

GEMEINDE OSTSEEBAD KARLSHAGEN
LANDKREIS VORPOMMERN - GREIFSWALD
MECKLENBURG - VORPOMMERN

BEGRÜNDUNG

**5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2
der Gemeinde Ostseebad Karlshagen
„Strandbereich“
für die Teilplangebiete 5.1, 5.2 und 7.1 bis 7.3**



Entwurfssfassung von 04-2023

für die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1.0 EINLEITUNG	3 - 10
1.1 Anlass und Ziel der Planung	3
1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes	4 - 5
1.3 Übergeordnete Planungen und Flächennutzungsplan	5 - 7
1.4 Rechtsgrundlagen	7 - 8
1.5 Aufstellungsverfahren und Verfahrensstand	8 - 10
2.0 PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN	10 - 15
2.1 Planzeichnung (Teil A) und Nutzungsschablonen	10 - 13
2.2 Text (Teil B)	14 - 15
3.0 NATUR- UND UMWELTSCHUTZ	16 - 18
3.1 Naturschutzrechtliche Belange	16
3.2 Bewertung des Eingriffs in das Landschaftsbild im Zusammenhang mit der Erhöhung des Gebäudes „Hotel am Meer“ im Teilplangebiet 7.1	16 - 17
3.3 Eingriffs-/Ausgleichsbilanz für zusätzliche Flächeninanspruchnahmen	17 - 19
4.0 HINWEISE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	19

1.0 EINLEITUNG

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Ostseebad Karlshagen befindet sich in einem Tourismusschwerpunktraum. Vorhaben zur Verbesserung der Qualität und der Vielfalt des touristischen Angebotes stehen dabei im Vordergrund der gemeindlichen Entwicklung.

Als ein Baustein zur Umsetzung dieser Ziele hat die Gemeinde für den Strandvorplatz und das Umfeld den Bebauungsplan Nr. 2 „Strandbereich“ aufgestellt, um der bereits aus DDR- Zeiten stammenden touristischen Bebauung die erforderlichen Entwicklungsmöglichkeiten im Rahmen der Ausweisung als Sonstiges Sondergebiet Fremdenbeherbergung gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO einzuräumen.

Das Bebauungsplangebiet Nr. 2 wurde entsprechend der spezifischen Nutzungen in 10 Teilplangebiete aufgeteilt. Die Baumaßnahmen wurden mit Ausnahme des Teilplangebietes 3 (Dünencafé) realisiert.

Die Grundstückseigentümer des „Strandhotels Usedom“ (Teilplangebiete 5.1 und 5.2) und des „Hotels am Meer“ (Teilplangebiete 7.1. bis 7.3) beabsichtigen die Beherbergungseinrichtungen zu modernisieren.

Am „Strandhotel Usedom“ ist die Nachrüstung von Balkonen vorgesehen, um die Aufenthaltsqualität der Gästezimmer zu erhöhen.

Das „Hotel am Meer“ soll umfassend saniert werden. Bisher ist das Hotel vorrangig auf die Gästezielgruppen Klassenfahrten, Sport- und Jugendgruppen, Kinderferienlager und Familientourismus mit einer Gesamtkapazität von rd. 120 Gästen ausgelegt. Künftig soll die touristische Ausrichtung der Beherbergungseinrichtung auf die Schwerpunkte Familientourismus und Einzeltourismus konzentriert werden. Dies erfordert eine umfassende Modernisierung und Neustrukturierung der Zimmer, Infrastruktureinrichtungen und Freianlagen. Im Zuge der Baumaßnahmen soll das Gebäude durch zwei Staffelgeschosse ergänzt werden. Nach Fertigstellung der Investitionen sollen maximal 54 Zimmer für maximal 108 Gäste zur Verfügung stehen.

Die aktuelle Hochbauplanung weicht von den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2 hinsichtlich der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse, der Höhe der baulichen Anlagen und der Baugrenzen ab.

Zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für genehmigungsfähige Bauanträge ist daher zunächst ein Änderungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 2 notwendig.

Die Gemeinde Ostseebad Karlshagen hat mit Beschluss vom 26.08.2021 der Einleitung des Änderungsverfahrens zugestimmt, da mit Umsetzung der Planungen der Hauptstrandzugang der Gemeinde Karlshagen eine städtebauliche Aufwertung erfährt und die Qualität der touristischen Infrastruktur gestärkt wird.

Damit wird den in § 1 des Baugesetzbuches formulierten Grundsätzen der Bauleitplanung für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung entsprochen.

1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

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.

Der Geltungsbereich der 5. Planänderung umfasst lediglich die Teilplangebiete 5.1 und 5.2 mit dem „Strandhotel Usedom“ und die Teilplangebiete 7.1 bis 7.3 mit dem „Hotel am Meer“ einschließlich der zum Grundstück gehörenden Infrastruktureinrichtungen und Freiflächen.

Das Änderungsgebiet weist eine Gesamtfläche von rd. 5.427 m² auf.

