

# **POSITIONSPAPIER der Gemeinde Ostseebad Karlshagen**

**zur mittel- und langfristigen bedarfsgerechten  
Entwicklung von Wohnbauflächen**



**ARBEITSSTAND 04-2023**

## **INHALTSVERZEICHNIS**

	<b>Seite</b>
<b>1. Einleitung/Planerische Ausgangssituation</b>	<b>3- 4</b>
<b>2. Stand der Entwicklung der Wohnbauflächen aus dem wirksamen Flächennutzungsplan</b>	<b>4-10</b>
<b>3. zusätzlich geplante Wohnbauflächenausweisungen, die einer Änderung des Flächennutzungsplanes bedürfen</b>	<b>10-11</b>
<b>4. Prognostisch zu erwartender Bedarf an Wohnraum/Wohnformen</b>	<b>12-16</b>
<b>5. Zusammenfassung/Handlungsempfehlungen</b>	<b>16-19</b>

## **ANLAGE**

unmaßstäblicher Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Karlshagen i.d.F. der 4. Änderung mit Kennzeichnung der verbindlichen Bauleitplangebiete und der potenziellen Wohnbauentwicklungsflächen

## **1. Einleitung/Planerische Ausgangssituation**

Die Gemeinde Karlshagen verfügt seit dem 20.02.2002 über einen wirksamen Flächennutzungsplan.

Im wirksamen Flächennutzungsplan hat die Gemeinde den Bedarf an Wohnbauentwicklungsflächen ermittelt und durch entsprechende Flächenausweisungen unterstellt.

Die Gemeinde Ostseebad Karlshagen hat 4 Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan durchgeführt, um die Ausweisung von Bauflächen an die jeweils aktuellen gemeindlichen Planungsabsichten und die Bedarfssituation anzupassen.

Seit dem 21.04.2004 ist die 1. Änderung, seit dem 13.02.2007 die 2. Änderung, seit dem 31.03.2011 ist die 3. Änderung und seit dem 24.02.2016 die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes wirksam.

In den letzten Jahren ist der Druck auf die Gemeinde zur Schaffung von konkretem Baurecht auf den Wohnbauflächen stetig angewachsen.

Eine starke Nachfrage besteht sowohl für die Ansiedlung im individuellen Wohnungsbau (Einfamilienhäuser) als auch für Mehrfamilienhäuser und Wohnungen für besondere Personengruppen wie altersgerechte Wohnungen und Wohnungen für Mitarbeiter im Beherbergungs- und Dienstleistungs-gewerbe.

Insbesondere als Auswirkung durch die Coronapandemie hat sich die Nachfrage nach individuellem Wohnraum weiter fortgesetzt. Eine rege Nachfrage ist von einheimischen Bürgern und Einwohnern des Umlandes und durch Rückzüge von Bürgern, die sich mit dem Ausscheiden aus dem Arbeitsleben wieder in ihrem Heimatort ansiedeln möchten, zu verzeichnen. Außerdem ist verstärkt ein Zuzug von Bürgern aus anderen Regionen und Bundesländern zu verzeichnen, die hier ihren Lebensmittelpunkt schaffen möchten.

Auch die Mehrfamilienhäuser weisen eine sehr gute Auslastung auf. Es gibt keine Leerstände.

Die ausgewiesenen Wohnbauentwicklungsflächen sind stets bereits in der Phase der Baugebietsentwicklung durch Reservierungen durch Bauherrn belegt.

Die Gemeinde hat die aktuelle Entwicklung zum Anlass genommen, die im wirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung der 1. bis 4. Änderung ausgewiesenen Wohnbauentwicklungsflächen auf den Stand ihrer Umsetzung zu überprüfen, Wohnbaulandreserven aufzudecken und für künftige Baugebietsentwicklungen eine **Prioritätenliste** für eine zeitliche und bedarfsgerechte Abarbeitung zu erstellen.

Die Gemeinde möchte mit dem vorliegenden Positionspapier den mittel- und langfristig zu erwartenden Bedarf an Wohnbauflächen ermitteln und den Wohnbauentwicklungsflächen die entsprechenden Kapazitäten anteilig zuordnen. Dabei sollen insbesondere die Bedürfnisse der Bevölkerung nach den unterschiedlichen Wohnformen berücksichtigt werden.

