

Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Ostseebad Karlshagen „Strandbereich“ für die Teilplangebiete 5.1, 5.2 und 7.1 bis 7.3 in der Fassung von 04-2023, hier: Beteiligung als Nachbargemeinde	
<i>Beschlussvorlagen-Nr.:</i>	<i>Vorlagenart.:</i>
GVMö/156/2023	Beschlussvorlage
<i>Datum:</i>	<i>Vorlagenstatus:</i>
19.07.2023	öffentlich
<i>Fachamt:</i>	<i>Bearbeiter:</i>
Bauamt	Daniel Hunger
<i>beteiligtes Fachamt:</i>	<i>Verfasser.:</i>
	D. Hunger

<i>Beratungsfolge</i>
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau und Gewerbe der Gemeinde Mölschow (Entscheidung)

Beschlussvorschlag:

Belange der Gemeinde Mölschow werden durch den o.g. Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Strandbereich“ der Gemeinde Ostseebad Karlshagen in der Fassung von 04-2023 nicht berührt.

Sachvortrag:

Die Gemeindevertretung Karlshagen billigte in der Sitzung am 08.06.2023 den Entwurf der 5. Änderung des B-Planes Nr. 2 „Strandbereich“ in der Fassung von 04-2023 und beschloss die öffentliche Auslegung der Entwurfsunterlagen.

Der Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Strandbereich“ der Gemeinde Ostseebad Karlshagen in der Fassung von 04-2023 liegt gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit von Montag, den 31.07.2023 bis einschließlich Freitag, den 01.09.2023 im Amt Usedom-Nord, im Bauamt, Möwenstraße 1 in 17454 Zinnowitz, zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.

Die Planungsabsichten sind den beigefügten Entwurfsunterlagen zu entnehmen.

Gemäß § 2 Abs. 2 BauGB sind die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen. Dabei können sich Gemeinden auch auf die ihnen durch Ziele der Raumordnung zugewiesenen Funktionen sowie auf Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche berufen. Anbei erhalten Sie die Entwurfsunterlagen mit der Bitte um Abgabe einer Stellungnahme innerhalb der Frist von einem Monat.

Anlage/n

1	Plan 5 Änd. BP 2 KH Entw 04_2023 (öffentlich)
2	Begründung 5. Änd. BP 2 KH Entwurf 04-2023 (öffentlich)
3	LBB 5. Änd. BP 2 KH (öffentlich)
4	Anlage LBB 5. Änd. BP 2 KH (öffentlich)

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.

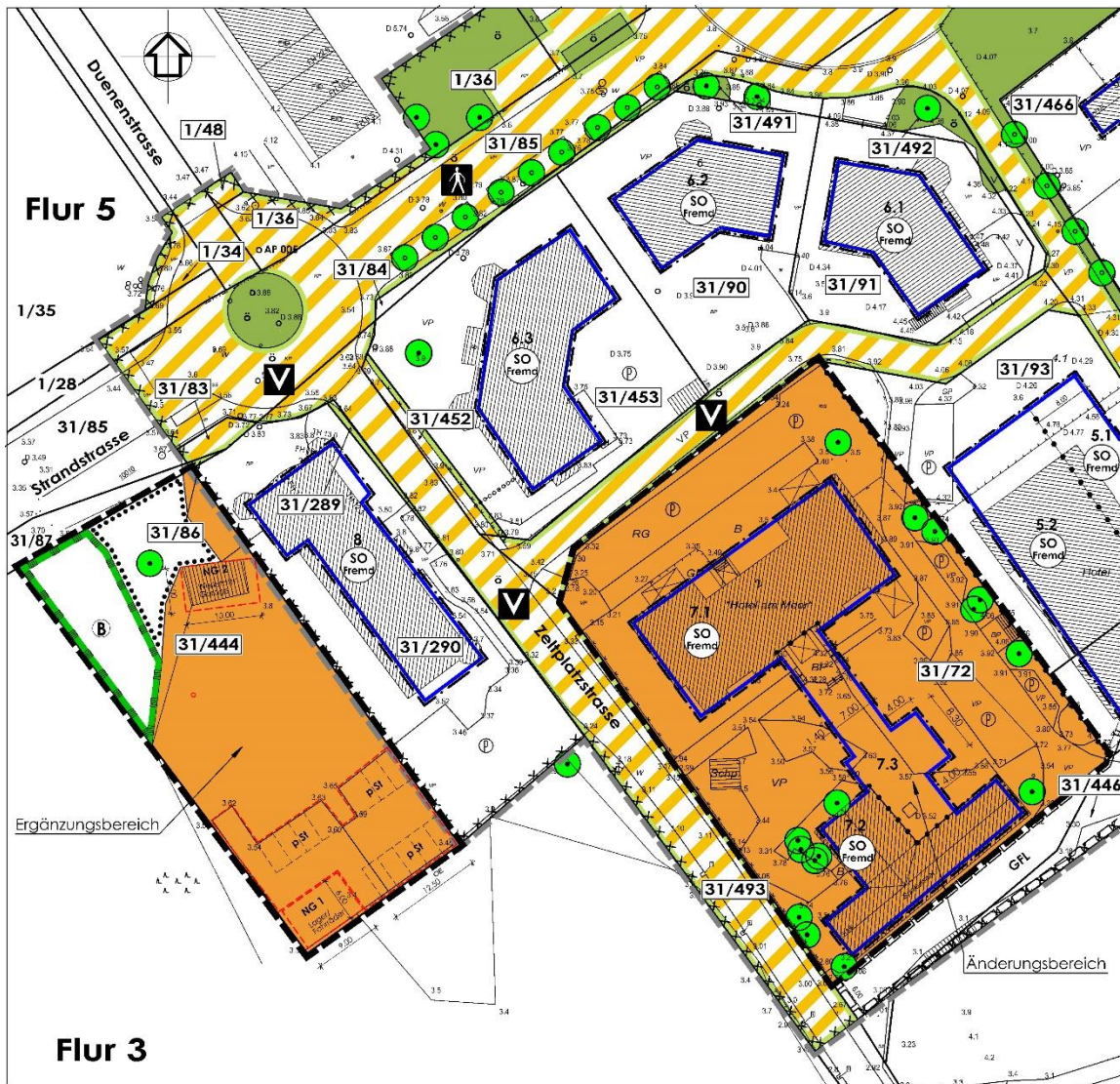
Es handelt sich um die Flurstücke 31/72, 31/93 und 31/446 in der Flur 3, Gemarkung Karlshagen.

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

GEMEINDE OSTSEEBAD KARLSHAGEN

**LANDKREIS VORPOMMERN - GREIFSWALD
MECKLENBURG - VORPOMMERN**

Bewertung des Eingriffs in das Landschaftsbild

**im Zusammenhang mit der Erhöhung des Gebäudes
„Hotel am Meer“ im Teilplangebiet 7.1**

im Geltungsbereich der

**5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2
"Strandbereich"**



Entwurf: RichterArchitektur Berlin, 2020

ENTWURFSFASSUNG VON 04-2022

INHALTSVERZEICHNIS

1	ANLASS UND AUFGABENSTELLUNG	3
2	KURZBESCHREIBUNG DER EINGRIFFSRELEVANTEN VORHABENBESTANDTEILE	4
3	METHODIK	5
4	MABNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND MINDERUNG DER EINGRIFFE IN DAS LANDSCHAFTSBILD	11
4.1	ALTERNATIVENPRÜFUNG ZUM STANDORT	11
4.2	MABNAHMEN ZUR MINDERUNG DER EINGRIFFE IN DAS LANDSCHAFTSBILD	12
5	BESTANDSERFASSUNG	15
5.1	ABGRENZUNG DER VISUELLEN WIRKZONEN	15
5.2	ABGRENZUNG UND BEWERTUNG HOMOGENER LANDSCHAFTSBILDRÄUME INNERHALB DER VISUELLEN WIRKZONE	16
5.3	ERFASSUNG EINGRIFFSRELEVANTER DATEN ZUM NATURHAUSHALT	21
6	EINGRIFFSBEWERTUNG	21
6.1	ERMITTLUNG DER SICHTVERSTELTEN, SICHTVERSCHATTETEN UND SICHTBEEINTRÄCHTIGTEN FLÄCHEN	21
6.2	ERMITTLUNG DES BEEINTRÄCHTIGUNGSGRADES	23
6.3	BERÜCKSICHTIGUNG VON KONSTRUKTIONSMERKMALEN	25
6.4	ERMITTLUNG DES KOMPENSATIONSBEDARFS DURCH EINGRIFFE IN DAS LANDSCHAFTSBILD	25
7	KOMPENSATIONSMABNAHMEN	26
8	QUELLENVERZEICHNIS	28

ABBILDUNGEN

Abb. 1: Untersuchungsraum zur Bewertung der Eingriffe in das Landschaftsbild	15
Abb. 2: Verteilung der Landschaftsbildräume gemäß den LINFOS-Daten des LUNG M-V im Untersuchungsraum	17
Abb. 3: Kernbereiche landschaftlicher Freiräume im Untersuchungsraum und angrenzend....	20
Abb. 4: Darstellung der weitesten und geringsten Entfernung der einzelnen Landschaftsbildräume zum „Hotel am Meer“	23