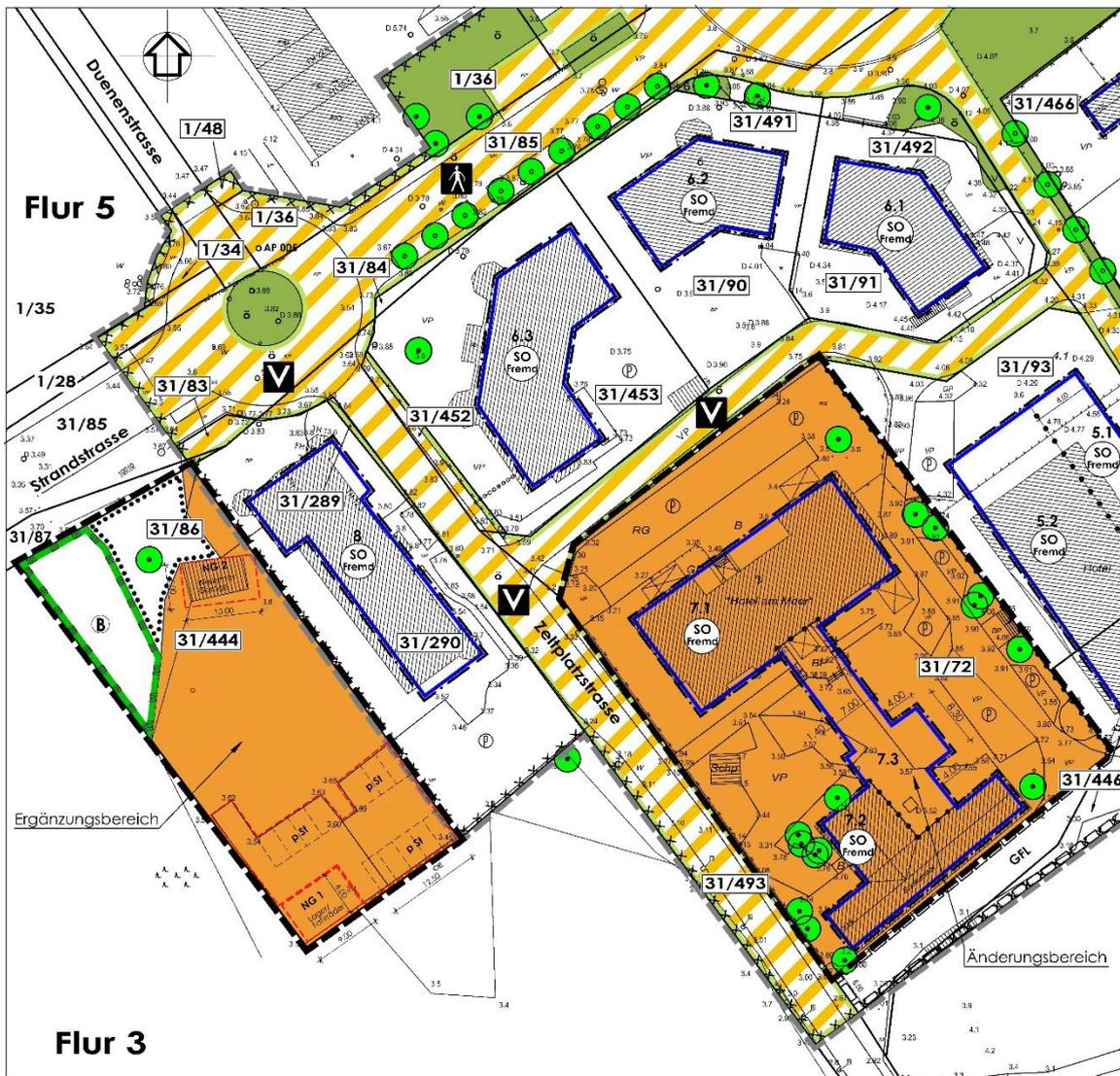
Es handelt sich um die Flurstücke 31/72, 31/93 und 31/446 in der Flur 3, Gemarkung Karlishagen.

Die Teilplangebiete sind im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2 als Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung Fremdenbeherbergung festgesetzt.

Zur Veranschaulichung erfolgt in beigefügtem unmaßstäblichen Auszug aus der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 2 die Kennzeichnung des Geltungsbereiches der 5. Änderung.



Für die Teilplangebiete 7.1 bis 7.3 wurde im Rahmen nachfolgend dargestellter 1. Ergänzung und 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 die Zulässigkeit einer Überdachung (Teilplangebiet 7.3) zwischen dem „Hotel am Meer“ (Teilplangebiet 7.1) und dem Versorgungsgebäude (Teilplangebiet 7.2) festgesetzt.



1.3 Übergeordnete Planungen und Flächennutzungsplan

Übergeordnete Planungen

Gemäß der Karte im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) liegt das Plangebiet in einem Tourismusschwerpunktraum.

„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) RREP VP

Die mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 beabsichtigte qualitative Verbesserung des touristischen Angebotes entspricht dieser Zielsetzung.

Entsprechend Punkt 3.3 (3) RREP VP gehört die Gemeinde Ostseebad Karlshagen zu den touristischen Siedlungsschwerpunkten in der Planungsregion Vorpommern.

Das Plangebiet befindet sich in einem Vorbehaltsgebiet Trinkwasser gemäß Punkt 5.5.1.(2) RREP VP.

