkt „8. Hinweise der Behörden und Sonstigen Träger öffentlicher Belange“ zitierten Auflagen und Hinweise sind durch die Grundstückseigentümer bei der Planung und Umsetzung der Vorhaben zu beachten.

- Für die Ergänzungsfläche ist bereits eine Waldumwandlung genehmigt und vollzogen. (Waldumwandlungsbescheid vom 21.03.2006)  
Die Fläche wird schon seit Jahren als intensive Grünfläche mit Versiegelungen für Parkplätze und Nebengebäude genutzt.  
Die Zustimmung des Forstamtes Neu Pudagla zur zusätzlichen Aufstellung eines Nebengebäudes liegt mit Schreiben vom 29.07.2015 vor.

Die abschließende raumordnerische Zustimmung liegt gemäß Stellungnahme vom 28.09.2016 vor.

### **Flächennutzungsplan**

Die Gemeinde Ostseebad Karlshagen verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung der 1., 2. und 3. Änderung.

Im Flächennutzungsplan sind die Ergänzungsfläche als Fläche für Wald gemäß § 5 (2) 9 BauGB und der Änderungsbereich als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Fremdenbeherbergung gemäß § 11 (2) BauNVO ausgewiesen.

Die Planung im Änderungsbereich wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die Planungsabsichten im Ergänzungsbereich stehen derzeit noch nicht in Übereinstimmung mit der Flächennutzungsplanausweisung.

Die 1. Ergänzung und 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 bedarf daher einer Genehmigung.

Mit Stellungnahme des Landkreises Vorpommern - Greifswald vom 16.02.2016 zur Planungsanzeige wurde durch den Sachbereich Bauleitplanung unter Punkt 2 darauf hingewiesen, dass für den Ergänzungsbereich im Parallelverfahren eine Anpassung des Flächennutzungsplanes notwendig ist.

Die Gemeinde wird gemäß erfolgter Abstimmung mit dem Sachbereich Bauleitplanung die Anpassung der Planungsziele der 1. Ergänzung im Rahmen der nächsten anstehenden Flächennutzungsplanänderung vornehmen.

Die Gemeinde wird hierzu auch einen „Grundsatzbeschluss zur nachrichtlichen Anpassung des Flächennutzungsplanes an die konkreten Planungsziele der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2“ fassen.

Begründung der Verfahrensweise:

Die Ergänzungsfläche ist derzeit im Flächennutzungsplan als Waldfläche ausgewiesen.

Sie ist aber bereits umgewandelt (Waldumwandlungsbescheid vom 21.03.2006) und wird seit Jahren als intensive Grünfläche mit Versiegelungen für Parkplätze und Nebengebäude genutzt.

Der Nachweis der Waldumwandlung für die Ergänzungsfläche wird in die Verfahrensakten aufgenommen.

Im Rahmen der 1. Ergänzung soll durch entsprechende Festsetzungen eine städtebauliche Ordnung der Flächen als gesetzlich geschütztes Biotop, Erhalt von Bäumen, Flächen für private Stellplätze und Flächen für Nebengebäude erfolgen.

Die Forstbehörde hat mit den Stellungnahmen vom 29.07.2015 und 08.11.2016 einer Unterschreitung des Waldabstandes zur Einordnung des noch geplanten Nebengebäudes zugestimmt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 hat eine Gesamtfläche von rd. 2,8 ha. Die Ergänzungsfläche umfasst rd. 0,16 ha. Damit handelt es sich um eine kleinteilige Fläche. Durch die vorgesehenen Ziele auf der Ergänzungsfläche werden die städtebaulichen Ziele der Ursprungssatzung nicht berührt.

Für die bereits vorhandenen (noch zu legalisierenden) und für die zusätzlich geplanten Versiegelungen wurde eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erstellt.

#### **4. Beschreibung der Planinhalte**

##### **Planzeichnung (Teil A)**

- Kartenmaterial

Die Planzeichnung (Teil A) im Maßstab 1:500 basiert auf einem Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Matthias - Anders - Böhne von 03-2013.

- Geltungsbereich

Die Geltungsbereichsgrenzen des Änderungs- und des Ergänzungsbereiches wurden jeweils mit dem Planzeichen 15.13 der PlanzV festgelegt.

Der Geltungsbereich der Ursprungssatzung ist mit einem abgewandelten Planzeichen 15.13 der PlanzV in grau dargestellt.

- Art der baulichen Nutzung

Die Bodennutzung wird in der Planzeichnung, sowohl auf der Ergänzungsfläche als auch auf der Änderungsfläche, flächig mit dem Planzeichen 1.4.2 der PlanzV und der Beschriftung *SO Fremd* festgesetzt.

Davon ausgenommen sind die Biotopfläche und die Fläche zum Erhalt von Gehölzen.

- Baugrenzen  
gemäß § 23 (3) BauNVO

##### **Änderungsbereich**

Die Gebäude in den Teilplangebieten 7.1 und 7.2 sind durch einen Gehweg verbunden, der eine Überdachung in Form eines Laubenganges mit einem verbreiterten Mittelteil als Aufenthaltsbereich erhalten soll. Die Überdachung wird jeweils in den Gebäudebestand der Teilplangebiete 7.1 und 7.2 eingebunden.

Da der geplante Überdachungsbereich derzeit als nichtüberbaubare Fläche dargestellt ist, bedarf es einer ergänzenden Festlegung einer Baugrenze.

Die Baugrenze wurde vermaßt und durch die zusätzliche Teilgebietsbezeichnung 7.3 ergänzt.

Art und Maß der baulichen Nutzung im Teilplangebiet 7.3 sind im Text (Teil B) und in einer zusätzlichen Nutzungsschablone festgelegt.