TABELLEN

Tabelle 1: Einstufung der Schutzwürdigkeit der Landschaftsbildräume nach der Landschaftsbildpotentialanalyse (LINFOS-Daten des LUNG M-V)	7
Tabelle 2: Im Wirkungsbereich vorkommende Landschaftsräume und ihre Bewertung	19
Tabelle 3: Einstufung der Schutzwürdigkeit der Landschaftsbildräume in der visuellen Wirkzone	19
Tabelle 4: Sichtbeeinträchtigte Flächen der einzelnen Landschaftsbildräume in der visuellen Wirkzone	22
Tabelle 5: Ermittlung der mittleren Entfernung des Eingriffsortes zum Landschaftsbildraum....	24
Tabelle 6: Ermittlung des Kompensationsflächenbedarfs für die Eingriffe in das Landschaftsbild	26

1 Anlass und Aufgabenstellung

Das Bebauungsplangebiet Nr. 2 befindet sich im nordöstlichen Teil des Ostseebades Karlshagen unmittelbar an der Ostsee. Im Norden wird es durch Küstendünen und die Ostsee, im Osten und Westen durch Kiefernwald und im Süden durch die Zeltplatzstraße begrenzt. Das Bebauungsplangebiet Nr. 2 ist als Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung Beherbergung gemäß §11 (2) BauNVO ausgewiesen.

Die Gemeindevertretung des Ostseebades Karlshagen hat am 26.08.2021 die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Strandbereich“ beschlossen. Der Geltungsbereich der Planänderung umfasst die Teilplangebiete 7.1 bis 7.3 mit einer Flächengröße von rd. 3.128 m² in der Gemarkung Karlshagen, Flur 3, Flurstück 31/72 teilweise. Darin eingeschlossen ist das „Hotel am Meer“ und das „Strandhotel“ sowie die zum Grundstück gehörenden Infrastruktureinrichtungen und Freiflächen. Als besondere Zweckbestimmung sind für die Teilplangebiete 7.1 bis 7.3 bisher folgende Nutzungen festgesetzt:

- 7.1 Beherbergung/ Gastronomie
- 7.2 Gastronomie
- 7.3 Überdachung/ Laubengang

Diese Nutzungsarten sollen mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Ostseebad Karlshagen beibehalten bleiben. Konzeptionell ergeben sich Änderungen hinsichtlich der touristischen Ausrichtung der Beherbergungseinrichtung auf die Schwerpunkte Familientourismus und Einzeltourismus. Dies macht eine umfassende Modernisierung und Neustrukturierung der Beherbergungs- und Infrastruktureinrichtungen sowie der Freianlagen erforderlich. Nach Umsetzung des Vorhabens sollen maximal 54 Zimmer für maximal 108 Gäste zur Verfügung stehen.

Bisher war die Beherbergung auf Klassenfahrten, Sport- und Jugendgruppen, Kinderferienlager und Familientourismus mit einer Gesamtkapazität von rd. 120 Gästen ausgelegt.

Im Rahmen der Erstellung des Entwurfes der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 wird unter Berücksichtigung der geplanten Hochbaumaßnahmen und der Gestaltung der Freiflächen und Stellplatzanlagen eine Neuberechnung der zulässigen Grundfläche vorgenommen und begründet.

Im Teilplangebiet 7.1 ist eine Erhöhung der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse und damit eine geänderte Gebäudehöhe des „Hotels am Meer“ von bisher 13,45 m über NHN auf rd. 20,00 m über NHN vorgesehen. Gemäß dem Schreiben des Amtes für Bau, Natur- und Denkmalschutz des Landkreises Vorpommern-Greifswald vom 01.10.2021 an das Amt für Raumordnung und Landesplanung sind die Auswirkungen

einer solchen Höhenentwicklung auf das Orts- und Landschaftsbild zu ermitteln und zu bewerten. Nach erfolgter Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald ist eine Ermittlung des Eingriffs in das Landschaftsbild 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) vorzunehmen.

2 Kurzbeschreibung der eingriffsrelevanten Vorhabenbestandteile

Im Teilplangebiet 7.1, das „Hotel am Meer“ betreffend, ergeben sich mit dem Konzept zur Neugestaltung des Gebäudes Veränderungen hinsichtlich der Zahl der Vollgeschosse sowie der Höhe der baulichen Anlage. Für das Teilplangebiet 7.1 sind gemäß dem **rechtskräftigen Bebauungsplan** folgende Festsetzungen zutreffend:

Zahl der Vollgeschosse:	III + Dachterrasse
Traufhöhe:	10,50 m über OK Fertigfußboden

Die Gebäudehöhe beträgt rd. 13,45 m über NHN.

Gemäß der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 sind für das Teilplangebiet 7.1 „Hotel am Meer“ folgende Festsetzungen vorgesehen:

Zahl der Vollgeschosse:	III + 2 Staffelgeschosse
maximale Gebäudehöhe:	20,00 m NHN

Ausgehend von der Höhe OKFF-EG von 4,35 m NHN ergibt sich eine absolute Gebäudehöhe von 15,65 m.

Neben den Festsetzungen zur zulässigen Höhe der Gebäude wurden bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften, z.B. zur Fassade getroffen. Gemäß den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes sind folgende Fassadengestaltungen zulässig:

- | | |
|-------------------------|--|
| - weißer Putz | - mit weiß abgetönte helle Putzflächen |
| - Giebelverbretterung | - roter Klinker als Gestaltungselement |
| - Alu-Glas-Konstruktion | |

Für die Gestaltung der Staffelgeschosse soll als zurückhaltende Farbnuance grauer Putz zugelassen werden.

Die Planungen zum Gebäudeensemble erfolgt durch das Architekturbüro *RichterArchitektur Berlin*. Eine Beschreibung zur Architektur des „Hotels am Meer“ und weitere Details zur harmonischen Einbindung des Gebäude in das Landschaftsbild sind den folgenden Kapiteln zu entnehmen.

3 Methodik

Die Bewertung des Landschaftsbildes sowie die sich mit der Veränderung der Konstruktion und Gebäudehöhe des „Hotels am Meer“ ergebenden Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild erfolgt in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde nach den „Hinweisen zur Eingriffsbewertung und Kompensationsplanung für Windkraftanlagen, Antennenträger und vergleichbare Vertikalstrukturen“ des LUNG M-V (2006). Der Untersuchungsraum wurde nach dem Modell von ADAM, NOHL und VALENTIN (1986) festgelegt.

Es wurde die Methodik zur Eingriffsbewertung des LUNG M-V gewählt, da eine bessere Vergleichbarkeit mit den im Land gültigen Bewertungsmaßstäben sowohl für den Eingriff als auch für die Ausgleichsmaßnahmen gegeben ist.

Mit dem verwendeten Bilanzierungsmodell wird eine Beurteilungsgrundlage gegeben, um die aus naturschutzfachrechtlicher Sicht erforderliche Bewertung des Landschaftsbildes vorzunehmen und die sich aus dem Eingriff ergebenden Kompensationsmaßnahmen einzufordern.

Das Landesnaturschutzgesetz des Landes M-V verpflichtet den Verursacher, Eingriffe in Natur und Landschaft so durchzuführen, dass Beeinträchtigungen u.a. für das Landschaftsbild **vermieden bzw. minimiert** werden. Dieses setzt eine Prüfung der Standortwahl des Eingriffsobjektes voraus. Andererseits bieten technisch-gestalterische Mittel am Eingriffsobjekt selbst die Möglichkeit der Reduzierung der Eingriffswirkung.

Bei dem Eingriffsobjekt handelt es sich um das Gebäude des „Hotels am Meer“ im Teilplangebiet 7.1 im Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Ostseebad Karlshagen. Die Änderungen ergeben sich aus der Notwendigkeit der touristischen Ausrichtung der Beherbergungseinrichtung auf die Schwerpunkte Familientourismus und Einzeltourismus und der damit verbundenen Neustrukturierung des Hotels zur Sicherung eines qualitativ hochwertigen Standards. Mit der Lage des Hotels in unmittelbarer Standnähe sowie zur Ostsee und der naturräumlichen Besonderheiten durch den umgebenden Küstenwald, der sich von Peenemünde bis Zinnowitz erstreckt, ergibt sich ein besonderer Reiz des Hotelstandortes, aber auch besondere Ansprüche an die Architektur des Gebäudeensembles.

Das „Hotel am Meer“ soll sich durch Konstruktionsmerkmale und Farbgebung in die Topografie und den Naturraum einbinden und dadurch Harmonie zwischen Hotelgebäude und dem sensiblen Landschaftsraum entstehen lassen.