„In den Vorbehaltsgebieten Trinkwasser soll dem Trinkwasserschutz ein besonderes Gewicht beigemessen werden. In Vorbehaltsgebieten Trinkwasser sind alle Planungen und Maßnahmen so abzustimmen, dass diese Gebiete in ihrer besonderen Bedeutung für den Trinkwasserschutz möglichst nicht beeinträchtigt werden.“

Nördlich des Plangebietes verläuft über die Strandpromenade der überregionale Radfernweg Berlin-Usedom.

Im Rahmen der Planungsanzeige hat das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern mit Stellungnahme vom 28.12.2021 Nachweise gefordert, dass die geplante Bebauung auf das notwendige Maß der Bestandserneuerung beschränkt bleibt, um den Eingriff in den Küstenbereich zu minimieren. Bezüglich der geplanten Gebäudehöhe für das Hotel Am Meer werden Aussagen zu den Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild gefordert.

Die Belange des Ressourcenschutzes des Trinkwassers sind zu berücksichtigen. Gemäß Stellungnahme des Landkreises Vorpommern-Greifswald vom 01.10.2021 sind im Verfahren die Vereinbarkeit mit den naturschutzrechtlichen und forstlichen Belangen und die Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung nachzuweisen. Für die vorgesehene Gebäudeaufstockung wurde ebenfalls eine Landschaftsbildbewertung gefordert.

Die Vorgaben aus den Stellungnahmen zur Planungsanzeige wurden in den Planunterlagen berücksichtigt.

Die am Hotel am Meer geplanten Baumaßnahmen werden auf das notwendige Maß beschränkt. Eine Anpassung der Baugrenzen erfolgt lediglich für die Ermöglichung der Ergänzung des Gebäudes durch Aufzüge. Damit wird weder der Abstand zur Küste noch zu den Waldflächen gegenüber der Ursprungsplanung verringert.

Die Auswirkungen der im Teilplangebiet 7.1 vorgesehenen Gebäudeerhöhung auf das Landschafts- und Ortsbild wurden in einem gesonderten Fachbeitrag bewertet.

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass sich mit der Erhöhung des Gebäudes durch zwei Staffelgeschosse Eingriffswirkungen weitestgehend nur für den Landschaftsbildraum der Ostsee ergeben, die eine Kompensation erforderlich machen. Der Ausgleich kann in einem Ökokonto in der Landschaftszone Ostseeküstenland auf der Insel Usedom ausgeglichen werden.

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). Daraus resultierende Verbote und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten.

Derzeit erfolgt eine Neuberechnung der Trinkwasserschutzzonen.

Die untere Wasserbehörde und der Zweckverband Wasserversorgung & Abwasserbeseitigung „Insel Usedom“ werden im Verfahren beteiligt.

Die Planung ist auch mit den Zielen des „Raumentwicklungskonzeptes Verkehr, Tourismus und Leben in der Region Insel Usedom“ vereinbar. Die Erforderlichkeit der Planung resultiert vorrangig aus der Neuausrichtung der Beherbergungseinrichtung „Hotel am Meer“ auf Familientourismus und den damit notwendigen baulichen Maßnahmen.

Die Auswirkungen auf die Gemeinde werden als positiv eingeschätzt, da die Maßnahmen zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität für die Urlauber und zur weiteren Verbesserung der Serviceorientierung beitragen.

Es erfolgt keine Erhöhung der Bettenkapazitäten und damit keine zusätzliche Belastung für die Infrastruktur, insbesondere für Verkehr und Medien.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern und der Landkreis Vorpommern-Greifswald werden im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erneut zur Stellungnahme aufgefordert.

Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Ostseebad Karlshagen verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung der 1. bis 4. Änderung.

Im Flächennutzungsplan ist das Änderungsgebiet als Sonstiges Sondergebiet Fremdenbeherbergung gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO ausgewiesen. Die Planungsabsichten im Änderungsgebiet stehen somit in Übereinstimmung mit der Flächennutzungsplanausweisung.

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 bedarf daher keiner Genehmigung.

1.4 Rechtsgrundlagen

Die nachfolgenden Gesetzlichkeiten bilden die Grundlage zur Erstellung der Planung:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung** - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeichenverordnung** - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (**Bundesnaturschutzgesetz** BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
- Gesetz des Landes Mecklenburg – Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (**Naturschutzausführungsgesetz** - NatSchAG M-V) vom 23.02.2010 (GS M-V GI Nr. 791-9), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 05.07.2018 (GVOBl. M-V, S. 221, 228)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) in der Fassung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern** (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.2021 (GVOBl. M-V, S. 1033)
- 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 9 des Gesetzes vom 09.04.2020 (GVOBl. M-V, S. 166, 181)
- **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 (GVOBl. M-V, S. 453)

Auf der Planunterlage sind in der Ermächtigungsgrundlage sowie im Text (Teil B) unter Hinweise im Punkt „10. Der Planung zugrunde liegende Vorschriften“ jeweils die angewendeten aktuellen Fassungen des Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung angegeben.

1.5 Aufstellungsverfahren und Verfahrensstand

Aufstellungsverfahren

Das Verfahren zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen, § 4c BauGB (Überwachung) ist nicht anzuwenden.

Gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung wird im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und Aufforderung der von der Planänderung berührten Behörden, Sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden zur Stellungnahme gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB durchgeführt.