## **2. Stand der Entwicklung der Wohnbauflächen aus dem wirksamen Flächennutzungsplan**

### **Wohnbaukapazitäten der verbindlichen Bauleitpläne**

Seit Wirksamwerden des Flächennutzungsplanes in der Fassung der 1. bis 4. Änderung wurden im Gemeindegebiet bestehende Baulücken weitestgehend geschlossen und auf Grundlage von diversen Bebauungsplänen und 2 Innenbereichssatzungen Ansiedlungsmöglichkeiten eröffnet.

Die Wohngebiete liegen im Gemeindegebiet verteilt und sind auf die verschiedensten Bedürfnisse der Bevölkerung nach Wohnraum in Einzel- und Mehrfamilienhäusern als Mietwohnungen und als Eigentumswohnungen ausgerichtet.

Die planungsrechtlich geschaffenen Bebauungsmöglichkeiten für den Wohnungsbau sind weitestgehend ausgeschöpft. Dies zeigt eine aktuelle Gegenüberstellung der gemeindlichen Planungskapazitäten mit dem Stand der Umsetzung in den einzelnen Plangebieten mit Stand 03-2023:

#### **A. Rechtskräftige Bebauungspläne und Innenbereichssatzungen, entwickelt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung der 1. bis 4. Änderung**

Bezeichnung Plangebiet	Brutto- bau land	Netto- bau land	WE Gesamt	davon bereits realisiert bzw. im Bau
---------------------------	---------------------	--------------------	--------------	---

#### **B- Plan Nr. 1**

„Strandstraße“ Mi 3,90 ha 2,73 ha 27 27

#### **vB- Plan Nr. 1**

„Wohn- und Geschäftshaus am Standort des ehemaligen Kühlhauses am Hafen“ 0,30 ha 0,30 ha 5 5

#### **B- Plan Nr. 4**

„Wohngebiet Gartenstraße“ 1,28 ha 0,90 ha 10 10

**B- Plan Nr. 8**

„Allgemeines Wohngebiet im Wiesengrund zwischen Peene- und Hafenstraße“	4,70 ha	3,29 ha	40	40
---	---------	---------	----	----

**B- Plan Nr. 13**

„Reines Wohngebiet Alte Schmiede“	0,20 ha	0,14 ha	7	5
-----------------------------------	---------	---------	---	---

**B- Plan Nr. 14**

„Seniorenzentrum Karlshagen“	1,10 ha	0,77 ha	35	35 altersgerecht
------------------------------	---------	---------	----	---------------------

**1. Änd. B- Plan Nr. 14**

„Seniorenzentrum Karlshagen“	0,64 ha	0,45 ha	30	30 altersgerecht
------------------------------	---------	---------	----	---------------------

**B- Plan Nr. 15**

“Strandblick”	0,60 ha	0,40 ha	12	12
---------------	---------	---------	----	----

**B- Plan Nr. 17**

„Wohngebiet nördlich der Hafenstraße“	0,50 ha	0,50 ha	13	13
---------------------------------------	---------	---------	----	----

**B-Plan Nr. 19**

„Wohngebiet Waldblick Auf dem Gelände der Alten Schule“	0,84 ha	0,60 ha	16	16
---	---------	---------	----	----

**B- Plan Nr. 20**

„Wohngebiet südlich der Hafenstraße“	0,40 ha	0,40 ha	8	8
--------------------------------------	---------	---------	---	---

**B- Plan Nr. 21**

„Reines Wohngebiet nordöstlich der Mildstedter Straße“	0,72 ha	0,66 ha	14	7
--	---------	---------	----	---

**B- Plan Nr. 22**

„Erweiterung des Wohn-Gebietes südlich der Hafenstraße“	0,60 ha	0,60 ha	18	18
---	---------	---------	----	----

**B- Plan Nr. 24**

„Wohngebiet südlich der Peenestraße“	0,50 ha	0,35 ha	12	12
--------------------------------------	---------	---------	----	----

**B- Plan Nr. 25**

„Wohngebiet an der Waldstraße“	1,29 ha	0,90 ha	32	32
-----------------------------------	---------	---------	----	----

**B- Plan Nr. 27**

“Wohngebiet an der Försterei”	2,00 ha	1,40 ha	21	21
----------------------------------	---------	---------	----	----

**B- Plan Nr. 28**

„Wohngebiet südwestlich der Hauptstraße“ und nördlich des Ferien- hausgebietes „Lütte Ruh“	0,25 ha	0,20 ha	2	1
---	---------	---------	---	---

**B- Plan Nr. 29**

„Wohngebiet nördlich der Hugo-Elsner-Straße“ am ehemaligen Heizhaus	0,28 ha	0,25 ha	4	4
---	---------	---------	---	---