Folgende weitere Verfahrensschritte werden bei der Bewertung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Landschaftsbild in Kombination der Modelle von ADAM, NOHL und VALENTIN (1986) sowie des Landesmodells des LUNG M-V (2006) verfolgt:

1. Schritt: Abgrenzung der visuellen Wirkzone des potenziell beeinträchtigten Gebietes

Im ersten Schritt der Bilanzierung der Eingriffe in das Landschaftsbild ist der Untersuchungsrahmen abzustimmen. Speziell beinhaltet dieses die Festlegung des durch den Eingriff potenziell beeinträchtigten Gebietes. Die Ausdehnung des beeinträchtigten Gebietes ist abhängig von der Höhe des Eingriffsobjektes. Je höher das Objekt ist, umso weiter ist es visuell wahrnehmbar und hat ästhetische Auswirkungen auf den Landschaftsraum. Weiterhin ist zu berücksichtigen, inwieweit durch die Konstruktion und Art der baulichen Anlage die Wirkung in den naturnahen Raum begrenzt werden kann.

Das Modell nach ADAM, NOHL und VALENTIN (1986) legt abhängig von der Größe der Eingriffsobjekte folgende Wirkungsbereiche potenziell beeinträchtigter Gebiete fest:

- **Eingriffsobjekt bis zu 10 m Höhe über Ausgangsniveau**
Potenziell beeinträchtigtes Gebiet entspricht
 - o der Fläche des Eingriffsobjektes und
 - o der Fläche des angrenzenden Ringes mit $R=200$ m

- **Eingriffsobjekt zwischen 10 m bis 30 m Höhe über Ausgangsniveau**
Potenziell beeinträchtigtes Gebiet entspricht
 - o der Fläche des Eingriffsobjektes
 - o der Fläche des angrenzenden Ringes mit $R=200$ m sowie
 - o der Fläche des angrenzenden Ringes mit $R=1.500$ m

- **Eingriffsobjekt über 30 m Höhe über Ausgangsniveau**
Potenziell beeinträchtigtes Gebiet entspricht
 - o der Fläche des Eingriffsobjektes
 - o der Fläche des angrenzenden Ringes mit $R=200$ m
 - o der Fläche des angrenzenden Ringes mit $R=1.500$ m und
 - o der Fläche des angrenzenden Ringes mit $R=10.000$ m

Gemäß den Festsetzungen der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Ostseebad Karlshagen ist von einer maximalen Gebäudehöhe von 20,00 m NHN auszugehen. Die absolute Höhe des Gebäudes beträgt bei einer Höhe von 4,35 m NHN für die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss folglich 15,65 m. Damit kann das Eingriffsobjekt zwischen den Bemessungsgrenzen von 10 m und 30 m Höhe eingeordnet werden. Daraus ergibt sich eine visuelle Wirkzone von $R=1.500$ m.

2. Schritt: Abgrenzung und Bewertung homogener Landschaftsbildräume innerhalb der visuellen Wirkzonen

Innerhalb der visuellen Wirkzone sind die in den LINFOS-Daten des LUNG M-V ausgewiesenen und bewerteten Landschaftsbildräume darzustellen. Die Werteinstufung ist als Faktor S...Schutzwürdigkeit in die Berechnung des Kompensationserfordernisses einzustellen. Der folgenden tabellarischen Darstellung ist die Einstufung der Schutzwürdigkeit der Landschaftsbildräume gemäß der Landschaftsbildpotentialanalyse zu entnehmen:

Tabelle 1: Einstufung der Schutzwürdigkeit der Landschaftsbildräume nach der Landschaftsbildpotentialanalyse (LINFOS-Daten des LUNG M-V)

Schutzwürdigkeit der Landschaftsbildräume	Einstufung der Schutzwürdigkeit
überbaute, versiegelte Flächen	1
gering bis mittel	2
mittel bis hoch	3
hoch bis sehr hoch	4
sehr hoch	5

Bei einer Betroffenheit landschaftlicher Freiräume der höchsten Wertstufe (Wertstufe 4 für „Kernbereiche landschaftlicher Freiräume“ der LINFOS-Daten des LUNG M-V) ist ein Zuschlag von 20% auf den Faktor S zu berücksichtigen.

Die Bewertung der Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildraumes ergibt sich aus den Kategorien Vielfalt, Naturnähe, Schönheit und Eigenart und ist dem Bewertungsbogen zu den einzelnen Landschaftsbildräumen (LINFOS-Daten des LUNG M-V) zu entnehmen.

3. Schritt: Ermittlung der sichtbeeinträchtigten Flächen

Auf der Grundlage der topographischen Karte bzw. eines Luftbildes sind die sichtverstellten und sichtverschatteten Flächen in den Landschaftsbildräumen innerhalb der visuellen Wirkzone darzustellen.

Sichtverstellt sind gemäß den benannten Modellen alle Flächen, aus denen die ästhetische Fernwirkung des Eingriffsobjektes nicht wahrgenommen werden kann. Dazu gehören geschlossene Siedlungsbereiche, Wälder und Forsten sowie lineare und flächenhafte Gehölzstrukturen.

Eine Sichtverschattung ergibt sich durch die „Unterbindung bzw. Unterbrechung der ästhetischen Fernwirkung eines Gegenstandes durch andere Gegenstände“ (NOHL,

1993). So ist hinter Siedlungsflächen, Wäldern und Forsten sowie linearen Gehölzstrukturen ab einer Höhe von 3,0 m eine Sichtverschattung gegeben.

In den sichtverstellten und sichtverschatteten Bereichen ist eine Wahrnehmung des Eingriffsobjektes gar nicht oder nur noch bedingt gegeben.

Die Tiefe der sichtverschatteten Flächen ist abhängig von der Höhe des Eingriffsobjektes und der verschattenden Objekte (Gebäude, Wälder) sowie der Entfernung zum Eingriffsobjekt und dem zwischen diesem liegenden Relief. Digitale Geländemodelle können eine Hilfe bei der Darstellung der sichtverschatteten Bereiche sein. Können diese Modelle nicht genutzt werden, ist bei Entfernungen bis 2.000 m zu dem verschattenden Objekt eine Verschattungstiefe von 200 m, bei einer darüber hinaus gehenden Entfernung eine Verschattungstiefe von 700 m anzunehmen.

Die sichtverstellten und sichtverschattenden Flächen sind in einer Karte differenziert schraffiert darzustellen. Die verbleibenden Flächen sind als sichtbeeinträchtigte Flächen zu werten und gehen als Faktor F in die Berechnung des Kompensationsumfanges ein.

Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass gemäß dem Landesmodell mindestens ein Anteil von 20% des Landschaftsbildraumes als sichtbeeinträchtigte Fläche zu berechnen ist, auch wenn diese Fläche gemäß der Darstellung im Plan unterschritten wird.

4. Schritt: Ermittlung des Beeinträchtigungsgrades

Der Beeinträchtigungsgrad berücksichtigt gemäß dem Landesmodell M-V die Tatsache, dass sich die Wahrnehmung einer Landschaftsbildbeeinträchtigung mit zunehmender Entfernung vom Standort des Eingriffs exponentiell verringert. Es handelt sich sozusagen um einen Korrekturfaktor. Hierfür wird ein zusätzlicher Faktor mE =mittlere Entfernung eingeführt. Er ergibt sich aus der kürzesten und weitesten Entfernung eines zu betrachtenden Landschaftsbildraumes zum Eingriffsobjekt. Die Entfernungen werden nachfolgend gemittelt:

$$mE = \frac{wE + kE}{2}$$

wE ... weiteste Entfernung
kE ... kürzeste Entfernung

Der Beeinträchtigungsgrad ist abhängig von der Gesamthöhe des Eingriffsobjektes und der Entfernung, die sich über die mittlere Entfernung des jeweils betroffenen Landschaftsraumes darstellt. Das Modell gibt für die Berechnung des Beeinträchtigungsgrades folgende Formel vor:

$$B = (0,09 \times H - 0,2) \times (0,1/mE)$$

B ... Beeinträchtigung für eine Anlage
H ... Höhe der Anlage
mE ... mittlere Entfernung des
Landschaftsbildraumes

Die Berechnung gemäß dem Modell des LUNG M-V bezieht sich vorrangig auf Windkraftanlagen, so dass auch die Konstruktionsmerkmale in die Berechnung Eingang gefunden haben. Um auch andere Vertikalstrukturen als Eingriffsobjekte zu berücksichtigen, wird für Anlagen ohne Rotor ein Abschlag von 15% auf den Beeinträchtigungsgrad berechnet.

5. Schritt: Ermittlung des Kompensationsflächenbedarfs

Das Kompensationserfordernis ist für jeden in der Wirkzone des Vorhabens gelegenen Landschaftsraum separat zu ermitteln und nachfolgend aufzusummieren.

Der Kompensationsflächenbedarf ergibt sich gemäß dem Landesmodell M-V wie folgt:

$$K = F \times S \times B$$

K... Kompensationsflächenäquivalent für ein Eingriffsobjekt
F... tatsächlich sichtbeeinträchtigte/sichtverstellte Fläche
S... Schutzwürdigkeitsgrad des Landschaftsbildes
B... Beeinträchtigungsgrad/ Wahrnehmungskoeffizient

Der Kompensationsflächenbedarf (K) ist für jeden in der visuellen Wirkzone gelegenen Landschaftsraum differenziert zu ermitteln. Die Werte der einzelnen Landschaftsbildräume sind dann zu summieren.