Die Voraussetzungen für die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 nach § 13 BauGB sind gegeben, da

- durch die Änderung die Grundzüge des rechtskräftigen Bauleitplans (Ursprungssatzung) nicht berührt werden.
Es erfolgt lediglich eine Anpassung einzelner Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung. Dies dient der Umsetzung des aktuellen städtebaulichen Konzeptes.
- diese mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist. Die Planänderung wird aus dem wirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung der 1. bis 4. Änderung entwickelt.
- 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.
- durch die Planung 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 können.
- der Eingriff in das Landschaftsbild im Zusammenhang mit der Erhöhung des Gebäudes „Hotel am Meer“ im Teilplangebiet 7.1 im Rahmen eines Fachbeitrages ermittelt wurde und geringfügige Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden können.
(siehe Punkt 3.2 der Begründung)

Verfahrensstand

Die Gemeindevertretung des Ostseebades Karlshagen hat am 26.08.2021 den Beschluss zur Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Strandbereich“ gefasst und im Amtsblatt „Der Usedomer Norden“ am 22.09.2022 bekanntgemacht.

Die zur Planungsanzeige vom 22.09.2022 eingegangenen Vorgaben und Hinweise aus den Stellungnahmen des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern sowie des Landkreises Vorpommern - Greifswald wurden in die Planänderung eingestellt.

Die Entwurfsunterlagen von 04-2023 werden der Gemeinde Ostseebad Karlshagen zur Beschlussfassung über die Befürwortung des Entwurfes sowie zur Offenlegung der Entwurfsunterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB vorgelegt.

Abschließend findet die Behandlung der zum Entwurf von 04-2023 eingegangenen Stellungnahmen statt, wobei insbesondere die Belange gemäß § 1 Abs. 6 und 7 BauGB in den Abwägungsprozess einzustellen sind. Das Verfahren wird mit dem Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB abgeschlossen.

2.0 PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

Nachfolgend wird dargestellt, welche Änderungen in den zeichnerischen textlichen Festsetzungen erfolgen, um die aktuellen Planungsziele umsetzen zu können.

Planzeichnung (Teil A):

- Anpassung der Baugrenzen für die Teilplangebiete 5.1, 5.2 und 7.1
- Anpassung der Perlenschnur für das Teilplangebiet 5.1/5.2
- Darstellung der Gemeinschaftsstellplätze für das Teilplangebiet 7.1

Nutzungsschablonen:

- Anpassung der zulässigen Grundfläche (GR) für die Teilplangebiete 5.1/5.2 und 7.1
- zusätzliche Ausweisung einer zulässigen Grundflächenzahl GRZ 0,7 für alle Teilplangebiete
- Änderung der zulässigen Geschossigkeit und der Gebäudehöhe für das Teilplangebiet 7.1

Text (Teil B):

- Änderungen unter *I. Planrechtliche Festsetzungen* in den Punkten *2. Maß der baulichen Nutzung* und *5. Private Stellplätze, Carports und Garagen*
- Änderungen unter *II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften* in den Punkten *1. Fassade* und *2. Staffelgeschosse*
- Zusätze unter *Hinweise* in den Punkten *9. Zuordnung der externen Kompensationsmaßnahmen und Kosten* und *10. Der Planung zugrunde liegende Vorschriften*

2.1 Planzeichnung (Teil A) und Nutzungsschablonen

Planzeichnung (Teil A) (Plan oben)

Die Planzeichnung (Teil A) im Maßstab 1:500 basiert auf einem aktuellen Katasterplan des Vermessungsbüros MAB Vermessung - Vorpommern von 03-2021.

Vor Satzungsbeschluss erfolgt eine Bestätigung des katastermäßigen Bestandes für den Geltungsbereich der 5. Planänderung durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur.

nachrichtlich Plan unten

Ein Auszug aus der Planzeichnung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2 wurde unten auf dem Plan im verkleinerten Maßstab 1: 1.000 nachrichtlich dargestellt und durch eine Kennzeichnung des Geltungsbereiches der 5. Änderung ergänzt.

- **Geltungsbereich gemäß § 9 Abs. 7 BauGB**

Die Geltungsbereichsgrenzen des Änderungsgebietes werden mit dem Planzeichen 15.13 der PlanZV festgelegt.

Der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2 im Bereich des Planänderungsgebietes ist mit einem abgewandelten Planzeichen 15.13 der PlanZV in grau dargestellt.

- **Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO**

Die Bodennutzung ist flächig mit dem Planzeichen 1.4.2 der PlanZV und der Beschriftung *SO Fremd* für Sonstiges Sondergebiet Fremdenbeherbergung gemäß § 11 Abs. BauNVO, untersetzt durch die Bezeichnung des jeweiligen Teilplangebietes, festgesetzt.

- **Überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen § 23 Abs. 3 BauNVO definiert und für eine rechtseindeutige Darstellung mit Bezug auf die Flurstücksgrenzen vermasst.

Teilplangebiete 5.1 und 5.2

Die Baugrenzen für Teilplangebiet 5.2 werden an den Gebäudebestand angepasst.