**B- Plan Nr. 31**

„Wohngebiet Wilde Hütung“ südlich der Gartenstraße	2,00 ha	1,10 ha	21	0
---	---------	---------	----	---

<u>Zwischensumme</u>	<u>22,10 ha</u>	<u>15,94 ha</u>	<u>327</u>	<u>296</u>
----------------------	-----------------	-----------------	------------	------------

zuzüglich

Innenbereichssatzung  
nördlich der Landesstraße 264  
und südlich der  
Landesstraße 264 i.d.F. der  
1. Ergänzung

4,50 ha	3,15 ha	63	55
---------	---------	----	----

<u>Gesamt A</u>	<u>26,60 ha</u>	<u>19,09 ha</u>	<u>390</u>	<u>351</u>
-----------------	-----------------	-----------------	------------	------------

**Zur Veranschaulichung ist in beigefügtem Auszug aus der Planzeichnung des Flächennutzungsplanes i.d.F. der 4. Änderung eine Kennzeichnung der Geltungsbereiche der einzelnen Bebauungsplangebiete und der Innenbereichssatzungen erfolgt. (ANLAGE)**

Außerhalb der verbindlichen Bauleitplangebiete sind vereinzelt Bauvorhaben auf Grundlage von Bauvoranfragen positiv beschieden bzw. beantragt (z. B. Hafenstraße und Fliederweg) die wegen der geringen Kapazitäten in der Gesamtaufstellung vernachlässigt werden.

**Einschätzung der zeitlichen Umsetzung des verbleibenden Entwicklungspotentials an Wohneinheiten:**

15 Bebauungsplangebiete sind vollständig bebaut.

In den verbleibenden rechtskräftigen Bebauungsplangebieten stehen noch 31 Wohneinheiten zur Verfügung. Davon entfallen 10 Restbauplätze auf die Bebauungsplangebiete Nr. 13, Nr. 21, Nr. 24 und Nr. 28. Der Verkauf der Baugrundstücke erfolgt aus Privathand.

Im Bebauungsplangebiet Nr. 31 sind 21 Bauplätze, davon 13 Wohneinheiten für Einfamilienhäuser und 8 Wohneinheiten in zwei Mehrfamilienhäusern ausgewiesen. Derzeit wird das Plangebiet erschlossen. Die Bauplätze sind zum großen Teil verkauft bzw. reserviert. Für die Wohnungen in den Mehrfamilienhäusern liegen Mietanfragen bzw. Kaufanträge vor, die den Umfang des geplanten Wohnraums übersteigen.

In den Geltungsbereichen der Innenbereichssatzungen bestehen noch Möglichkeiten der Nachverdichtung für ca. 8 Wohneinheiten.

Bei diesen Reserven handelt es sich um Grundstücke, die bereits reserviert oder gekauft wurden, die von den Eigentümern vorläufig nicht bebaut bzw. verkauft werden sollen, für die Kinder vorgehalten werden bzw. wo die Eigentumsverhältnisse nicht abschließend geregelt sind.

**B. in Aufstellung befindliche vorhabenbezogene Bebauungspläne, entwickelt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung der 1. bis 4. Änderung**

Bezeichnung Plangebiet	Brutto- bauland	Netto- bauland	WE Gesamt	davon bereits realisiert bzw. im Bau
---------------------------	--------------------	-------------------	--------------	---

Die Planung ist gesondert zu betrachten, da diese vorhabenkonkret überwiegend für die Mitarbeiter des geplanten Hotels am Strandvorplatz ausgewiesen wird. (Wohngebäude, das für Personengruppen mit besonderen Wohnbedarf bestimmt ist i.S. § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB)

**vB- Plan Nr. 2**

„Wohngebiet

Straße des Friedens 4“

0,40 ha	0,40 ha	40	0
---------	---------	----	---

**vB- Plan Nr. 3**

„Wohngebiet zwischen

Str. der Freundschaft

und der Waldstraße“

0,30 ha	0,30 ha	19	0
---------	---------	----	---

<b>Gesamt B</b>	<b>0,70 ha</b>	<b>0,70 ha</b>	<b>59</b>	<b>0</b>
-----------------	----------------	----------------	-----------	----------

Die Gemeinde hat die Aufstellung von zwei Bebauungsplänen beschlossen, um bedarfsgerecht Angebote für Mietwohnungen und Wohnungen für Angestellte im touristischen Gewerbe zu schaffen.