6. Schritt: Ausweisung und Anrechnung von Kompensationsmaßnahmen

Die Methodik zur Anrechnung der Kompensationsmaßnahmen orientiert sich an den aktualisierten "Hinweisen zur Eingriffsregelung" des LUNG M-V (2018). Nachdem das Kompensationserfordernis über eine "Eingriffsermittlung" berechnet wurde, wird anhand der vorgeschlagenen Kompensationsmaßnahmen die "Kompensationsbedarfsdeckung" bestimmt.

In der Anlage 6 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ des LUNG M-V wurde ein Maßnahmenkatalog mit Bewertungen aufgenommen, wobei bei den Maßnahmen sowohl die ökologische Aufwertung als auch die Kosten berücksichtigt wurden. Die ökologische Aufwertung ergibt sich aus dem zu erwartenden Zustand der Maßnahme 25 Jahre nach Umsetzung.

Der **Kompensationswert** der Maßnahme setzt sich aus der **Grundbewertung** (1,0 bis 5,0) und einer **Zusatzbewertung** (0,5 bis 2,0) zusammen. Die hierfür erforderlichen Kriterien sind der Anlage 6 für die einzelnen Maßnahmen zu entnehmen.

Das **Kompensationsflächenäquivalent in m²** (m² KFÄ) ergibt sich aus dem Kompensationswert und der Flächengröße der Maßnahme.

Fläche der Kompensationsmaßnahme (m ²)	X	Kompensationswert der Maßnahme	=	Kompensationsflächenäquivalent (m ² KFÄ)
--	---	--------------------------------	---	---

Für Entsiegelungen von Flächen sowie den Abbruch von Gebäuden kann ein **Entsiegelungszuschlag** auf den Kompensationswert der Maßnahme (0,5 bis 3,0) berücksichtigt werden.

Bei der Bewertung der Maßnahme kann auch ein **Lagezuschlag** in die Berechnung eingehen. Der Lagezuschlag beträgt 10%, wenn sich die Kompensationsmaßnahme in einem Nationalpark, Landschaftsschutzgebiet, Natura 2000- Gebiet bzw. in einem landschaftlichen Freiraum der Stufe 4 liegt. Der Lagezuschlag beträgt 15% bei einer vollständigen Lage in einem Naturschutzgebiet sowie 25%, wenn die Kompensationsmaßnahme der Erreichung des günstigen Erhaltungszustandes eines FFH-LRT oder der Erreichung eines guten ökologischen Zustandes gemäß WRRL im betreffenden Gewässerabschnitt dient.

Damit ergibt sich der **Kompensationswert der Maßnahme** aus der Summierung folgender Werte: Grundwert + Zusatzbewertung + Entsiegelungszuschlag + Lagezuschlag.

Wird die Kompensationsmaßnahme zur Nähe einer Störquelle umgesetzt, kann die Maßnahme nicht seine volle Funktionsfähigkeit entfalten. Dieses führt zu einer Verminderung des Kompensationswertes, der durch einen **Leistungsfaktor** ausgedrückt wird. Der Leistungsfaktor ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Wert 1 und dem jeweiligen Wirkfaktor.

Die räumliche Ausdehnung von verschiedenartigen Störquellen und die Zuordnung der Wirkzonen ist der Anlage 5 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ zu entnehmen. Den Wirkzonen wird ein konkreter Leistungsfaktor als Maß der Beeinträchtigung zugeordnet:

Wirkzone	Leistungsfaktor (1-Wirkfaktor)
I	0,5
II	0,85

Wird die Kompensationsmaßnahme durch Störquellen beeinträchtigt, ist der Leistungsfaktor in die Berechnung des Kompensationserfordernisses einzustellen. Die Formel zur Berechnung des Kompensationsflächenäquivalentes der Maßnahme (m² KFÄ) ergibt sich aus folgender multiplikativen Verknüpfung:

Fläche der Kompensationsmaßnahme (m ²)	X	Kompensationswert der Maßnahme	X	Leistungsfaktor	=	Kompensationsflächenäquivalent (m ² KFÄ)
--	---	--------------------------------	---	-----------------	---	---

In den „Hinweisen zur Eingriffsbewertung und Kompensationsplanung für Windkraftanlagen, Antennenträgern und vergleichbaren Vertikalstrukturen“ des LUNG M-V (2006) werden Maßnahmen aufgezeigt. Es handelt sich hierbei um landschaftsbildaufwertende Maßnahmen. Zudem sind auch Ausgleichszahlungen möglich. Die Ablösung von Ökopunkten aus einem Ökokonto ist mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen.

4 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Eingriffe in das Landschaftsbild

4.1 Alternativenprüfung zum Standort

Das Vorhaben wird an einem bereits touristisch geprägten Standort umgesetzt und schließt als Gebäudeensemble das „Strandhotel“ und das „Hotel am Meer“ sowie gastronomische Einrichtungen ein. Mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Strandbereich“ der Gemeinde Ostseebad Karlshagen sollen die in der rechtskräftigen Satzung festgesetzten Nutzungsarten beibehalten werden. Die künftige touristischen Ausrichtung der Beherbergungseinrichtung auf den Schwerpunkt Familientourismus und Einzeltourismus erfordert eine umfassende Neustrukturierung und Modernisierung des Gebäudebestandes, wozu auch das „Hotel am Meer“ gehört. Hier sollen durch die Schaffung von zwei Staffelgeschossen Zimmer mit besonderer Lage und Sichtbeziehungen sowie qualitativ hochwertiger Ausstattung geschaffen werden.

Eine alternative Standortprüfung wird nicht erforderlich.

4.2 Maßnahmen zur Minderung der Eingriffe in das Landschaftsbild

Ziel der Planungen ist eine harmonisierende Gestaltung der Hotelgebäude und der Freiflächen im Nahbereich des Strandvorplatzes und des Küstenwaldes. Aufgrund der sensiblen Lage wurde in südwestlicher Richtung eine Höhenstaffelung der Hotelgebäude bedacht, die an der Strandpromenade mit einer Zweigeschossigkeit des Strandhotels beginnt und mit einer Dreigeschossigkeit und zwei zusätzlichen Staffelgeschossen am „Hotel am Meer“ fortgesetzt wird.

Im 2. Staffelgeschoss ist ein Appartement mit zwei großen Dachterrassen vorgesehen, von denen speziell die nordöstliche Terrasse begrünt werden soll. Für die Dachflächen ist eine extensive Dachbegrünung angedacht, die bereits im Bereich des Laubenganges umgesetzt wurde und hier bei den Gästen großen Zuspruch gefunden hat. Insbesondere das Lichtspiel zwischen den verglasten und der Wechsel zu den begrünten Flächen sind besonders wirkungsvoll.

Im 1. Staffelgeschoss sind weitere kleinere Dachterrassen geplant. Hier kann durch Rücksprünge gegenüber der Hauptfassade eine optische Reduzierung der Gebäudehöhe bewirkt werden.

Gemäß den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes und der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 sind für die Fassadengestaltung weißer Putz und mit weiß abgetönte helle Putzflächen zugelassen. Untergeordnet sind weitere Materialien, wie Klinker und Holz zulässig. Am „Strandhotel“ wurden taubenblaue Farbelemente wirkungsvoll eingesetzt. Am „Hotel am Meer“ ist die Gestaltung der Fassade der vorhandenen drei Geschosse mit weißem Putz vorgesehen, wobei die Fensterlaibungen mit hellgrauem Putz abgesetzt werden sollen. Ein gedeckter Grauton soll für die Fassade der Staffelgeschosse zur Anwendung kommen, um den Baukörper in seinem Erscheinungsbild zurückzunehmen. Hier werden als farblicher Kontrast die Dachunterflächen und Fensterlaibungen in weiß abgesetzt.

An der südöstlichen Front des „Hotels am Meer“ sind zwei schmale Auskragungen vorgesehen, in denen sich jeweils ein Aufzug bzw. ein offenes „Treppenhaus“, die bis in das 1. Staffelgeschoss führen, befinden. Die Gebäudevorsprünge werden verglast und lassen so eine optische Transparenz zu. Hier bieten sich für den Eigentümer des Hotels in dem Innenraum zu verschiedenen Jahres- und Festzeiten vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten. Die Anbauten werden nicht bis in das 2. Staffelgeschoss hochgeführt, so dass hier die kleinteilige Bebauung mit großzügigen Dachterrassen beibehalten bleibt.



Aufsicht auf das Gebäudeensemble im Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes aus südlicher Richtung.