- Perlenschnur  
gemäß § 16 (5) BauNVO

#### Änderungsbereich

Die Abgrenzung der Teilplangebiete 7.1. und 7.2 zum Teilplangebiet 7.3 erfolgt hinsichtlich der unterschiedlichen Art und des Maßes der Nutzung durch das Planzeichen 15.14 der PlanzV.

- Flächen für Nebenanlagen  
gemäß § 9 (1) 4 BauGB

#### Ergänzungsbereich

Die Ergänzungsfläche wird überwiegend als Erholungs- und Aufenthaltsbereich für das Hotel Dünenschloss genutzt.

Es wurden Grünflächen und Rabatten angelegt, ein Nebengebäude für die Bewirtschaftung des Hotels errichtet und private Stellplatzflächen angelegt.

Mit Einbeziehung der Ergänzungsfläche in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 sollen die zulässigen Nutzungen auf der Ergänzungsfläche städtebaulich geordnet werden.

Es sollen folgende Nebenanlagen zugelassen werden, die dem Nutzungszweck des Hotels dienen und eine notwendige Ergänzung der Hauptnutzung darstellen.

##### Nebengebäude 1

Den Hotelnutzern sollen ausreichend Fahrräder zur Erkundung der Insel zur Verfügung gestellt werden.

Hierzu soll an der südlichen Grenze ein Nebengebäude mit den maximalen Abmaßen von 6 m x 9 m errichtet werden, welches als Abstellraum für Fahrräder und als Lagerraum dienen soll.

Gemäß Abstimmung mit dem Forstamt Neu Pudagla werden aufgrund der Unterschreitung des Waldabstandes Fertiggeragen aus Stahlbeton errichtet, die einen gewissen Schutz vor Windwurf oder Waldbrand gewähren.

Eine entsprechende Festsetzung wird im Text (Teil B) unter „II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften“, Punkt „1. Fassade“ getroffen.

##### Nebengebäude 2

Im nördlichen Teil der Ergänzungsfläche ist ein Nebengebäude vorhanden, welches als Hausmeisterwerkstatt und Garage genutzt wird. Geringfügige Erweiterungen des Bestandes bis zu den maximal festgesetzten Abmaßen von 6 m x 10 m werden zugelassen.

Flächen für private Stellplätze

Im südlichen Bereich wurden bereits private Stellplätze für die Hotelgäste angelegt.

Diese werden entsprechend festgesetzt.

Die Nebenanlagen werden mit dem Planzeichen 15.3 der PlanzV umgrenzt.

Für die Nebengebäude erfolgt eine Vermaßung.

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

Im südwestlichen Teil des Planergänzungsgebietes befindet sich Kiefernbestand, der Bestandteil des „Großen Dünenkiefernwaldes zwischen Karlshagen und Trassenheide“ ist und dem gesetzlichen Schutz gemäß § 20 NatSchAG M-V unterliegt. Die in das Planergänzungsgebiet hineinreichenden Biotopflächen wurden mit dem Planzeichen 13.3 der PlanzV gekennzeichnet.

- Flächen für die Erhaltung von Bäumen gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB

Im nordwestlichen Teil des Planergänzungsgebietes befinden sich Gehölzbestände aus Kiefern, die als Flächen für die Erhaltung von Bäumen mit dem Planzeichen 13.2.2 der PlanzV umgrenzt werden.

### **Text (Teil B)**

Die Festsetzungen des Text (Teil B) gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2 in der Fassung der 1. und 2. Änderung sollen für den Geltungsbereich der 1. Ergänzung und 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 fortgelten.

Für die 1. Ergänzung und 3. Änderung werden folgende Zusätze in den Festsetzungen vorgenommen, die der rechtssicheren Regelung der Zulässigkeiten dienen.

Die Zusätze gemäß der 1. Ergänzung und 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 werden durch gesonderten Hinweis sowie in **Fettdruck und Kursivschrift** hervorgehoben.

## I. Planrechtliche Festsetzungen

### 1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

(1)

Als Art der baulichen Nutzung wird das sonstige Sondergebiet mit Zweckbestimmung Fremdenbeherbergung gemäß § 11 Abs.1 und Abs. 2 (1) BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind:

Teilplangebiet 1	Konzertmuschel
Teilplangebiet 2	Strandtoilette
Teilplangebiet 3	Strandcafé
Teilplangebiet 4	Rettungsdienst/ Strandtoilette
Teilplangebiet 5.1	Gastronomie/Strandversorgung
Teilplangebiet 5.2	Beherbergung/Gastronomie
Teilplangebiet 6.1	Beherbergung/Gastronomie/Strandversorgung
Teilplangebiet 6.2	Beherbergung/Gastronomie/Strandversorgung
Teilplangebiet 6.3	Beherbergung/Gastronomie/Strandversorgung
Teilplangebiet 7.1	Beherbergung/Gastronomie
Teilplangebiet 7.2	Gastronomie

#### **Zusatz gemäß der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2:**

**Teilplangebiet 7.3 Überdachung (Laubengang)**

Teilplangebiet 8 Beherbergung/Gastronomie

#### **Zusatz gemäß der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2:**

**Ergänzungsfläche Zwei Nebengebäude und private Stellplätze für den Bedarf des Teilplangebietes 8 sowie Freianlagen**

Teilplangebiet 9 Zentraler Platz und Promenade

Teilplangebiet 10 Strandnahversorgung

Zulässig ist ein Versorgungsgebäude, welches saisonal der Strandnahversorgung und der Versorgung während der Durchführung von Freiluftveranstaltungen dient.