Auf dieser Grundlage ist die vom Grundstückseigentümer geplante Nachrüstung von Balkonen mit der textlichen Festsetzung gemäß Punkt 3.1 vereinbar, wonach eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone um maximal 2,50 m zulässig ist.

Die Tiefe der Baugrenzen für Teilplangebiet 5.1 bleibt unverändert.

Teilplangebiete 7.1 bis 7.3

Die Baugrenzenausweisung für die Teilplangebiete 7.2 und 7.3 wird entsprechend der Darstellung in der 1. Ergänzung und 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 übernommen.

Für das Teilplangebiet 7.1 werden die Baugrenzen auf der Südostseite um 2 Auskragungen von jeweils 3,00 m x 6,00 m für die Nachrüstung von Fahrstühlen erweitert.

- **Perlenschnur gemäß § 16 Abs. 5 BauNVO**

Die Abgrenzung zwischen den Teilplangebieten erfolgt hinsichtlich der im Text (Teil B) unter Punkt 1.(1) zur spezifischen Art der baulichen Nutzung getroffenen Festsetzungen durch das Planzeichen 15.14 der PlanZV.

Teilplangebiete 5.1 und 5.2

In der Ursprungssatzung ist für das Teilplangebiet 5.2 ein Beherbergungsgebäude mit Gastronomie festgesetzt.

Zur Promenade hin, wurde als Teilplangebiet 5.1 ein eingeschossiger Anbau für Gastronomie und Strandversorgung vorgesehen.

Die Bebauung im Teilplangebiet 5.2 wurde realisiert. Im Rahmen der Bauantragstellung wurde über einen Befreiungsantrag eine Überschreitung der Baugrenzen geregelt.

Die Flächen im Teilplangebiet 5.1 wurden bisher nur als ebenerdige Außenterrassenflächen angelegt. Die Realisierung des zulässigen eingeschossigen Anbaus für Gastronomie und Strandversorgung ist geplant.

- **Flächen für Gemeinschaftsstellplätze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB**

Für das Teilplangebiet 7.1 ergibt sich aus der Neuorientierung von derzeit vorrangiger Nutzung für Klassenfahrten, Sport- und Jugendgruppen etc. auf Familien- und Einzeltourismus das Erfordernis der Ausweisung von zusätzlichen Pkw-Stellplätzen.

Für die perspektivisch geplanten 54 Zimmer werden daher 56 Gemeinschaftsstellplätze ausgewiesen.

- **Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB**

Die Zufahrt von der Zeltplatzstraße zur Tiefgarage des Strandhotels Usedom wurde entsprechend Darstellung im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2 umgesetzt und dargestellt

- **Erhaltung von Einzelbäumen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB**

Im Plangebiet befindet sich Baumbestand für den die Erhaltung mit dem Planzeichen 13.2 der PlanZV festgesetzt ist.

Nutzungsschablonen

Teilplangebiete 5.1 und 5.2

Die Nutzungsschablonen wurden aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2 übernommen. Die zulässigen Grundflächen wurden entsprechend der aktuellen Baugrenzenausweisung angepasst.

Teilplangebiete 7.1 bis 7.3

Die Nutzungsschablonen gemäß der 1. Ergänzung und 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 werden in die 5. Änderung übernommen.

Für das Teilplangebiet 7.1 wird die zulässige Grundfläche um die für die Nachrüstung von zwei Fahrstühlen notwendigen Flächen erweitert.

Die Geschossigkeit für das Teilplangebiet 7.1 ist bisher mit drei Vollgeschossen (III) und verglaster Dachterrasse festgelegt. Untersetzt wurde dies durch eine Traufhöhe über OK Fertigfußboden von 10,50 m. Dies entspricht einer Gebäudehöhe von rd. 13,45 über NHN.

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 sollen die Voraussetzungen für die anstelle der bisher zulässige Dachterrasse die Ergänzung durch zwei Staffelgeschosse geschaffen werden.

Die Geschossigkeit für das Teilplangebiet 7.1 wird daher auf drei Vollgeschosse (III) und zwei Staffelgeschosse präzisiert. Anstelle der Traufhöhe wird eine maximale Gebäudehöhe GH von 20,00 über NHN festgesetzt. Dies entspricht einer absoluten Gebäudehöhe von rd. 16,70 m.

Für die Staffelgeschosse werden textliche Festsetzungen für die Rücksprünge gegenüber der Hauptfassade und für eine farblich zurückgenommene Gestaltung getroffen, die zur optischen Reduzierung der Gebäudehöhe beitragen.

Die Bewertung des Eingriffs in das Landschaftsbild durch die Gebäudeerhöhung wurden in einem gesonderten Fachbeitrag ermittelt. Die Zusammenfassung der Ergebnisse sind in der Begründung unter Punkt 3.2 zusammengefasst.

Teilplangebiete 5.1, 5.2 und 7.1 bis 7.3

Bisher ist für die Teilplangebiete die zulässige Überbauung durch zulässige Grundflächen festgesetzt. Da im Text (Teil B) nicht ausgeschlossen, **waren bisher** Überschreitungen der zulässigen Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO um max. 50 v.H. zulässig.