Blick auf das „Hotel am Meer“ aus südwestlicher Richtung. Die Fassade des vorhandenen Baukörpers wird in Weiß gehalten und die Fensterlaibungen grau abgesetzt. Die bis in das 1. Staffelgeschoss reichenden Vorbauten, in denen sich Aufzug und Treppenhaus befinden, sind verglast und damit für den Betrachter transparent. Zu sehen auch der Laubengang, der in den gastronomischen Bereich führt. Hier wurde eine extensive Dachbegrünung mit wechselnden offenen Glasflächen gewählt.



Um eine harmonische Höhenentwicklung im Geltungsbereich der Planänderung zu sichern, wurde für das „Strandhotel“ an dem sensiblen Standort an der Strandpromenade eine Zweigeschossigkeit festgesetzt. Südwestlich davon schließt das „Hotel am Meer“ an. Die zusätzlichen Staffelgeschosse weisen Rücksprünge gegenüber der Hauptfassade auf, so dass die Gebäudehöhe optisch reduziert wird.

5 Bestandserfassung

5.1 Abgrenzung der visuellen Wirkzonen

Für die Festlegung des Untersuchungsraumes zur Erfassung und Bewertung der mit der Erhöhung der Gebäudes „Hotel am Meer“ verbundenen Auswirkungen auf das Landschaftsbild ist die Höhe des Eingriffsobjektes maßgebend. Je höher das Objekt ist, umso weiter ist es visuell wahrnehmbar und hat ästhetische Auswirkungen auf den Landschaftsraum. Das Modell nach ADAM, NOHL und VALENTIN (1986) legt abhängig von der Größe der Eingriffsobjekte die Wirkbereiche potenziell beeinträchtigter Gebiete fest.

Der Standort des „Hotels am Meer“ wird aufgrund der Höhe als maßgebliches Eingriffsobjekt gewertet und damit als Mittelpunkt des potenziell beeinträchtigten Gebietes betrachtet. Das Hotelgebäude wird eine absolute Höhe von 15,65 m über Gelände aufweisen. Damit entspricht das potenziell beeinträchtigte Gebiet

- der Fläche des Eingriffsobjektes
- der Fläche des angrenzenden Ringes mit $R=200$ m sowie
- der Fläche des angrenzenden Ringes mit $R=1.500$ m.

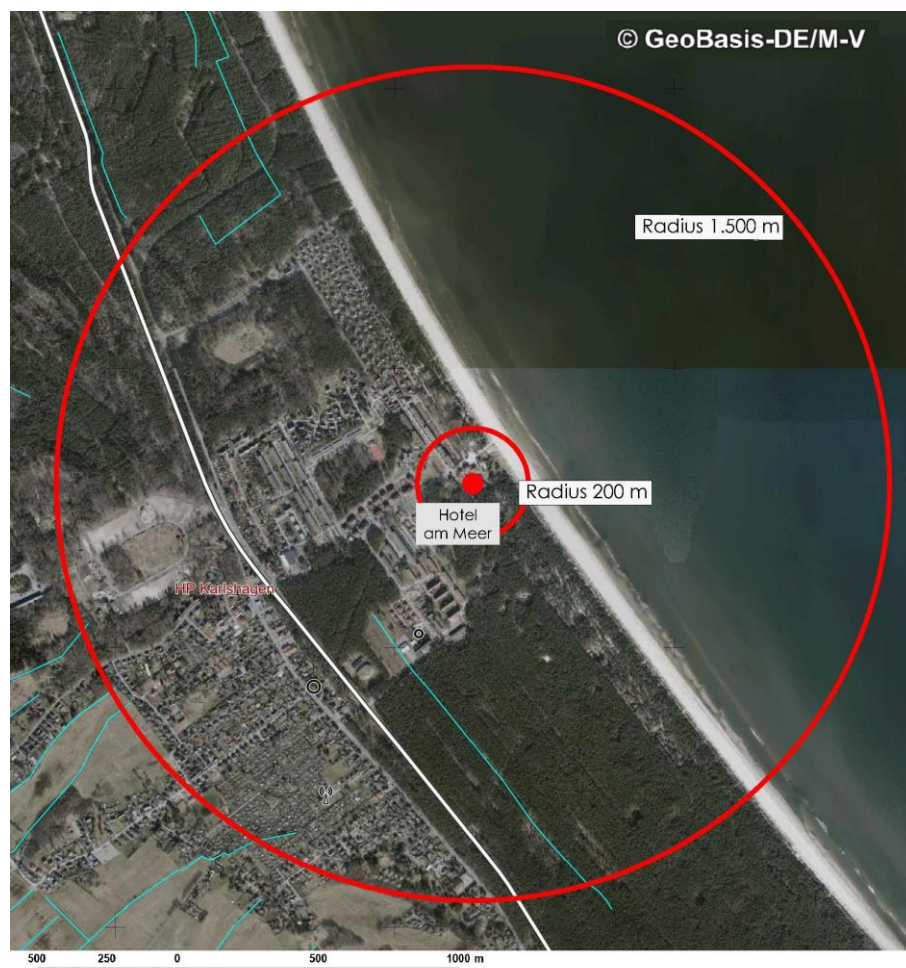


Abb. 1: Untersuchungsraum zur Bewertung der Eingriffe in das Landschaftsbild

Der Untersuchungsraum wird unter Berücksichtigung der Wirkzonenanalyse nach ADAM, NOHL und VALENTIN (1993) auf einen Wirkradius von 1.500 m festgelegt.

Innerhalb des Wirkradius von 1,5 km kommen als Landschaftsbildstrukturen vorrangig Wälder, Gehölzstrukturen sowie Siedlungsflächen vor. Entlang der Ostsee erstrecken sich Strandbereiche mit Küstenbiotopen. Die Ostsee als offenes Gewässer bildet einen Hauptanteil des Landschaftsraumes.

Als das Landschaftsbild zerschneidende Strukturen sind die Landesstraße 264 sowie die Bahntrasse der Usedomer Bäderbahn zu benennen.

Im Untersuchungsradius von 200 m befinden sich Hotel- und Beherbergungseinrichtungen sowie Infrastruktureinrichtungen des nahen Strandbereiches. Den östlichen, südlichen und westlichen Teil des benannten Untersuchungsraumes prägen Gehölzbestände des Küstenwaldes.

Der Untersuchungsraum wird der Landschaftszone *Ostseeküstenland* der Großlandschaft *Usedomer Hügel- und Boddenland* zugeordnet. Der Untersuchungsraum befindet sich in der Landschaftseinheit Insel Usedom. Darüber hinaus schließt sich nordöstlich des terrestrischen Raumes die Ostsee an, die der Landschaftszone *Arkonasee* zugeordnet wird.

5.2 Abgrenzung und Bewertung homogener Landschaftsbildräume innerhalb der visuellen Wirkzone

Um die Auswirkungen der Kubatur des Hotelgebäudes auf das Landschaftsbild einschätzen zu können, ist neben der Höhe und Gestalt des Eingriffsobjektes die Wertigkeit des Landschaftsraumes maßgebend. Nach ADAM, NOHL und Valentin (1986) erfolgt eine Bewertung des Landschaftsraumes hinsichtlich der ästhetischen Eigenwerte in einem Erlebnisraum. Für das Land Mecklenburg-Vorpommern liegt seit 2005 eine flächendeckende Erfassung und Bewertung von Landschaftsbildeinheiten vor, die die Kriterien Vielfalt, Naturnähe, Schönheit und Eigenart erfasst und daraus die Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes ableitet.

Die Landschaftsbildräume wurden gemäß den LINFOS-Daten des LUNG M-V in den Wirkradius übernommen und ihre flächenhafte Ausdehnung dargestellt.