#### **Begründung der Zusätze gemäß Punkt I. 1:**

Die Zusätze sind erforderlich, um die im Änderungsbereich und im Ergänzungsbereich zulässigen Nutzungen klar zu definieren.

Für das im Änderungsbereich zusätzlich festgelegte Teilplangebiet 7.3 wird damit bestimmt, dass hier ausschließlich eine Überdachung in der Art eines Laubenganges zulässig ist.

Im Ergänzungsbereich sind ausschließlich zwei Nebengebäude und private Stellplätze für den Bedarf des Teilplangebietes 8 sowie Freianlagen zulässig.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen § 9 (1) 2 BauGB

3.1 Baugrenzen § 23 BauNVO

Geringfügige Überschreitungen der Baugrenzen werden wie folgt in allen Teilplangebieten zugelassen:

- Dachvorsprünge um max. 0,50 m
- Erker um max. 1,50 m auf max. 1/3 der Gebäudelänge
- Balkone und Treppenanlagen um max. 2,50 m

Außerdem zulässige Baugrenzenüberschreitungen in den Teilplangebieten 5, 6, 7, 8 und **10** für:

- die Anlage von Tiefgaragen und Tiefgaragenzufahrten und
- die Anlage ebenerdiger Terrassenflächen.

Auf dem Teilplangebiet 3 ist zwischen westlicher Baugrenze und Promenade die Anlage einer Terrasse < 100 m<sup>2</sup> aus Natursteinplatten, Betonplatten mit Natursteinvorsatz oder wassergebundener Wegedecke zulässig.

Auf dem Teilplangebiet 4 sind bauliche Anlagen, Stellplätze und sonstige befestigte Flächen nur bis auf eine Entfernung von 2,50 m zu vorhandenen Bäumen, gemessen ab Stammmittelpunkt zulässig.

Südlich des Teilplangebietes 1 ist im Bereich der Sitzflächen der Konzertmuschel saisonaler Wetterschutz in Form von Schirmen und Sonnensegeln zulässig.

**Zusatz gemäß der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2:**

**Für das Teilplangebiet 7.3 ist eine Baugrenze festgesetzt, innerhalb der eine Überdachung zwischen den Teilplangebieten 7.1 und 7.2 errichtet werden darf. Eine Überschreitung der Baugrenze ist nicht zulässig.**

**Zusatz gemäß der 1. Ergänzung und 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2:**

**3.2 Bauweise**

**§ 22 BauNVO**

**Für die Teilplangebiete 7.1 bis 7.3 wird die abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt.**

**In der abweichenden Bauweise sind Gebäude von mehr als 50 m Länge zulässig.**

**Zu allen Grundstücksgrenzen sind die Abstandsflächen einzuhalten.**

**Begründung der Zusätze gemäß Punkt I. 3.1:**

Zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung der Überdachung wird die Ausweisung einer Baugrenze notwendig.

Mit dem textlichen Zusatz für das Teilplangebiet 7.3 werden die Zulässigkeit der Baugrenze und die Unzulässigkeit der Überschreitung dieser Baugrenze dargestellt.

Bisher ist für die Teilplangebiete 7.1 und 7.2 in den Nutzungsschablonen die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt. In der offenen Bauweise sind Gebäude mit einer Länge bis zu 50 m zulässig.

Mit Umsetzung der Überdachung im Teilplangebiet 7.3 erfolgt eine Verbindung mit den Gebäuden in den Teilplangebieten 7.1. und 7.2 zu einem Gebäudekomplex, der eine Länge von mehr als 50 m aufweisen wird. Daher wird für die Teilplangebiete 7.1 bis 7.3 die abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt.

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

**Zusätze gemäß der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2:**

**(1)**

**Bei dem gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotop handelt es sich um Teile des „Großen Dünenkiefernwaldes zwischen Karlshagen und Trassenheide“ (OVP 03775). Sämtliche Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder einer sonstigen erheblichen oder erheblichen Beeinträchtigung führen, sind verboten.**

**(2)**

**Der Baumbestand innerhalb der Fläche für die Erhaltung von Bäumen ist auf Dauer zu erhalten und bei Abgang durch Ersatzpflanzungen derselben Art gemäß dem Baumschutzkompensationserlass des Landes M-V (2007) zu ersetzen.**

**Die Bäume sind vor jeglichen Schädigungen zu schützen. Im Wurzelbereich der Bäume (Kronentraufe zzgl. 1,50 m) sind Bodenauffüllungen, Bodenverdichtungen und Leitungsbautätigkeiten (Ausnahme grabenlose Verfahren) nicht zulässig.**

**Begründung der Zusätze gemäß Punkt I.6.:**

Zu (1):

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

Im südwestlichen Teil des Planergänzungsgebietes befindet sich Kiefernbestand, der Bestandteil des „Großen Dünenkiefernwaldes zwischen Karlshagen und Trassenheide“ ist und dem gesetzlichen Schutz gemäß § 20 NatSchAG M-V unterliegt. Der Dünenkiefernwald erstreckt sich zwischen den Ortschaften Karlshagen und Trassenheide in einer Breite von ca. 1 km vom Strand in Richtung Hinterland. Er weist eine große geschlossene und recht einheitliche Struktur auf. Die in das Planergänzungsgebiet hineinreichenden Biotopflächen wurden gemäß den LINFOS- Daten des LUNG M-V in die Planzeichnung aufgenommen und textlich entsprechend unterlegt:

Zu (2):

Flächen für die Erhaltung von Bäumen gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB

Im nordwestlichen Teil des Planergänzungsgebietes befinden sich Gehölzbestände aus Kiefern. Es handelt sich hierbei um eine ehemalige Waldfläche, für die bereits das Verfahren zur Waldumwandlung durchgeführt wurde. Der Baumbestand hat in dem küstennahen Bereich eine besondere landschaftsprägende Bedeutung. Mit der Festsetzung zum Erhalt und der dauerhaften Sicherung des Bestandes soll dem besonderen Charakter des Kieferbestandes Rechnung getragen werden.