Die Planungen sollen nach § 12 BauGB als vorhabenbezogene Bebauungspläne aufgestellt werden, um die Planungsziele vorhabenkonkret festsetzen zu können.

Anders als ein Bebauungsplan gemäß § 8 BauGB, der einen mittel- bis langfristig auszufüllenden planungsrechtlichen Rahmen für die städtebauliche Entwicklung vorgibt, ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan unmittelbar umsetzungsorientiert und stellt auf ein konkretes Vorhaben ab, das von einem Vorhabenträger innerhalb einer bestimmten Frist zu realisieren ist.

Die Initiative zur Schaffung von Baurecht liegt beim vorhabenbezogenen Bebauungsplan grundsätzlich bei der Vorhabenträgerin, die eine konkrete Planung realisieren will und zum Vertragspartner der Gemeinde wird.

Kommt die Planung nicht innerhalb der vertraglich vereinbarten Fristen zur Umsetzung, kann von der Planung zurückgetreten werden und ist am gleichen Standort wieder offen für neue Planungsziele. Anders als beim Bebauungsplan nach § 8 BauGB löst die Aufhebung der Planung dabei keine Entschädigungsansprüche (§ 12 Abs. 6) BauGB) aus.

Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan ist nicht an den Zulässigkeitsrahmen von Baugebietstypen gemäß BauNVO gebunden. Die Zulässigkeit von Vorhaben kann objektbezogen und konkret geregelt werden.

Das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2 steht in direktem Zusammenhang mit der Errichtung einer Hotelanlage im Bebauungsplangebiet Nr. 1 an der Strandstraße/Ecke Dünenstraße.

Auf dem Grundstück Straße des Friedens 4 soll ein Wohngebäude errichtet werden, welches für rd. 40 Wohneinheiten ausgelegt ist, die vornehmlich den Beschäftigten der geplanten Hotelanlage vorbehalten sein soll.

Aufgrund einer geänderten Grundstücksteilung und der von der Vorhabenträgerin noch nicht vorgelegten angepassten Hochbauplanung ruht derzeit das Planverfahren. Der weitere Verfahrensablauf kann daher noch nicht terminisiert werden.

Das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 soll im Jahr 2024 abgeschlossen werden, so dass im Jahr 2025 mit der Erschließung und Bebauung begonnen werden kann.

Die Umsetzung des Vorhabens soll im Jahr 2026 abgeschlossen werden.

Eine Präzisierung der Umsetzungsfristen kann erst nach Abstimmung der Entwürfe zu den Durchführungsverträgen erfolgen. Diese sind mit den Entwurfsunterlagen zu den vorhabenbezogenen Bebauungsplänen vorzulegen.

## **Standortreserven zur Entwicklung von Wohngebieten**

Gemäß den Flächenausweisungen im wirksamen Flächennutzungsplan einschl. der 1. bis 4. Änderung besteht verbleibendes Entwicklungspotential außerhalb der Gebiete mit verbindlichen Bauleitplänen festgelegten Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen in folgenden Bereichen:

### **C. Standortreserven, die aus dem wirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung der 1. bis 4. Änderung entwickelt werden können**

#### **Individuelle Wohnbebauung**

##### **Fläche Nr. 1**

nördlich der Wilden Hütung/Ecke Fliederweg (rd. 0,2 ha) **Kapazitäten: 3 WE**

Die Eigentümerin der Flurstücke 201, 202/6 und 206/10 in der Flur 2 der Gemarkung Karlshagen, gelegen zwischen Gartenstraße und Fliederweg, beabsichtigt die Grundstücke für eine langfristige Nutzung planungsrechtlich zu ordnen. Hierzu wurde das Bebauungsplanverfahren Nr. 33 für das „Ferienhaus- und Wohngebiet zwischen Gartenstraße und Fliederweg“ eingeleitet.

Hauptziel ist es, die Ferieneinrichtungen qualitativ zu verbessern, um eine ganzjährige Ferienwohnnutzung zu ermöglichen.

Das Flurstück 202/6 an der Wilden Hütung ist im Norden und Westen durch Wohnbebauung begrenzt. Im Süden ist gemäß dem Flächennutzungsplan ebenfalls die Entwicklung als Wohnbaufläche vorgesehen.

Dieses Grundstück soll als Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO für bis zu 3 Wohneinheiten für Ansiedlungswillige aus dem Gemeindegebiet entwickelt werden.

