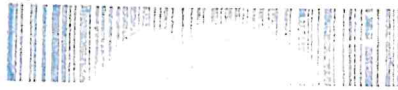


**Amt für Raumordnung und
Landesplanung Vorpommern
- Der Amtsleiter -**



17489 Greifswald, Schuhhagen 3
Telefon 0385 58889200
E-Mail: poststelle@afrlvp.mv-regierung.de



15. MRZ. 2024

Amt Usedom-Nord

E I V S I H A R A T O A I E S S B H

Bearbeiter: Herr Szponik
Telefon: 0385 58889222
E-Mail: david.szponik@afrlvp.mv-regierung.de
AZ: 110 / 506.2.75.058.2 / 3_125/23
Datum: 06.03.2024

Gemeinde Karlshagen
über Amt Usedom-Nord
Möwenstraße 1
17454 Ostseebad Zinnowitz

Ihr Zeichen
BP33-Khg

Ihr Schreiben vom
22.06.2023

nachrichtlich:
- Landkreis Vorpommern-Greifswald

**Bebauungsplan Nr. 33 „Ferienhaus- und Wohngebiet zwischen Gartenstraße und Flie-
derweg“ der Gemeinde Ostseebad Karlshagen, Landkreis Vorpommern-Greifswald**
(Posteingang: 29.06.2023)
hier: Landesplanerische Stellungnahme im Rahmen der Planungsanzeige

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit dem o. g. Vorhaben (0,9 ha) soll ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ferien-
hausgebiet“ sowie ein reines Wohngebiet für drei Wohneinheiten entwickelt werden. Der
Standort schießt an die bebaute Ortslage an und durch eine touristische Beherbergungsan-
lage mit Camping- und Parkplatznutzungen geprägt. Der Flächennutzungsplan stellt für den
Bereich eine Wohnbaufläche dar.

Aus raumordnerischer Sicht handelt es sich bei der Planung um eine Arrondierung, Siche-
rung und Verdichtung der bestehenden Siedlungsstrukturen und Nutzungen. **Aufgrund der
Lage des Standortes, der Vornutzung und der Bauflächendarstellungen im Flächen-
nutzungsplan stehen der Bauleitplanung die Ziele der Raumordnung nicht entgegen.**
Dennoch weise ich darauf hin, dass das „Raumentwicklungskonzept Verkehr, Tourismus und
Leben in der Region Insel Usedom“ herausgearbeitet hat, dass der touristische Erfolg einer
Region stark davon abhängig ist, inwieweit die Gäste authentische und qualitativ hochwer-
tige Angebote nutzen können. Ein rein quantitativer Zuwachs von Beherbergungskapazitäten
verstärkt die Effekte unter anderem auf die Versorgungs- und Verkehrssituation. Ich emp-
fehle daher, die gemeindlichen Möglichkeiten zum Ausschluss einer touristisch motivierten
Nutzung von Dauerwohnen, in dem geplanten Wohngebiet, durch geeignete Festsetzungen,
auszuschöpfen.

Gemäß der Karte des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern (RREP VP)
liegt das Vorhaben in einem Tourismusschwerpunktraum und in den Vorbehaltsgebieten
Küstenschutz sowie Trinkwasser. Bei der Bauleitplanung sind die Belange 3.1.3 (4) RREP
VP der Tourismusräume, 5.3 (2) RREP VP des Küsten- und vorbeugenden Hochwasser-
schutzes sowie 5.5.1 (2) RREP VP des Ressourcenschutzes Trinkwasser zu berücksichti-
gen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

David Szponik

Nach Einschätzung der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz wesentliche, bereits vorliegende **umweltbezogene Stellungnahme**, die bei der Erstellung des Vorentwurfes beachtet wurde:

- Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern (Landesplanerische Stellungnahme) vom 06.03.2024 im Rahmen der Planungsanzeige
Aufgrund der Lage des Standortes, der Vornutzung und der Bauflächendarstellungen im Flächennutzungsplan stehen der Bauleitplanung die Ziele der Raumordnung nicht entgegen.
Es wird empfohlen, im Reinen Wohngebiet eine touristisch motivierte Nutzung von Dauerwohnen auszuschließen.
Bei der Bauleitplanung sind die Belange der Tourismusräume, des Küsten- und vorbeugenden Hochwasserschutzes sowie des Ressourcenschutzes Trinkwasser zu berücksichtigen.