## II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften gemäß § 9 (4) BauGB

### 1. Fassade § 86 (1) 1. LBauO M-V

Für die Fassadengestaltung werden zugelassen:

- weißer Putz
- mit weiß abgetönte helle Putzflächen
- roter Klinker als Gestaltungselement
- Giebelverbretterungen
- Alu- Glas - Konstruktionen

#### **Zusatz gemäß der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2:**

**Für das gemäß Darstellung in der Planzeichnung (Teil A) an der südlichen Grenze der Ergänzungsfläche festgesetzte Nebengebäude 1 ist unter Berücksichtigung der forstrechtlichen Belange die Fassade mit Stahlbeton auszubilden.**

#### **Begründung des Zusatzes gemäß Punkt II.1:**

Der Grundstückseigentümer der Ergänzungsfläche hat bereits 2015 eine Anfrage hinsichtlich der Genehmigungsfähigkeit der Errichtung eines Nebengebäudes unter Berücksichtigung der forstlichen Belange an das Forstamt Neu Pudagla gestellt.

Das Forstamt Neu Pudagla teilte in der Stellungnahme vom 29.07.2015 Folgendes mit:

„Das o.g. Bauvorhaben steht im Widerspruch zum § 20(1) Landeswaldgesetz Mecklenburg-Vorpommern (LWaldG) vom 8. Februar 1993 (GVOBl. M-V 1993, S. 90), zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 311), wo ein Mindestabstand der baulichen Anlagen zum Wald von 30 m gefordert wird.

Ausnahmemöglichkeiten hierzu sind in der Waldabstandsverordnung Mecklenburg-Vorpommern (WAbStVO M-V) vom 20. April 2005 (GVOBl. M-V, S.188), zuletzt geändert durch Verordnung vom 16. Oktober 2014 (GVOBl. M-V S. 601), geregelt. Nach § 2 Punkt 1. WAbstVO M-V können Ausnahmen von der Einhaltung des Waldabstandes u.a. bei Garagen, überdachten und nicht überdachten Stellplätzen, Bootsschuppen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung zugelassen werden.

Durch das geplante Abstellgebäude wird der mit dem Waldabstand beabsichtigte Schutzzweck nicht erheblich beeinträchtigt, da die geplanten Fertiggeragen aus Stahlbeton einen gewissen Schutz vor Windwurf oder Waldbrand gewähren. Somit kann nach Abwägung aller Umstände die geplante Aufstellung des Abstellgebäudes aus Stahlbeton befürwortet werden.“

Um sicherzustellen, dass die Fassade des an der südlichen Grenze der Ergänzungsfläche festgesetzten Nebengebäudes 1 unter Berücksichtigung der forstrechtlichen Belange mit Stahlbeton ausgebildet wird, wurde eine entsprechende Festsetzung getroffen.

### **Nutzungsschablonen**

Für das **Teilplangebiet 7.3** wird eine zusätzliche Nutzungsschablone aufgenommen, die folgende Festlegungen enthält:

**Art der baulichen Nutzung**      **Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung  
Fremdenbeherbergung (SO Fremd)  
gemäß § 11 BauNVO**

**Maß der baulichen Nutzung**      **Grundfläche(GR) 260 m<sup>2</sup> gemäß § 19 BauNVO  
ein Vollgeschoss (I) gemäß § 20 BauNVO**

**Bauweise**      **abweichende Bauweise (a)  
gemäß § 22 (4) BauNVO**

**Dacheindeckung**      **Hartbedachung (HD)**

In den Nutzungsschablonen für die **Teilplangebiete 7.1 und 7.2** wurde bisher die offene Bauweise festgesetzt.

Gemäß Darlegung unter dem Abschnitt Text (Teil B), Bauweise, erfolgt hier eine Anpassung als **abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO**.

Für den dem Teilplangebiet 8 zugeordneten Ergänzungsbereich ist keine gesonderte Nutzungsschablone erforderlich.

Die genauen Definitionen der zulässigen Nutzungsarten in den Teilplangebieten 7.3 und auf der Ergänzungsfläche des Teilplangebietes 8 erfolgen im Text (Teil B) I 1. (1).

Die im Teilplangebiet 7.3 zulässige Grundfläche wurde objektkonkret im Kontext mit der zusätzlich ausgewiesenen Baugrenze festgelegt.

Die Festsetzung zur Eingeschossigkeit und der Hartbedachung wurde entsprechend der Zweckbestimmung zur Errichtung einer Überdachung getroffen.

## 5. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung für den Ergänzungsbereich

Mit der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Karlshagen sollen die bisher im Außenbereich errichteten Stellplatzanlagen und ein Nebengebäude legalisiert und die Errichtung eines weiteren Nebengebäudes festgesetzt werden. Die mit der Bebauung und der Anlage der Stellplätze verbundenen Biotopverluste und Versiegelungen sind als Eingriffe zu werten und in eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung einzustellen.

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erfolgt nach dem vereinfachten Verfahren der Biotopwertansprache. Die Methodik orientiert sich an den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V.