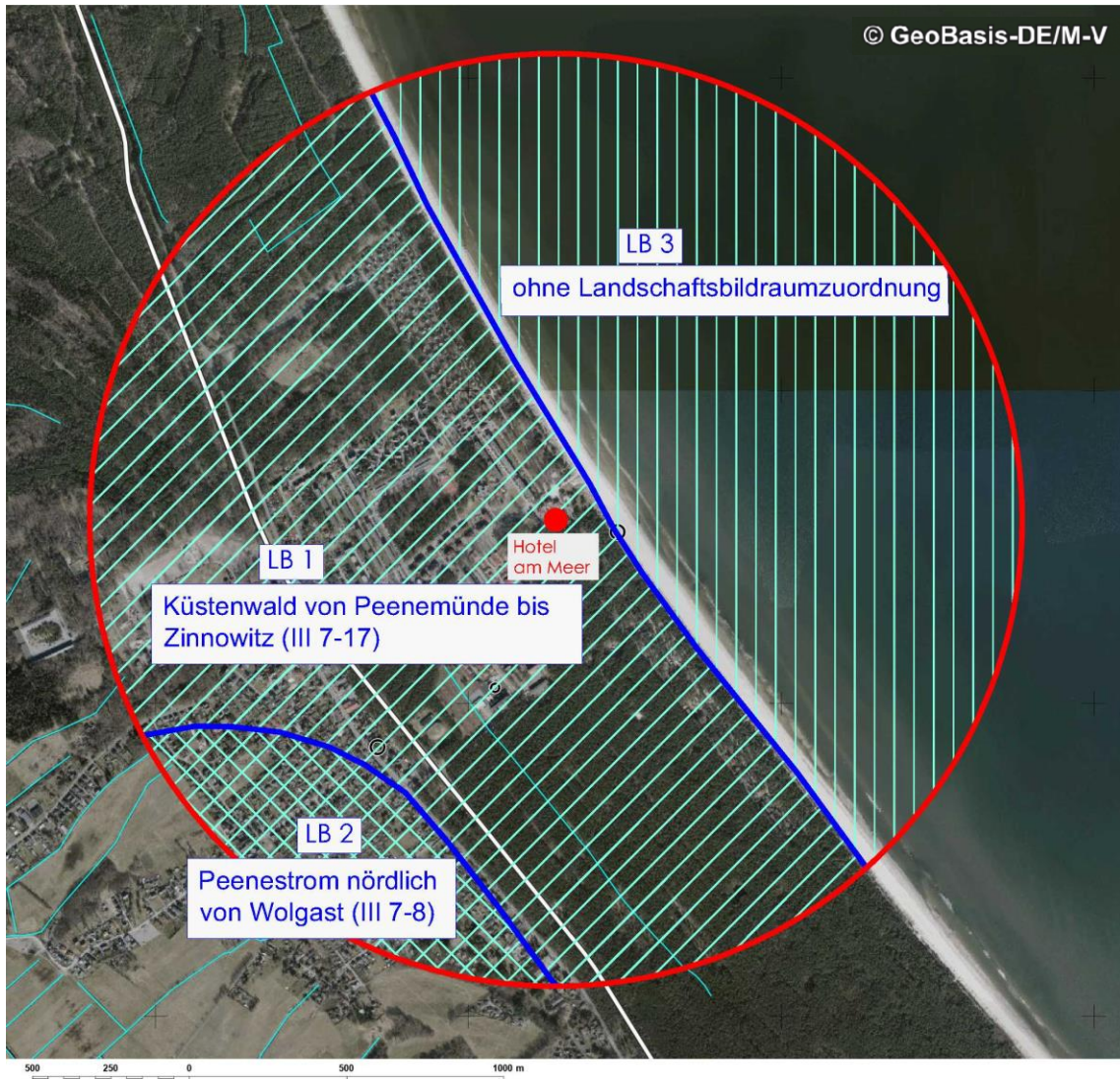


Abb. 2: Verteilung der Landschaftsbildräume gemäß den LINFOS-Daten des LUNG M-V im Untersuchungsraum

Den Hauptteil des Untersuchungsraumes mit 51% nimmt der Landschaftsbildraum **„Küstenwald zwischen Peenemünde und Zinnowitz“** (Bild-Nr. III 7-17) ein, der im Ergebnis der Prüfung der Kriterien Vielfalt, Naturnähe, Schönheit und Eigenart gemäß den LINFOS-Daten des LUNG M-V mit einer **hohen bis sehr hohen Schutzwürdigkeit** eingestuft wird. Der Landschaftsraum wird von einem geschlossenen Küstenwald aus vorwiegend Kiefern und nur teilweise Buchen geprägt, der sich auf den landseitigen Flächen entlang der Ostsee erstreckt. Es handelt sich um ein ruhiges, aber abwechslungsreiches Waldgebiet, welches nur von Siedlungsflächen und im Gemeindegebiet Peenemünde von militärischen Anlagen durchschnitten ist.

Den südwestlichen Bereich des Untersuchungsraumes streift das Landschaftsbild mit der Bezeichnung **„Peenestrom nördlich von Wolgast“** (Bild-Nr. III 7-8). Der Anteil des Landschaftsbildraumes am Untersuchungsgebiet beträgt 7%. Gemäß den LINFOS-

Daten des LUNG M-V wird der Landschaftsraum mit einer **sehr hohen Schutzwürdigkeit** bedacht.

Die Bewertung begründet sich vorrangig auf die naturnahen und sensiblen Lebensraumstrukturen entlang des Peenestromes vom Achterwasser bis in den Greifswalder Bodden. Es handelt sich hierbei um einen breiten Niederungsbereich mit zahlreichen Buchten und eingedeichten Flussabschnitten. Breite Schilfgürtel, sich anschließende Weide- und Grünlandflächen sowie Feuchtwiesen unterstreichen den naturnahen Charakter dieses weit überschaubaren, aber kontrastreichen Naturraumes.

Im Untersuchungsraum befinden sich in dem Landschaftsbildraum lediglich Siedlungsflächen, die südwestlich der Landesstraße 264 entstanden sind. Besondere landschaftsbildprägende Elemente, die die sehr hohe Schutzwürdigkeit begründen könnten, sind nicht betroffen.

Der verbleibende Teil des Untersuchungsraumes betrifft den Bereich der Ostsee. Es handelt sich hierbei um den Strandbereich und die Offenwasserflächen, die der Landschaftszone **Arkonasee**, speziell der Flachwasserzone der äußeren Seegewässer der Arkonasee zugeordnet werden. Der Anteil des Gewässers am Untersuchungsraum beträgt ca. 42%.

Da die Ostsee keinem Landschaftsbildraum zugeordnet wird, wird auf der Grundlage der Kriterien nach ADAM, NOHL und VALENTIN (1986) eine eigenständige Analyse und Bewertung der Kriterien Vielfalt, Naturnähe, Schönheit und Eigenart erforderlich. Die Vielfalt wird durch die Komponenten Relief, Nutzungswechsel und Raumgliederung gekennzeichnet.

Zwischen dem Strandbereich und dem Offenwasserbereich ergeben sich besondere Kontraste, die durch die Wind- und Wellenbewegungen hervorgerufen werden. Es handelt sich hierbei um einen natürlichen Vorgang. Raumgliedernde Formationen sind nur bedingt gegeben. Im Wirkungsbereich befindet sich kein strukturiertes Küstenrelief. Das Landschaftsbild wird hinsichtlich der Vielfalt mit einem Wert von 2 eingeschätzt.

Die Naturnähe drückt den Grad des menschlichen Einflusses auf den Naturraum aus. Sowohl der Strandbereich als auch die sich anschließende offene See sind durch die touristischen Nutzungen gekennzeichnet. Eine höhere Artenmannigfaltigkeit ist in den Dünen gegeben, wobei es sich auch hier um „Hochwasserschutzanlagen“ handelt, die unter diesen Gesichtspunkten errichtet wurden. Naturnahe Strukturen kommen teilweise in den nachgelagerten Graudünen vor, die jedoch dem sich südwestlich anschließenden Landschaftsbildraum des Küstenwaldes zwischen Peenemünde und Zinnowitz zugeordnet sind. Hinsichtlich der Naturnähe erfolgt eine Zuordnung zur Wertstufe 2.

Unter dem Aspekt Schönheit sind die Kriterien Harmonie, Zäsuren sowie Maßstäblichkeit zu sehen. Die Meereslandschaft wird durch eine offengehaltene Freiraumstruktur geprägt. Zäsuren stellen die Übergänge zwischen dem Strandbereich und der offenen See dar. Die Nutzungen sind zumeist touristisch geprägt, da diese durch die Ostsee selbst hervorgerufen werden. Der Begriff Schönheit kann für das Landschaftsbild sehr individuell und teils nur subjektiv gewertet werden, so dass eine Zuordnung zur Wertstufe 2 erfolgt.

Das Kriterium Eigenart berücksichtigt die Einzigartigkeit, Unersetzbarkeit sowie Typik. Unter Eigenart ist die Charakteristik einer Landschaft, wie sie sich im Laufe der Geschichte herausgebildet hat, zu verstehen. Das Ostseebad Karlshagen erfährt durch die unmittelbare Lage an der Ostsee eine besondere Charakteristik und Eigenart. Hier kann für alle Kriterien eine Wertstufe 2 (3x Wertstufe 2) zum Ansatz gebracht werden.

Die Summation der einzelnen Werte ergibt einen Gesamtwert von insgesamt 12, so dass in der Bewertung von einer **mittleren bis hohen Schutzwürdigkeit** (Wertstufe 3) auszugehen ist.

Zusammenfassend ergeben sich für die Landschaftsbildräume im visuellen Wirkungsbereich des Vorhabens folgende Bewertungen:

Tabelle 2: Im Wirkungsbereich vorkommende Landschaftsräume und ihre Bewertung

Landschaftsbild	Bild-Nr.	Landschaftsbildbezeichnung	Bewertung der Schutzwürdigkeit
LB1	III 7-17	Küstenwald von Peenemünde bis Zinnowitz	hoch bis sehr hoch
LB2	III 7-8	Peenestrom nördlich von Wolgast	sehr hoch
LB3		ohne Landschaftsbildraumzuordnung	mittel bis hoch

In Anwendung der Tabelle 2 in den „Hinweisen zur Eingriffsbewertung und Kompensationsplanung für Windkraftanlagen, Antennenträger und vergleichbare Vertikalstrukturen“ des LUNG M-V erfolgt auf der Grundlage der Bewertung der Schutzwürdigkeit der Landschaftsbildräume folgende Einstufung:

Tabelle 3: Einstufung der Schutzwürdigkeit der Landschaftsbildräume in der visuellen Wirkzone

Landschaftsbild	Bewertung der Schutzwürdigkeit	Einstufung der Schutzwürdigkeit
LB1	hoch bis sehr hoch	4
LB2	sehr hoch	5
LB3	mittel bis hoch	3

Die Einstufung der **Schutzwürdigkeit (S)** geht als Faktor in die Bewertung des Kompensationserfordernisses ein.