Im Rahmen der Erstellung des Entwurfes der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 wurde anhand des aktuellen Lage- und Höhenplanes sowie unter Berücksichtigung der geplanten Hochbaumaßnahmen und der Gestaltung der Freiflächen/Stellplätze eine Neuberechnung der versiegelten Flächen vorgenommen. Dabei wurde festgestellt, dass mit der Änderung des Bebauungsplanes über die bisher getroffenen Regelungen zusätzliche Versiegelungen erfolgt sind bzw. noch notwendig werden. Diese stellen einen Eingriff im Sinne des § 12 NatSchAG M-V dar und sind gemäß den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ des Landes M-V (HzE) zu kompensieren. Entsprechende Darlegungen sind dem Punkt 3.3 der Begründung zu entnehmen.

Anhand der vorgenommenen Berechnung wird in den Nutzungsschablonen das Maß der baulichen Nutzung jeweils durch eine zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7 ergänzt. **Überschreitungen der in den Nutzungsschablonen festgesetzten zulässigen GRZ 0,7 durch bauliche Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 und 2 BauNVO werden nicht zugelassen.**

2.2 Text (Teil B)

Die Festsetzungen und Hinweise des Text (Teil B) gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2 i.d.F. der 1. Änderung, 2. Änderung und 1. Ergänzung und 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 gelten für den Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 fort.

Änderungen zur Art der baulichen Nutzung sind nicht erforderlich, da die Maßnahmen für die Modernisierung und Neustrukturierung der Beherbergungseinrichtungen einschl. der Freianlagen durch die Festsetzungen der Ursprungssatzung abgedeckt sind.

Änderungen und Zusätze für den Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 sind in *Fettdruck und Kursivschrift* hervorgehoben.

Änderungen

I. Planrechtliche Festsetzungen

- 2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 und 2 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.

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.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO können im Bebauungsplan von Satz 2 abweichende Bestimmungen getroffen werden.

Von dieser Möglichkeit der Regelung soll Gebrauch gemacht werden und Überschreitungen der in den Nutzungsschablonen festgesetzten zulässigen GRZ 0,7 durch bauliche Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 und 2 BauNVO nicht zugelassen werden.

Mit dieser Festsetzung soll sichergestellt werden, dass im Planänderungsgebiet weiterhin ausreichend Freiflächen zur Verfügung stehen, die der Zweckbestimmung des Plangebietes für die Erholung der Urlauber dienen.

In der Definition für die zulässige Traufhöhe wird das Teilplangebiet 7 gestrichen, da gemäß der aktuellen Planung in der Nutzungsschablone die Festsetzung der Traufhöhe durch die zulässige Gebäudehöhe ersetzt wird.

- 5. Private Stellplätze, Carports und Garagen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
In Satz 3 ist festgesetzt, dass sollte die Herstellung der erforderlichen Stellplatzanzahl auf der jeweiligen Teilplanfläche nicht möglich sein, die Ablösung auf einem gemeindlichen Parkplatz in zumutbarer Entfernung zu erfolgen hat.

Die Umstrukturierung des Teilplangebietes 7.1. erfordert die Ausweisung von zusätzlichen Pkw-Stellplätzen. Da die Gemeinde keine Stellplätze zur Ablöse bereitstellen kann, hat der Vorhabenträger gemäß der geänderten textlichen Festsetzung die erforderlichen Gemeinschaftsstellplätze innerhalb des Planänderungsgebietes auf den in der Planzeichnung (Teil A) dargestellten Flächen nachzuweisen.

II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

- 1. Fassade § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V

Um den Eingriff in das Landschaftsbild zu minimieren, wird für die Fassadengestaltung der beiden Staffelgeschosse im Teilplangebiet 7.1 festgesetzt, dass nur Baustoffe in gedeckten Grautönen zugelassen werden.

- 2. Staffelgeschosse § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V

Bisher enthält Punkt 2 Vorgaben für die vormals im Teilplangebiet 7.1 geplante verglaste Dachterrasse.

Die Festsetzungen werden gestrichen und durch Regelungen für die nunmehr geplanten Staffelgeschosse ersetzt.

Das 1. Staffelgeschoss muss umlaufend auf allen Gebäudeseiten mindestens 0,30 m hinter die Bauflucht der darunter liegenden Geschosse zurücktreten.

Das 2. Staffelgeschoss muss umlaufend auf allen Gebäudeseiten mindestens 1,00 m hinter die Bauflucht der darunter liegenden Geschosse zurücktreten.

Die Festsetzungen werden vorgenommen, um optisch die Gebäudehöhen zu reduzieren.

Die Festsetzungen geben die jeweils geringsten Rücksprünge wieder, die gemäß der vorliegenden Hochbauplanung auf der Nordfassade sowie einem kurzen Teil der Südfassade zu verzeichnen sind. In den Bereichen der umlaufenden Terrassen betragen die Rücksprünge rd. 1,50 m.

Zusätze

Hinweise

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

Der Eingriff in das Landschaftsbild und der Eingriff durch zusätzliche Flächeninanspruchnahme von Biotopen gemäß Ermittlung unter den Punkten 3.2 und 3.3 der Begründung und im Fachbeitrag zur Landschaftsbildbewertung kann nicht im Plangebiet ausgeglichen werden.

Daher wird im Punkt 9 geregelt, dass die Kosten für die Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangeltungsbereiches durch den Vorhabenträger zu tragen sind. In Vorbereitung der Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde werden Vorschläge unterbreitet, aus welchen Ökokonten jeweils die Kompensation erfolgen könnte.