Das Kompensationserfordernis ergibt sich aus der multiplikativen Verknüpfung der Faktoren:

- Kompensationswertzahl des betroffenen Biotops
- Freiraumbeeinträchtigungsgrad
- Fläche des betroffenen Biotops
- Korrekturfaktor für Versiegelungen

Das Planergänzungsgebiet wird von den Freianlagen des Hotels „Dünenschloss“ geprägt. Im Kataster der Nutzungstypen des LUNG M-V wird der Bereich als Siedlungsgebiet (Einzelgehöft) gelistet. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Vegetationsstrukturen und Nutzungen erfolgt eine Zuordnung des Bestandes, der in die Bilanzierung des Eingriffs eingeht, zum Biotoptyp **Sonstige Grünanlage ohne Altbäume** (PJS).

Gemäß Anlage 9 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ des LUNG M-V ist der Biotoptyp mit der Wertstufe 1,0 unterlegt. In Anbetracht der standörtlichen Situation ist eine Aufwertung innerhalb der Biotopwertspanne gemäß Tabelle 2 der HZE nicht zu rechtfertigen.

Damit geht in die Berechnung des Eingriffs als Kompensationswertzahl ein Wert von 1,0 ein.

Da der Eingriff in Natur und Landschaft in einem durch die bestehenden Nutzungen bereits vorbelasteten Raum stattfindet, muss diese Tatsache in die Berechnung des Kompensationserfordernisses mit einfließen. Da die "Störquellen" weniger als 50 Meter von dem Vorhaben entfernt sind, wird ein Korrekturfaktor von 0,75 bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfes eingerechnet.

Für das vorhandene Nebengebäude sollen geringfügige Erweiterungen bis zu den maximalen Abmaßen von 6,0 x 10,0 m zugelassen werden. Im Ergebnis der Abwägung wurde für das im Ergänzungsbereich ausgewiesene Nebengebäude NG 1 unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften eine Länge von 9,00 m an der Grundstücksgrenze festgesetzt, so dass eine Grundfläche von 54,0 m<sup>2</sup> in die Berechnung des Eingriffs eingestellt wurde.

Im südlichen Bereich des Planergänzungsgebietes wurden bereits private Stellplätze für Hotelgäste angelegt und mit Rasengittersteinen befestigt. Der vorhandene Bestand und die zusätzlichen Stellplätze werden entsprechend den vermessenen Flächen als Biotopverluste mit einhergehenden Teilversiegelungen bewertet.

Vollständige Versiegelungen von Böden gehen in die Bilanzierung des Eingriffs mit einem zusätzlichen Wert von 0,5, Teilversiegelungen mit einem Wert von 0,2, der zur Kompensationswertzahl hinzugerechnet wird, ein.

Die Bilanzierung des Eingriffs infolge der vorhandenen und der geplanten Bebauungen im Planergänzungsgebiet stellt sich wie folgt dar:

Biotop- typ	Flächen- verbrauch in m <sup>2</sup>	Wert- stufe	Kompensationserfordernis Zuschlag Korrekturfaktor	+ Versiegelung x	Flächenäquiva- lent für Kompensation
<b>Nebengebäude 1 (6,0 x 9,0m)</b>					
Totalverlust von Biotopen mit Versiegelungen					
PJS	54	1,0	1,0	+ 0,5 x 0,75	61
<b>Ges.</b>	<b>54</b>				<b>61</b>
<b>Nebengebäude 2 (6,0 x 10,0m)</b>					
Totalverlust von Biotopen mit Versiegelungen					
PJS	60	1,0	1,0	+ 0,5 x 0,75	68
<b>Ges.</b>	<b>60</b>				<b>68</b>
<b>Geplante Gemeinschaftsstellplätze (160 m<sup>2</sup>)</b>					
Totalverlust von Biotopen mit Teilversiegelungen					
PJS	160	1,0	1,0	+ 0,2 x 0,75	144
<b>Ges.</b>	<b>160</b>				<b>144</b>
<b>vorhandene Gemeinschaftsstellplätze (167 m<sup>2</sup>)</b>					
Totalverlust von Biotopen mit Teilversiegelungen					
PJS	167	1,0	1,0	+ 0,2 x 0,75	150
<b>Ges.</b>	<b>167</b>				<b>150</b>
<b>Ges.</b>	<b>447</b>				<b>423</b>

Unter Berücksichtigung der im Ergebnis der Abwägung geänderten Flächenbilanzen ergibt sich ein Kompensationsbedarf von **423 KFÄ** (Kompensationsflächenäquivalenten).

Gemäß § 9 (1a) BauGB können Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB auch außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes festgesetzt werden.

Da im Umfeld des Planergänzungsgebietes keine adäquaten Flächen zur Kompensation zur Verfügung stehen, erfolgte gemäß der Bilanzierung in der Entwurfsfassung die Ablösung von **429 KFÄ** aus dem Ökokonto „Am Kargberg“ in Gummlin.

Aufgrund der geringfügigen Änderung des Kompensationserfordernisses infolge der gemäß Abwägung erfolgten Neuberechnung der Grundfläche des Nebengebäudes 1 soll die Abbuchung von 429 KFÄ beibehalten bleiben. Die zuständige Naturschutzbehörde hat das Abbuchungsprotokoll und damit den finanziellen Ausgleich durch den Grundstückseigentümer bereits bestätigt.

Das Ökokonto befindet sich in der Landschaftszone Ostseeküstenland und erfüllt damit die Voraussetzungen für die Anerkennung als Ersatz für Eingriffe im Gemeindegebiet Karlshagen.

Mit dem Abbuchungsprotokoll zum Ökokonto erfolgt eine Bestätigung des Erbringens des Ersatzerfordernisses. Das Abbuchungsprotokoll ist als Anlage der Satzungsfassung der Begründung beigefügt.