#### **Mehrfamilienhausbebauung**

##### **Fläche Nr. 2**

Erweiterung des Wohngebietes an der Mildstedter Straße (rd. 1,00 ha)

**Kapazitäten: rd. 16 WE**

Die Flurstücke 113/21, 114/15, 115/16 in der Flur 2 der Gemarkung Karlshagen sind für eine Mehrfamilienhausbebauung geeignet, da es sich um einen innerörtlichen Standort handelt, der der Verdichtung des Innenbereiches dient. Zur Baurechtschaffung wird ein Verfahren nach § 13a BauGB angestrebt.

Die Ausweisung des Wohngebietes weicht teilweise von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab. Der Flächennutzungsplan soll im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Alle Infrastruktureinrichtungen sind fußläufig erreichbar. Die Erschließung liegt am Grundstück an.

In den Geltungsbereich soll die Teilfläche des nördlich angrenzenden Flurstückes 113/23 einbezogen werden, um für eine Zweitreihenbebauung mit einem Einfamilienhaus Baurecht zu schaffen.

**Die Planbereiche sind in Anlage als Flächen Nr. 1 und Nr. 2 mit einer Abgrenzungslinie in Pink hell gekennzeichnet.**

### **3. zusätzlich geplante Wohnbauflächenausweisungen, die einer Änderung des Flächennutzungsplanes bedürfen**

Darüber hinaus liegen Anträge zur Wohngebietsausweisung für Grundstücke vor, die nicht aus dem wirksamen FNP einschl. 1. bis 4. Änderung entwickelt sind und daher einer Änderung des Flächennutzungsplanes bedürfen.

In den Gremien der Gemeinde wurden alle eingegangenen Anträge auf Flächenausweisungen diskutiert und anhand der städtebaulichen Entwicklungsziele unter Berücksichtigung der maßgebenden Standortfaktoren beurteilt.

Im Ergebnis sollen folgende Gebietsausweisungen in den weiteren Planungsgesprächen diskutiert werden:

#### **D. Standortreserven, die nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung der 1. bis 4. Änderung entwickelt sind**

##### **Individuelle Wohnbebauung**

###### **Fläche Nr. 3**

Wohnbebauung südlich Fliederweg und nördlich Wilde Hütung

(rd. 0,9 ha)

**Kapazitäten: rd. 15 WE**

Im wirksamen Flächennutzungsplan sind die Flurstücke 217/6 und 217/8, 217/9 in der Flur 2 der Gemarkung Karlshagen als Wohnbauflächen ausgewiesen. Entsprechend der umgebenden Bebauungsstruktur ist die Errichtung von kleinteiliger Bebauung mit Einzel- bzw. Doppelhäusern vorgesehen.

Im Zuge einer vorgezogenen Behördenbeteiligung musste festgestellt werden, dass für die Flurstücke 217/8 und 217/9 eine Überplanung aufgrund der Nichtin aussichtstellung des Einvernehmens zu den Belangen Forst und des Biotopschutzes ausgeschlossen ist.

Als Ersatz für die Herausnahme der Flurstücke 217/8 und 217/9 aus der Planung soll das südlich an das Flurstück 216/6 grenzende Flurstück 217/7 zusätzlich einbezogen werden. Das Flurstück 217/7 ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 a) BauGB dargestellt. Daher setzt die planungsrechtliche Zulässigkeit für eine künftigen Bebauung zunächst eine Änderung des Flächennutzungsplanes voraus.

Ein Vorhabenträger hat sich bereiterklärt, die Kosten für die Überplanung und Erschließung des Baugebietes zu übernehmen. Eine zeitliche Einordnung der Überplanung kann nicht erfolgen, da noch privatrechtliche Grundstücksangelegenheiten einer Klärung bedürfen.

## **Mehrfamilienhausbebauung**

### **Fläche Nr. 4**

Ergänzung der Wohnbebauung nördlich der Waldstraße (rd. 1,50 ha)

**Kapazitäten: rd. 30 WE**

Die Flurstücke 12/86 und 20/10 in der Flur 4 der Gemarkung Karlshagen befinden sich nördlich der Waldstraße. Sie werden im Norden durch die Waldflächen in der Gemarkung Peenemünde, im Osten und Süden durch das Ferienhausgebiet „Ostseepark Dünenland Karlshagen“ und die Waldstraße sowie im Westen durch die Wohnbebauung nördlich der Waldstraße begrenzt.

Im wirksamen Flächennutzungsplan i.d.F. der 1. bis 4. Änderung sind die Flurstücke als Grünflächen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB und als Waldflächen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 b) BauGB ausgewiesen. Vor Baureifmachung wäre eine Änderung des Flächennutzungsplanes mit Ausweisung als Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO notwendig.