- 10. Der Planung zugrunde liegende Vorschriften

Im Text (Teil B) wurde unter Hinweis auf den Punkt 10 neu aufgenommen.

Dieser enthält für die Öffentlichkeit den Verweis auf die für die Erstellung der Satzung angewendeten Fassungen von BauGB und BauNVO sowie die Möglichkeit der Einsichtnahme in die Gesetze im Amt Usedom Nord.

3.0 NATUR- UND UMWELTSCHUTZ

3.1 Naturschutzrechtliche Belange

Der Geltungsbereich der Planung befindet sich außerhalb eines Vorbehalts- und Vorranggebietes für Naturschutz und Landschaftspflege.

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 der Planung liegt nicht in dem unter Schutz gestellten Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“ (veröffentlicht im Peene-Echo am 05. Februar 1996).

Der Geltungsbereich der Planung berührt keine Schutzgebietskulissen eines Natura 2000-Gebietes.

Für das Planänderungsgebiet weist das Kataster des Landes M-V keine gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotope aus. Entlang des Ostseestrandes erstreckt sich in einer Entfernung von ca. 50 m zum Planänderungsgebiet ein gesetzlich geschütztes Küstenbiotop („Graudüne zwischen Karlshagen und Trassenheide“ – GIS-Code: 0309-414B4013). Beeinträchtigungen durch die geplanten Baumaßnahmen können ausgeschlossen werden.

Südwestlich der Zeltstraße befindet sich der „Große Dünenkiefernwald zwischen Trassenheide und Karlshagen“ (GIS-Code: 0309-414B4002). Auch für diesen Biotopbestand ergeben sich mit den Planungen keine Beeinträchtigungen.

3.2 Bewertung des Eingriffs in das Landschaftsbild im Zusammenhang mit der Erhöhung des Gebäudes „Hotel am Meer“ im Teilplangebiet 7.1

Die sich mit der Erhöhung der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse und der damit veränderten Gebäudehöhe ergebenden Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild wurden in einem separaten Fachgutachten ermittelt und bewertet. Die Ermittlung des Eingriffs in das Landschaftsbild erfolgte gemäß dem Modell von ADAM, NOHL und VALENTIN (1986) in Kombination mit den „Hinweisen zur Eingriffsbewertung und Kompensationsplanung für Windkraftanlagen, Antennenträger und vergleichbare Vertikalstrukturen“ des LUNG M-V (2006).

Das „Eingriffsobjekt“ wurde zwischen den Bemessungsgrenzen von 10 m und 30 m Höhe eingeordnet, so dass ein visueller Wirkradius von 1.500 m um das Hotelgebäude festgelegt wurde. Innerhalb dieser visuellen Wirkzone wurden die in den LINFOS-Daten des LUNG M-V ausgewiesenen Landschaftsbildräume eingetragen und diese hinsichtlich ihrer Schutzwürdigkeit bewertet.

Auf der Grundlage eines Luftbildes wurden die sichtverstellten und sichtverschatteten Flächen in den Landschaftsbildräumen innerhalb der visuellen Wirkzone dargestellt und sich für die verbleibenden sichtbeeinträchtigten Flächen der Kompensationsumfang ermittelt.

Maßgebliche Auswirkungen ergeben sich mit der Erhöhung des Hotelgebäudes für den Landschaftsbildraum der Ostsee, da hier der Hauptteil der sichtbeeinträchtigten Flächen ermittelt wurde. Für die terrestrischen Landschaftsbildräume bleibt die Eingriffswirkung begrenzt, da die komplexen Waldflächen sowie zusammenhängenden Siedlungsstrukturen eine sichtverstellende bzw. sichtverschattende Wirkung haben.

Insgesamt ergibt sich in der visuellen Wirkzone des „Hotels am Meer“ mit der Erhöhung des Gebäudes durch zwei Staffelgeschosse und den damit verbundenen Auswirkungen auf das Landschaftsbild ein Gesamtbedarf von 0,1586 ha bzw. 1.586 m² KFÄ (Kompensationsflächenäquivalenten).

Für den Bereich der Ostsee können keine für das Landschaftsbild kompensationsmindernde Maßnahmen getroffen werden. Es wird vorgeschlagen, den Kompensationsbedarf durch die Ablösung von **1.586 KFÄ** (Kompensationsflächenäquivalenten) aus einem Ökokonto zu erbringen, welches sich wie das Eingriffsvorhaben in der Landschaftszone Ostseeküstenland befindet und Maßnahmen beinhaltet, die landschaftsbildprägend sind. Zudem sollte sich der Kompensationspool im Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“ befinden, da der Untersuchungsraum gleichfalls Flächen einschließt, die dem Landschaftsschutzgebiet zugehören. Für die Ablösung der Ökopunkte wird das Ökokonto „Prätenow“ (VG-016) favorisiert.