Um eine klare Regelung der Verantwortlichkeit zur Übernahme der Kosten für die Ablösung der Ökopunkte aus dem Ökokonto in Gummlin zu treffen, wurden als Zusatz für den Geltungsbereich der 1. Ergänzung im Text (Teil B) unter HINWEISE Pkt. 9 folgende Zuordnungsfestsetzungen für die externe Kompensation getroffen:

**Zusatz gemäß der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2:**

**9. Zuordnung der externen Kompensationsmaßnahmen und Kosten gemäß § 9 Abs. 1a i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB und § 135 a bis 135 c BauGB**

**Die Kosten für die Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangeltungsbereiches sind durch den Vorhabenträger zu tragen. Für die externe Kompensation von Eingriffen ist eine finanzielle Ablösung von 429 KFÄ (Kompensationsflächenäquivalenten) aus dem Ökokonto „Am Kargberg“ (Ökokonto- Registriernummer VG-011) in Gummlin vorzunehmen.**

**Die Abbuchungsbestätigung der Kompensationsflächenäquivalente aus dem Ökokonto „Am Kargberg“ ist als Anlage der Begründung beigefügt.**

**Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange**

Das Planergänzungsgebiet wird als Aufenthalts- und Erholungsbereich für das Hotel „Dünenschloss“ genutzt. Die Freianlagen wurden den Bedürfnissen der Urlauber entsprechend gestaltet und weisen demzufolge vorrangig siedlungstypische Strukturen, wie geschnittene Hecken, gepflegte Rasenflächen und Beete sowie gepflasterte Wege und Stellplatzanlagen auf.

Die Biotope haben als Lebensräume für besonders und streng geschützte Tierarten keine Bedeutung, so dass ein Vorkommen dieser Arten ausgeschlossen werden kann.

Mit der Umsetzung der Planinhalte werden die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG nicht berührt.

## 6. Aufstellungsverfahren

Die 1. Ergänzung und 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 wurde gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt, da die Planergänzung und -änderung die Grundzüge des rechtskräftigen Bauleitplans nicht berühren.

Die Voraussetzungen für die Aufstellung der 1. Ergänzung und 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 nach § 13 BauGB sind gegeben, da

- die Gemeinde Ostseebad Karlshagen gemäß Punkt 3.1.3 RREP VP in einem Tourismusschwerpunktraum liegt.  
Die Planungen dienen der Qualitätsverbesserung des touristischen Angebots im Plangebiet.  
Sie entsprechen damit den Programmsätzen des Regionalen Raumentwicklungsprogrammes Vorpommern für Tourismusschwerpunkträume.

*„In den Tourismusschwerpunkträumen stehen die Verbesserung der Qualität und der Struktur des touristischen Angebotes sowie Maßnahmen der Saisonverlängerung im Vordergrund.“*

(Punkt 3.1.3 (4) Satz 1 RREP VP)

- sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist.  
Die 3. Änderung wird aus dem rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2 entwickelt. Die Anpassung der Planungsziele der 1. Ergänzung wird im Rahmen der nächsten anstehenden Flächennutzungsplanänderung vorgenommen.
- Es werden lediglich ein zusätzliches Baufeld für eine Überdachung festgesetzt und zwei Bereiche für Nebengebäude eingeordnet.
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird.

Vorhaben, die die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach sich ziehen, sind nicht geplant. Ein Umweltbericht gemäß § 2 ff. BauGB ist daher nicht erforderlich.

- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Durch die Planergänzung bzw. -änderung können keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (z. B. FFH- Gebiete) und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes begründet werden.

Die Planänderungs- und ergänzungsgebiete liegen außerhalb des durch Kreisverordnung vom 19.01.1996 unter Schutz gestellten Landschaftsschutzgebietes „Insel Usedom mit Festlandgürtel“.

Im Planergänzungsgebiet befindet sich ein gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschütztes Biotop, welches durch konkrete Festsetzungen vor Beeinträchtigung geschützt werden soll.

Der geschützte Baumbestand ist durch Festsetzungen zum Erhalt gesichert.

Das Planergänzungsgebiet dient als Aufenthaltsbereich für das Hotel „Dünenschloss“ und wird von gepflegten Grünanlagen geprägt. Die siedlungstypischen Biotope haben als Lebensräume für besonders und streng geschützte Tierarten keine Relevanz. Mit der Umsetzung der Planinhalte werden die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG nicht berührt.

#### Terminplanung des Verfahrens

Aufstellungsbeschluss	17.12.2015
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	II - 2016
Öffentliche Auslage des Planentwurfs	III - 2016
Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	III - 2016
Abwägung und Satzungsbeschluss	IV - 2016
Bekanntmachung der Satzung	I - 2017

Gemäß § 13 (2) BauGB wurde von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit 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, Sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden zur Stellungnahme gemäß § 13 (2) 3. BauGB durchgeführt.

Entsprechend § 13 (3) BauGB wurde im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 abgesehen; § 4c (Überwachung) ist nicht anzuwenden.

## 7. Rechtsgrundlagen

Die nachfolgenden Gesetzlichkeiten bilden die Grundlage zur Erstellung der 1. Ergänzung und 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung - BauNVO**) i. d. F. vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I, S. 1548)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts** (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV) i. d. F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I. S. 1509)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542 )
- Gesetz des Landes Mecklenburg – Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (**Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V**) vom 23. Februar 2010 (GS M-V GI Nr. 791-8)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1757), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2013 (BGBl. I S. 2749)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern** (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344)

## 8. Hinweise der Behörden und Sonstigen Träger öffentlicher Belange

### Landesbehörden

- **Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Munitionsbergungsdienst**

(Stellungnahme vom 06.10.2016)

*„Aus 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 Baustelle 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.“*

Der Munitionsbergungsdienst wurde bereits im Ursprungsverfahren beteiligt.