Gemäß dem Bilanzierungsmodell des Landes M-V ist bei einer Betroffenheit eines sich im Wirkungsbereich des Vorhabens befindenden Kernbereiches eines landschaftlichen Freiraumes mit der höchsten Wertstufe (Wertstufe 4) ein Zuschlag von 20% auf den Faktor Schutzbedürftigkeit (S) zu berücksichtigen.

Die Darstellung von Kernbereichen des landschaftlichen Freiraumes erfolgte auf der Grundlage der Karte „Kernbereiche landschaftlicher Freiräume“ (lfr01) gemäß den LINFOS-Daten des LUNG M-V. Unzerschnittene landschaftliche Freiräume sind Bereiche der Landschaft, die frei von Bebauung, befestigten Straßen, Haupt Eisenbahnlinien und Windenergieanlagen sind (aus: Bewertungsbogen zu Kernbereichen landschaftlicher Freiräume_lfr01_a). Eine Zuordnung zur höchsten Wertstufe 4 erfolgt für Freiräume mit einer Flächengröße von 2400 ha.

An den Untersuchungsraum angrenzend befinden sich Kernbereiche landschaftlicher Freiräume mit den Wertstufen 1 und 2. Innerhalb des Wirkungsbereiches des Vorhabens weisen die LINFOS-Daten des LUNG M-V keine Kernbereiche des landschaftlichen Freiraumes mit der höchsten Wertstufe (Wertstufe 4) aus.



Abb. 3: Kernbereiche landschaftlicher Freiräume im Untersuchungsraum und angrenzend

5.3 Erfassung eingriffsrelevanter Daten zum Naturhaushalt

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Strandbereich“ der Gemeinde Ostseebad Karlshagen erfolgt für die Teilplangebiete 7.1 bis 7.3 eine Auseinandersetzung mit den Belangen des Naturschutzes, die auch die Erfassung eingriffsrelevanter Daten des Naturhaushaltes zum Inhalt hat. Auf eine Darlegung dieser Belange kann somit im Rahmen der Landschaftsbildbewertung verzichtet werden.

6 Eingriffsbewertung

6.1 Ermittlung der sichtverstellten, sichtverschatteten und sichtbeeinträchtigten Flächen

Zur Feststellung des tatsächlich beeinträchtigten Gebietes sind alle möglichen Sichthindernisse herauszustellen. Es handelt sich hierbei um sichtverstellte (geschlossene Siedlungsbereiche, Wälder, Forste sowie lineare Gehölzstrukturen ab einer Höhe von 3,0 m) und sichtverschattete Flächen, in denen die Wahrnehmung des Eingriffsobjektes nicht oder nur bedingt möglich ist. Eine Sichtverschattung ergibt sich, wenn die ästhetische Fernwirkung des Eingriffsobjektes durch sichtverstellende Elemente unterbrochen wird.

Die sichtverschatteten und sichtverstellten Flächen in den einzelnen Landschaftsbildräumen wurden auf der Grundlage eines Luftbildes differenziert mit unterschiedlichen Schraffuren ausgewiesen. Die Darstellung ist der **Anlage zum Fachgutachten** zu entnehmen.

Im Landschaftsbildraum LB 1 („Küstenwald von Peenemünde bis Zinnowitz“) dominieren Waldbestände, durch die innerhalb des Untersuchungsraumes die ästhetische Fernwirkung des Hotelgebäudes verhindert wird. Auch die zusammenhängende Siedlungsstruktur von Karlshagen wirkt sichtverstellend. Ausgenommen sind unbebaute größere Areale nordöstlich der Landesstraße 264 sowie die aufgelassenen und von Gehölzbewuchs freien Flächen der ehemaligen Fliegerdienststelle Peenemünde.

Im Landschaftsbildraum LB 2 („Peenestrom nördlich von Wolgast“) haben die sich hier befindenden Siedlungsstrukturen des Ortes Karlshagen südwestlich der Landesstraße 264 eine sichtverstellende Wirkung.

Die Waldflächen und Siedlungsbebauungen wurden entsprechend als **sichtverstellte Flächen** dargestellt.

In dem Landschaftsbildraum LB 3 (ohne Landschaftsbildbezeichnung) befinden sich keine sichtverstellten Objekte im Bestand.

Die **sichtverschatteten Flächen** wurden gemäß dem Modell des LUNG M-V mit einer pauschalen Verschattungstiefe von 200 m dargestellt. Bei den sichtverschatteten Flächen handelt es sich zumeist um offene und unbebaute Siedlungsflächen, die an Waldflächen anschließen. Die Waldbestände und Gehölzflächen, die Höhen über mehr als 3,0 m aufweisen, stellen sich als sichtverschattende Strukturen dar. Dieses betrifft auch den sich entlang der Küste erstreckenden Waldbestand, der in Richtung des Eingriffsobjektes einen 200 m breiten sichtverschatteten Bereich nordöstlich der Waldflächen bedingt.

Bei den verbleibenden Flächen handelt es sich um die **sichtbeeinträchtigten Flächen (F)**, die in die Bilanzierung des Eingriffs für jeden in der Wirkzone des Vorhabens befindenden Landschaftsraum eingestellt wurden.

Die Darstellung der sichtverstellten und sichtverschatteten Flächen hat ergeben, dass der Anteil der sichtbeeinträchtigten Flächen in den Landschaftsbildräumen LB 1 und LB 2 durch die kompakten Waldbestände sowie die zusammenhängenden sichtverstellten Siedlungsbebauungen sehr gering ist. Das Modell des LUNG M-V gibt vor, dass generell 20% des Landschaftsbildraumes als sichtbeeinträchtigte Fläche in die Berechnung des Eingriffes in das Landschaftsbild einzustellen ist, wenn diese Mindestfläche unterschritten wird. Diese Regelung wird damit begründet, dass auch über die Wirkzone hinaus und innerhalb der sichtverstellten und -verschatteten Flächen Beeinträchtigungen entstehen.

Daraus ergeben sich für die einzelnen Landschaftsbildräume folgende Flächenbilanzen für sichtbeeinträchtigte Flächen, wobei die in die Bilanzierung der Eingriffe in das Landschaftsbild eingehenden Werte fett unterlegt wurden:

Tabelle 4: Sichtbeeinträchtigte Flächen der einzelnen Landschaftsbildräume in der visuellen Wirkzone

Landschaftsbild	Gesamtfläche Landschaftsbild [ha]	Sichtbeeinträchtigung (20% pauschal [ha])	Sichtbeeinträchtigte Fläche [ha]
LB 1	357,42	71,48	6,81
LB 2	51,28	10,26	0,00
LB 3	298,16	59,63	246,41
gesamt	706,86	141,37	253,23

6.2 Ermittlung des Beeinträchtigungsgrades

Die Wahrnehmung einer Landschaftsbildbeeinträchtigung verringert sich mit größer werdender Entfernung zum Standort des Eingriffsobjektes exponentiell. Um diese Tatsache zu berücksichtigen, wurde der **Beeinträchtigungsgrad (B)** in die Formel zur Berechnung der Eingriffswirkungen eingestellt, der eine Funktion aus der Gesamthöhe, des Abstandes zum Landschaftsbildraum sowie der Bauart darstellt.

Der Abstand des Eingriffsobjektes zum Landschaftsbildraum wird gemittelt und ergibt sich aus der geringsten Entfernung und der weitesten Entfernung des Eingriffsobjektes zu den einzelnen Landschaftsbildräumen innerhalb der Wirkzone. Die **mittlere Entfernung (mE)** geht nachfolgend in die Berechnung des **Beeinträchtigungsgrades (B)** ein.