3.3 Eingriffs-/Ausgleichsbilanz für zusätzliche Flächeninanspruchnahmen

Gemäß den geänderten Flächenbilanzen der geplanten Bebauungen, Stellplätze und Zufahrten wurde für das Maß der überbaubaren Grundstücksflächen eine GRZ von 0,7 ermittelt. Daraus ergibt sich eine überbaubare Fläche von 3.799 m². **In den Nutzungsschablonen der Ursprungssatzung wurden vorhabenbezogen überbaubare Grundstücksflächen unter Berücksichtigung einer zulässigen Überschreitung von 50% gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zugelassen. Dies ergab für das Änderungsgebiet eine überbaubare Grundstücksfläche von rd. 2.618 m².** Die mit der Änderung des Bebauungsplanes über dieses Maß hinausgehenden Versiegelungen stellen einen Eingriff im Sinne des § 12 NatSchAG M-V dar und sind gemäß den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ des Landes M-V (HzE) in der Fassung von Juni 2018 zu kompensieren. Verwendung findet die Methodik zur Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs.

Gemäß den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu begrünen, so dass von siedlungstypischem Biotopbestand auszugehen ist, der nunmehr einen Verlust und Überbauung erfährt. In die Bilanzierung des Eingriffs wurde als betroffene Biotopkategorie gemäß der Kartieranleitung des Landes M-V eine **Sonstige Grünanlage ohne Altbaumbestand (PSJ)** eingestellt.

Das Biotop wird gemäß Anlage 3 der HzE mit der Wertstufe 1 bewertet. Daraus wird ein durchschnittlicher Biotopwert von 1,5 abgeleitet.

Gemäß dem Bewertungsmodell ist ein Lagefaktor als Zu- bzw. Abschlag zum Biotopwert zu berücksichtigen. Aufgrund der siedlungsnahen Lage und den damit verbundenen Störwirkungen kann ein Lagefaktor von 0,75 berechnet werden.

Das **Eingriffsflächenäquivalent (EFÄ)** für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung errechnet sich aus der Eingriffsfläche, dem durchschnittlichen Biotopwert und dem Lagefaktor.

Die Eingriffsfläche ergibt sich aus der Differenz der gemäß Ursprungssatzung zulässigen Bebauung (2.618 m²) und der überbaubaren Grundstücksfläche gemäß der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 (3.799 m²). **Überschreitungen der in den Nutzungsschablonen festgesetzten zulässigen GRZ 0,7 durch bauliche Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 und 2 BauNVO wurden ausgeschlossen.** Die Eingriffsfläche beträgt somit 1.181 m².

Es ergibt sich gemäß der Berechnungsformel ein Eingriff in Höhe von rd. **1.329 EFÄ.**

Zusätzlich zum Biotopverlust sind die durch die Bebauungen verursachten **Bodenversiegelungen** zu berücksichtigen und in die Eingriffsermittlung einzustellen. Teilversiegelungen werden mit einem Zuschlag mit 0,2, Vollversiegelungen mit einem Zuschlag von 0,5 berechnet. Die Bebauungen sind mit Vollversiegelungen verbunden, so dass in die Berechnung des Eingriffs durch Versiegelung und Überbauung ein Faktor von 0,5 zzgl. der Fläche der Bebauung eingestellt wird. Daraus ergibt sich ein zusätzlicher Eingriff in Höhe von **591 EFÄ.**

Die sich mit den gemäß 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 ergebenden zulässigen Bebauungen ergibt sich ein **Kompensationserfordernis** in Höhe von rd. **1.920 EFÄ.**

Nachdem der Eingriff ermittelt wurde, sind **Kompensationsmaßnahmen** umzusetzen, die geeignet sind, einen Ausgleich zerstörter und beeinträchtigter Werte wiederherzustellen.

In der Anlage 6 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (2018) wurde ein Katalog mit Maßnahmen aufgenommen, die als Ausgleichsmaßnahmen anerkannt werden bzw. mit Kriterien unterlegt, die für eine Anrechenbarkeit zu erfüllen sind.

Da im Planänderungsgebiet sowie im Gemeindegebiet keine Flächen für die Kompensation zur Verfügung stehen, hat sich der Vorhabenträger für die Ablösung von Ökopunkten aus einem Ökokonto entschieden. Das Ökokonto muss sich wie der Standort des Eingriffs in der Landschaftszone Ostseeküstenland befinden. Favorisiert wird das Ökokonto „Naturwald Brünzow“ (VG-028).

Der Grundstückseigentümer wird mit dem Eigentümer des Ökokontos eine vertragliche Vereinbarung zur Ablösung von 1.920 KFÄ abschließen. Vor Satzungsbeschluss der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Karlshagen ist durch das Abbuchungsprotokoll der Nachweis der Kompensation der Eingriffe im Planänderungsgebiet zu erbringen.

4.0 HINWEISE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Da die Planänderung für bereits vorhandene Hotelanlagen erfolgt und eine Kapazitätserweiterung beinhaltet, liegen die Medien der Ver- und Entsorgung im erforderlichen Umfang an.

Im Rahmen der Beteiligung zu den Entwurfsunterlagen werden die Träger der Ver- und Entsorgung und die örtliche Feuerwehr erneut zur Stellungnahme aufgefordert.

Die weiteren im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB, der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB eingehenden Stellungnahmen werden gemäß Abwägung der Gemeinde Ostseebad Karlshagen in der Planung fortgeschrieben.

Ostseebad Karlshagen im April 2023

Der Bürgermeister