Zur Erhöhung der Bausicherheit wurde durch den Munitionsbergungsdienst eine Sondierung des Geländes im Bereich der geplanten und bereits realisierten Erschließungstrassen und in den ausgewiesenen Baufenstern durchgeführt und ein Freigabeprotokoll erstellt.

Es obliegt den Grundstückseigentümern vor Baubeginn ein konkretes Auskunftersuchen beim Munitionsbergungsdienst anzufordern.

- **Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern**

(Stellungnahme vom 21.09.2016)

*„Küsten- und Hochwasserschutz*

*Das B-Plangebiet befindet sich im unmittelbaren Nahbereich des Küstengewässers (Bundeswasserstraße und Gewässer I. Ordnung) „Ostsee“ sowie der Küstenschutzanlage „Düne“ in Karlshagen.*

*Die o.g. Ergänzung und Änderung des B-Planes umfasst insbesondere die Einbeziehung von Flächen südwestlich des Hotels „Dünenschloss“ sowie bauliche Veränderungen am „Hotel am Meer“ südlich des Strandvorplatzes.*

Der Bemessungshochwasserstand (BHW), welcher einen Ruhewasserspiegel darstellt und nicht den mit Hochwasser einhergehenden Seegang berücksichtigt, beträgt für Karlshagen an der Außenküste Usedom 2,90 m NHN (siehe Richtlinie 2-5 / 2012 „Bemessungshochwasserstand und Referenzhochwasserstand“ des Regelwerkes Küstenschutz M-V).

Der Küsten- bzw. Hochwasserschutz der Gemeinde Karlshagen wird durch das Schutzsystem Schorre-Strand-Düne sichergestellt, der Küstenabschnitt ist durch eine ausgeglichene bis positive Sedimentbilanz gekennzeichnet. Die vorhandenen Strand- und Dünenverhältnisse bieten der Ortslage grundsätzlich ausreichend Schutz vor Sturmhochwasser.

Unter Berücksichtigung der örtlichen Lage (Abstand zur seeseitigen Dünenoberkante von > 150 m, erforderliche Dünenbreite nach NEWE vorhanden, Einstufung des Küstenabschnittes als Anlandungsküste, anschließendes Gelände liegt über BHW) werden Belange des Küstenschutzes als öffentliche Aufgabe im Sinne des § 83 LWaG durch die Ergänzung und Änderung des o.g. B-Planes nicht berührt.“

Für die Vorhaben im Geltungsbereich der 1. Ergänzung und 3. Änderung bestehen somit keine Befindlichkeiten mit den Belangen des Küsten- und Hochwasserschutzes.

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

(Stellungnahme vom 07.09.2016)

„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.“

### **Landkreis Vorpommern-Greifswald**

(Gesamtstimmungen vom 18.02.2016 zur Planungsanzeige und vom 20.09.2016 zum Entwurf von 05-2016)

- **Sachbereiche Bau- und Bodendenkmalpflege**

Derzeit sind keine Bodendenkmale im Plangebiet bekannt. Die zu beachtenden Hinweise sind bereits in den textlichen Festsetzungen enthalten.

Belange der Baudenkmalpflege werden nicht berührt.

Dies wurde auch mit der Stellungnahme des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege -Archäologie und Denkmalpflege- vom 07.09.2016 bestätigt.

- **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.“

- **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 Pflichtenigen 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.“

- **Sachgebiet Wasserwirtschaft**

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

Das Vorhaben befindet sich in der rechtskräftigen Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Karlshagen Nr. MV-WSG-1848-03 (Kreistag Wolgast, Beschluss-Nr. 17-2/74 vom 25.07.1974). (H) Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist unverzüglich die zuständige untere Wasserbehörde zu benachrichtigen. (A)

Das Abteufen von Bohrungen (außer im Rahmen von Baugrunduntersuchungen), die Nutzung von Erdwärme sowie das Errichten von Brunnen (z.B. für die Grundstücksbewässerung) sind aus wasserrechtlicher Sicht nicht genehmigungsfähig (Ansprechpartner: Herr Wegener, 8760 3260) Für den Änderungsbereich des B-Planes (Überdachung) kann das anfallende unbelastete Regenwasser schadlos gegen Anlieger auf dem Grundstück versickert werden. (H) Bezüglich des Ergänzungsbereiches ist folgendes zu beachten:

Die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer (Oberflächengewässer oder Grundwasser) bedarf gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der wasserrechtlichen Erlaubnis durch die untere Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald (Ansprechpartner Herr Wiening, 8760 3256). (H) Diese ist vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald (auf Antragsformular) zu beantragen. Dazu ist das Bauausführungsprojekt (Genehmigungsplanung) mit den detaillierten Angaben zur Einleitstelle auf Antragsformular mit Unterschrift des Bauherrn einzureichen. Das Niederschlagswasser ist über einen Absetzschacht mit integrierter Tauchwand (Leichtstoffrückhaltung) zu führen.

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)“

- **Sachgebiet Hoch- und Tiefbau**

„Gegen das o .g. Vorhaben bestehen seitens des Sachgebiet Hoch- und Tiefbau/ Kreisstraßenmeisterei bei Einhaltung folgender Auflagen keine Einwände. Vom Kreisel im Strandbereich in Richtung Trassenheide verläuft der überregionale Radfernweg Berlin-Usedom.