Abb. 4: Darstellung der weitesten und geringsten Entfernung der einzelnen Landschaftsbildräume zum „Hotel am Meer“

Die sich mit den geplanten Staffelgeschossen ergebende absolute Höhe des Hotels wird bei Berücksichtigung der maximalen Gebäudehöhe von 20,00 m NHN und der Höhe Oberkante Fertigfußboden von 4,35 m NHN 15,65 m über Gelände betragen. Es geht in die Berechnung des Eingriffs eine aufgerundete Höhe von 16,00 m ein. Die mittleren Entfernungen der geplanten Anlage zu den Landschaftsbildräumen sind der folgenden Tabelle zu entnehmen:

Tabelle 5: Ermittlung der mittleren Entfernung des Eingriffsortes zum Landschaftsbildraum

Landschaftsbild- raum	weiteste Entfernung in m	kürzeste Entfernung in m	mittlere Entfernung in m
LB 1	1.500	160	830
LB 2	1.500	997	1.249
LB 3	1.500	155	828

Der Beeinträchtigungsgrad (B) wird mit nachfolgender Formel berechnet:

$$B = (0,09 \times H - 0,2) \times (0,1/mE)$$

B..... Beeinträchtigung für eine Anlage

H..... Höhe der Anlage

mE... mittlere Entfernung des Landschaftsbildraumes

Für die Landschaftsräume ergibt sich folgender Beeinträchtigungsgrad (B):

$$B_{LB1} = (0,09 \times 16 \text{ m} - 0,2) \times (0,1/830 \text{ m})$$

$$B_{LB1} = 0,0001493$$

$$B_{LB2} = (0,09 \times 16 \text{ m} - 0,2) \times (0,1/1.249 \text{ m})$$

$$B_{LB2} = 0,0000993$$

$$B_{LB3} = (0,09 \times 16 \text{ m} - 0,2) \times (0,1/828 \text{ m})$$

$$B_{LB3} = 0,0001498$$

6.3 Berücksichtigung von Konstruktionsmerkmalen

Gemäß dem Modell des LUNG M-V, das speziell die Eingriffsbewertung von Windkraftanlagen und Antennenträgern, aber auch von vergleichbaren Vertikalstrukturen berücksichtigt, können Konstruktionsmerkmale bedacht werden, die eine höhere bzw. geringere Beeinträchtigung für das Landschaftsbild verursachen. Eine tabellarische Auflistung ist den „Hinweisen zur Eingriffsbewertung und Kompensationsplanung für Windkraftanlagen, Antennenträgern und vergleichbaren Vertikalstrukturen“ (2006) zu entnehmen.

So kann bei Anlagen ohne Rotor eine Minderung des Beeinträchtigungsgrades um 15% zum Ansatz gebracht werden.

Es wird gemäß den Architektenplänen zur Neukonstruktion des „Hotels am Meer“ durch Rücksprünge zur Hauptfassade und farbliche Gestaltung die Massivität des Gebäudes genommen und eine harmonische Einbindung in den Landschaftsraum angestrebt. Jedoch ist die Nutzung der Staffelgeschosse zur Beherbergung mit optischen Auffälligkeiten, z.B. Beleuchtung von Räumen und Gebäudeteilen, verbunden, so dass eine Minderung des Beeinträchtigungsgrades nicht berücksichtigt wurde.

6.4 Ermittlung des Kompensationsbedarfs durch Eingriffe in das Landschaftsbild

Der sich mit den Eingriffen in das Landschaftsbild ergebende Kompensationsbedarf wird in Kompensationsflächenäquivalenten ausgedrückt.

Der Kompensationsbedarf wird für jeden Landschaftsbildraum ermittelt und nachfolgend addiert. Nachfolgende Formel ist Grundlage der Berechnung des Kompensationsbedarfs:

$$\mathbf{K = F \times S \times B}$$

K...Kompensationsflächenbedarf

F...sichtbeeinträchtigte Fläche [ha]

S...Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes

B...Beeinträchtigungsgrad

Der folgenden tabellarischen Darstellung ist der sich mit den zusätzlichen Staffelgeschossen ergebende Eingriff in den Landschaftsbildräumen des Untersuchungsrahmens zu entnehmen.

Tabelle 6: Ermittlung des Kompensationsflächenbedarfs für die Eingriffe in das Landschaftsbild

Landschaftsbildraum	LB 1	LB 2	LB 3
Schutzwürdigkeit (S) des Landschaftsbildes	4	5	3
kürzeste Entfernung zum Landschaftsbildraum [m]	160	997	155
weiteste Entfernung zum Landschaftsbildraum [m]	1.500	1.500	1.500
mittlere Entfernung (mE) der Landschaftsbildräume [m]	830	1.249	828
Beeinträchtigungsgrad (B)	0,000149	0,000099	0,000150
Zu- und Abschläge zum Beeinträchtigungsgrad	0%	0%	0%
Beeinträchtigungsgrad (B) mit Abschlag	0,000149	0,000099	0,000150
Gesamtfläche des Landschaftsbildraumes [ha]	357,42	51,28	298,16
Sichtbeeinträchtigung 20% pauschal [ha]	71,48	10,26	59,63
Sichtbeeinträchtigte Fläche (F) [ha]	71,48	10,26	246,41
Kompensationsflächenbedarf für die einzelnen Landschaftsbildräume (K=FxSxB) [ha]	0,0427	0,0051	0,1108
Gesamtbedarf (K) [ha]	0,1586		

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).

7 Kompensationsmaßnahmen

Für die Kompensation von Eingriffen in das Landschaftsbild sind insbesondere Maßnahmen zu treffen, die zu einer Wiederherstellung bzw. Neugestaltung des Landschaftsbildes führen. 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.

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.

Den Kriterien der Anerkennung entspricht z.B. das Ökokonto „Prätenow“ (VG-016) auf der Insel Usedom. Das Ökokonto sieht als Maßnahmen die Entwicklung von Magerrasen mit einzelnen Gehölzstrukturen vor, die in dem vom Agrarlandschaft geprägten Raum besondere Zäsuren für das Landschaftsbild darstellen.

Der Vorhabenträger wird eine vertragliche Vereinbarung mit dem Eigentümer des Ökokontos abschließen und die Kosten für die Ablösung der Ökopunkte übernehmen. Das Abbuchungsprotokoll wird nach Eingang der Zahlungsbestätigung durch die zuständige Naturschutzbehörde erstellt und damit der Nachweis über die Kompensation der Eingriffe in das Landschaftsbild erbracht. Das Abbuchungsprotokoll ist vor Satzungsbeschluss zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Strandbereich“ der Gemeinde Ostseebad Karlshagen beizubringen.

8 Quellenverzeichnis

ADAM, K.; NOHL, W.; VALENTIN, W. (1986): Bewertungsgrundlagen für Kompensationsmaßnahmen bei Eingriffen in die Landschaft, Ministerium für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes Nordrhein-Westfalen. 399 S.

ehp Umweltplanung GmbH (2021): Landschaftspflegereicher Begleitplan zur Erweiterung der Kläranlage Zinnowitz, Änderung, Stand 26.04.2021

Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (2018): Hinweise zur Eingriffsregelung, Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V 2018, 88 S.

Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (2006): Hinweise zur Eingriffsbewertung und Kompensationsplanung für Windkraftanlagen, Antennenträger und vergleichbare Vertikalstrukturen, Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V, in Zusammenarbeit mit dem Ing.büro für Umweltplanung Kriedemann. 39 S.

NOHL, W. (1993): Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch mastenartige Eingriffe, Materialien für die naturschutzfachliche Bewertung und Kompensationsermittlung, Im Auftrag des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes Nordrhein-Westfalen, geänderte Fassung, August 1993. 69 S.

Internet-Quellen

Landschaftsinformationssystem Mecklenburg-Vorpommern, Kartenportal des LUNG M-V
<https://www.lung.mv-regierung.de/insite/cms/umwelt/umweltinformation/gis.htm>

Bewertung des Eingriffs in das Landschaftsbild

im Zusammenhang mit der Erhöhung des Gebäudes "Hotel am Meer" im Teilplangebiet 7.1 im Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Strandbereich" der Gemeinde Ostseebad Karlshagen

Darstellung der sichtbeeinträchtigten Flächen innerhalb der visuellen Wirkzone

Maßstab 1 : 20.000



- LB 1 ... Landschaftsbildraum "Küstenwald von Peenemünde bis Zinnowitz" (Bild-Nr. III 7-17)
- LB 2 ... Landschaftsbildraum "Peenestrom nördlich von Wolgast" (Bild-Nr. III 7-8)
- LB 3 ... ohne Landschaftsbildraumbezeichnung



LEGENDE

- Standort des "Hotels am Meer"
- Abgrenzung der visuellen Wirkzone (1.500m)
- Grenze des Landschaftsbildraumes
- LB 1 lfd. Nummer des Landschaftsbildraumes
- Sichtverstellte Flächen (Modellcharakter)
- Sichtverschaltete Flächen (Modellcharakter)
- Sichtbeeinträchtigte Flächen (Modellcharakter)

Entwurfphase	04-2022	Schupp	Langhoff	Maßstab: 1 : 20.000
Planungsphase	Datum	Gesetzmehl	Bearbeiter	
Blattbezeichnung: Sichtbeeinträchtigte Flächen				
Projekt: Bewertung des Eingriffs in das Landschaftsbild im Zusammenhang mit der Erhöhung des Gebäudes "Hotel am Meer" im Teilplangebiet 7.1 im Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Strandbereich" der Gemeinde Ostseebad Karlshagen				
Planung: UPEG, UPEODM, Projektentwicklungsgesellschaft mbH Stranstraße 1a, 17449 Tassenhede Tel. (03837)1260-0, Fax (03837)126026 Carl-Hoydemann-Ring 55, 18437 Strahlund Tel. (0385)16664924, Fax (0385)13035475				