Während der Baumaßnahmen am Familienhotel „Hotel am Meer“ und am Hotel „Dünenschloss“ durch Baufahrzeuge zur Materialanlieferung ist darauf zu achten, dass der Radverkehr nicht behindert wird und die Leichtigkeit und Sicherheit durch geeignete Maßnahmen zu sichern und entsprechend auszuweisen ist.“

- **Sachgebiet Verkehrsstelle**

„Die eingereichten Unterlagen lassen zum jetzigen Zeitpunkt eine auf die Örtlichkeit bezogene verkehrliche Begutachtung seitens des Sachbereiches Verkehrslenkung nicht zu. Grundsätzlich bestehen unsererseits zum o.g. Vorhaben 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 Aufgrabe-/ bzw. Sondernutzungserlaubnis des zuständigen Straßenbaulastträgers beizufügen.“

- **Sachgebiet Brand- und Katastrophenschutz**

„Seitens der unteren Katastrophenschutzbehörde wird darauf hingewiesen, dass sich das Vorhabengebiet in einem zusammenhängenden kampfmittelbelasteten Gebiet der Kategorie 4 befindet.

Es ist zu empfehlen, das Landesamt für Zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M- V, Munitionsbergungsdienst, Graf-Yorck- Straße 6, 19061 Schwerin einzubeziehen.“

Das Landesamt für Zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M- V wird zu den Entwurfsunterlagen beteiligt.

In Rahmen der Erstellung der Ursprungsplanung wurde durch den Munitionsbergungsdienst eine Sondierung des Geländes im Bereich der geplanten und bereits realisierten Erschließungstrassen und in den ausgewiesenen Baufenstern durchgeführt und ein Freigabeprotokoll erstellt.

Da es nicht auszuschließen ist, dass auch in für den Munitionsbergungsdienst, als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können, ist zum Bauanlauf im Ergänzungsbereich erneut der Munitionsbergungsdienst einzubeziehen.

### **Träger der Ver- und Entsorgung**

Aus den Beteiligungsverfahren zur Ursprungssatzung und den beiden Änderungen sind bereits grundsätzliche Aussagen zum Stand der Ver- und Entsorgung bekannt.

Die Medien Wasser, Abwasser, Strom, Gas und Telekommunikation sind in den angrenzenden öffentlichen Flächen vorhanden.

Vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen sollte sich der jeweilige Baubetrieb in den Anlagenbestand einweisen lassen.

Im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 hat die Freiwillige Feuerwehr Karlshagen mit Stellungnahme vom 18.03.2014 mitgeteilt, dass im Plangebiet eine ausreichende Löschwasserversorgung und Feuerwehraufstellflächen vorhanden sind.

Im Rahmen der Beteiligung zu den Entwurfsunterlagen von 05-2016 wurden die Träger der Ver- und Entsorgung erneut zur Stellungnahme aufgefordert:

- **Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH**

(Stellungnahme vom 31.08.2016)

*„An Hand der uns übergebenden Planungsunterlage ist keine durch Ihre Baumaßnahme bedingte Änderung an unseren Anlagen erkennbar. Eine Erweiterung unseres Telekommunikationsnetzes ist im Zusammenhang mit Ihrer Baumaßnahme nicht geplant.*

*Sollte eine Umverlegung der vorhandenen Telekommunikationslinien erforderlich sein, bitten wir dies rechtzeitig, mindestens 6 Wochen vor Baubeginn bei uns anzuzeigen. Die Kosten sind durch den Veranlasser zu tragen.“*

Aus den mit der Stellungnahme übergebenen Plänen ist ersichtlich, dass sich im Geltungsbereich der 1. Ergänzung und 3. Änderung kein Leitungsbestand befindet. Für die Erschließung zeichnen die Grundstückseigentümer verantwortlich.

- **E.ON edis AG**

(Stellungnahme vom 09.09.2016)

*„Wir weisen Sie darauf hin, dass sich unmittelbar im Planbereich Versorgungsanlagen unseres Unternehmens befinden. Sollte eine Umverlegung erforderlich werden, erbitten wir einen rechtzeitigen Antrag.“*

Aus den Vorhaben im Geltungsbereich der 1. Ergänzung und 3. Änderung kann kein erheblicher Bedarf zur Erweiterung des Leitungsnetzes abgeleitet werden. Für die Maßnahmen der Erschließung sind die Grundstückseigentümer verantwortlich.

- **Gasversorgung Vorpommern GmbH**

(Stellungnahme vom 18.10.2016)

*„Gegen den Entwurf des B-Planes Nr. 2, „Strandbereich“ der Gemeinde Karlshagen hat die Gasversorgung Vorpommern Netz GmbH keine Einwände. Wir gehen davon aus, dass ein sicherer Betrieb der vorhandenen Anlagen weiterhin gewährleistet ist.“*

Aus den mit der Stellungnahme übergebenen Plänen ist zu ersehen, dass sich im Geltungsbereich der 1. Ergänzung und 3. Änderung keine Gasleitungen befinden. Betroffenheiten mit den geplanten Vorhaben liegen daher nicht vor.

- **Gesellschaft für Dokumentation und Telekommunikation mbH**

(Stellungnahme vom 06.09.2016)

*„Ihrer Anfrage entsprechend teilen wir Ihnen mit, dass o.a. Vorhaben keine vorhandenen Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der ONTRAS und der VGS berührt.*

*Wir haben keine Einwände gegen das Vorhaben.*

*Auflage: Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Planungsgrenzen überschreiten, so ist es notwendig, eine erneute Anfrage durchzuführen.*

- **Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung „Insel Usedom“**

(Stellungnahme vom 30.08.2016)

*„Mit der Ergänzung und Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Ostseebad Karlshagen werden die Belange des Zweckverbandes Insel Usedom nicht berührt, daher erfolgt unsererseits die Zustimmung.*

*Die Auflagen und Hinweise des Landkreises Vorpommern-Greifswald bezüglich der Trinkwasserschutzzone III sind zu berücksichtigen.“*

Ostseebad Karlshagen im Dezember 2016

Der Bürgermeister