Die Grundstücke liegen an einem verkehrs- und medienseitig gut erschlossenen Bereich. Die verkehrliche Anbindung ist für den westlichen Teil des Plangebietes direkt über die Waldstraße gegeben. Für den östlichen Teil müsste in Verlängerung der Waldstraße ein Erschließungsweg angelegt werden.

Die Medien liegen innerhalb der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen der Waldstraße und der Straße der Freundschaft an.

Die Fläche wird im Norden durch Waldflächen begrenzt. Im Hinblick auf die Genehmigungsfähigkeit der Planung wird rechtzeitig vor Planungsstart eine aktuelle Stellungnahme von der zuständigen Forstbehörde eingeholt.

**Die Planbereiche sind in Anlage als Flächen Nr. 3 und Nr. 4 mit einer Abgrenzungslinie in Pink dunkel gekennzeichnet.**

#### **4. Prognostisch zu erwartender Bedarf an Wohnraum/Wohnformen**

Grundlage der Bedarfsermittlung bilden die Datenauswertung zur Einwohnerentwicklung unter Berücksichtigung des demographischen Bevölkerungswandels und das derzeit vorhandene Angebot an Wohnbauentwicklungsflächen.

Dabei wird die landesplanerische und raumordnerische Einordnung der Gemeinde Ostseebad Karlshagen berücksichtigt.

Entsprechend den Raumkategorien der Regional- und Landesplanung gehört die Gemeinde Ostseebad Karlshagen zum Oberzentrum Stralsund/Greifswald. Die Oberzentren dienen der Bevölkerung des Oberbereiches zur Versorgung mit Einrichtungen des spezialisierten höheren Bedarfs.

Die Gemeinde Ostseebad Karlshagen liegt im Nahbereich des Mittelzentrums Wolgast und ist dem Grundzentrum Zinnowitz zugeordnet.

Das Gemeindegebiet liegt in einem Tourismusschwerpunkttraum.

Entsprechend RREP VP gehört die Gemeinde Ostseebad Karlshagen zu den touristischen Siedlungsschwerpunkten in der Planungsregion Vorpommern.

„In Tourismusschwerpunktträumen nehmen die touristischen Siedlungsschwerpunkte besondere touristische Versorgungsaufgaben wahr.“ (3.3 (2) RREP VP)

Als wesentlicher Plansatz zur Siedlungsstruktur ist zu beachten, dass „der Nutzung erschlossener Standortreserven, der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete in der Regel Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen ist.“ (Pkt. 4.1(3) LEP M-V)

Die Bevölkerungsentwicklung (nur Hauptwohnsitze) im Gemeindegebiet verlief im Betrachtungszeitraum von 2009 bis 2020 wie folgt:

Jahr / jew. 31.12.	Einwohner Haupt- wohnsitz (EW)	Saldo EW	Wohneinheiten (2 Pers = 1 WE)	Saldo WE
2009	3196		1598	
2010	3165	-31	1583	-15
2011	3151	-14	1576	-7
2012	3152	1	1577	1
2013	3184	32	1592	15
2014	3210	26	1605	13
2015	3205	-5	1603	-2
2016	3223	18	1612	9
2017	3205	-18	1603	-9
2018	3163	-42	1582	-21
2019	3169	6	1585	3
2020	3203	34	1602	17
	Mittelwert EW / Jahr	7	Mittelwert WE/Jahr	3

Die Statistik der Bevölkerungsentwicklung verdeutlicht, dass im Zeitraum 2009 - 2020 ein relativ konstantes Niveau der Einwohnerzahlen zu verzeichnen ist. Innerhalb dieses Betrachtungszeitraumes lässt sich ein mittleres Bevölkerungssaldo (Saldo EW) von +7 nachweisen. Gleichzeitig verhält es sich hinsichtlich der Entwicklung der Wohneinheiten. Hier werden 2 Personen zu einer Wohneinheit zusammengefasst. Das mittlere Saldo, welches sich aus o.g. Betrachtungszeitraum ergibt (Saldo WE), beträgt hier +3 Wohneinheiten pro Jahr. Für die Jahre 2012 - 2016 ist eine besondere Erhöhung der Bevölkerungszahlen zu erkennen, die auf die mit der Realisierung einer Reihe von neuen Wohngebieten einhergehende dauerhafte Ansiedlung von Bürgern zurückzuführen ist.

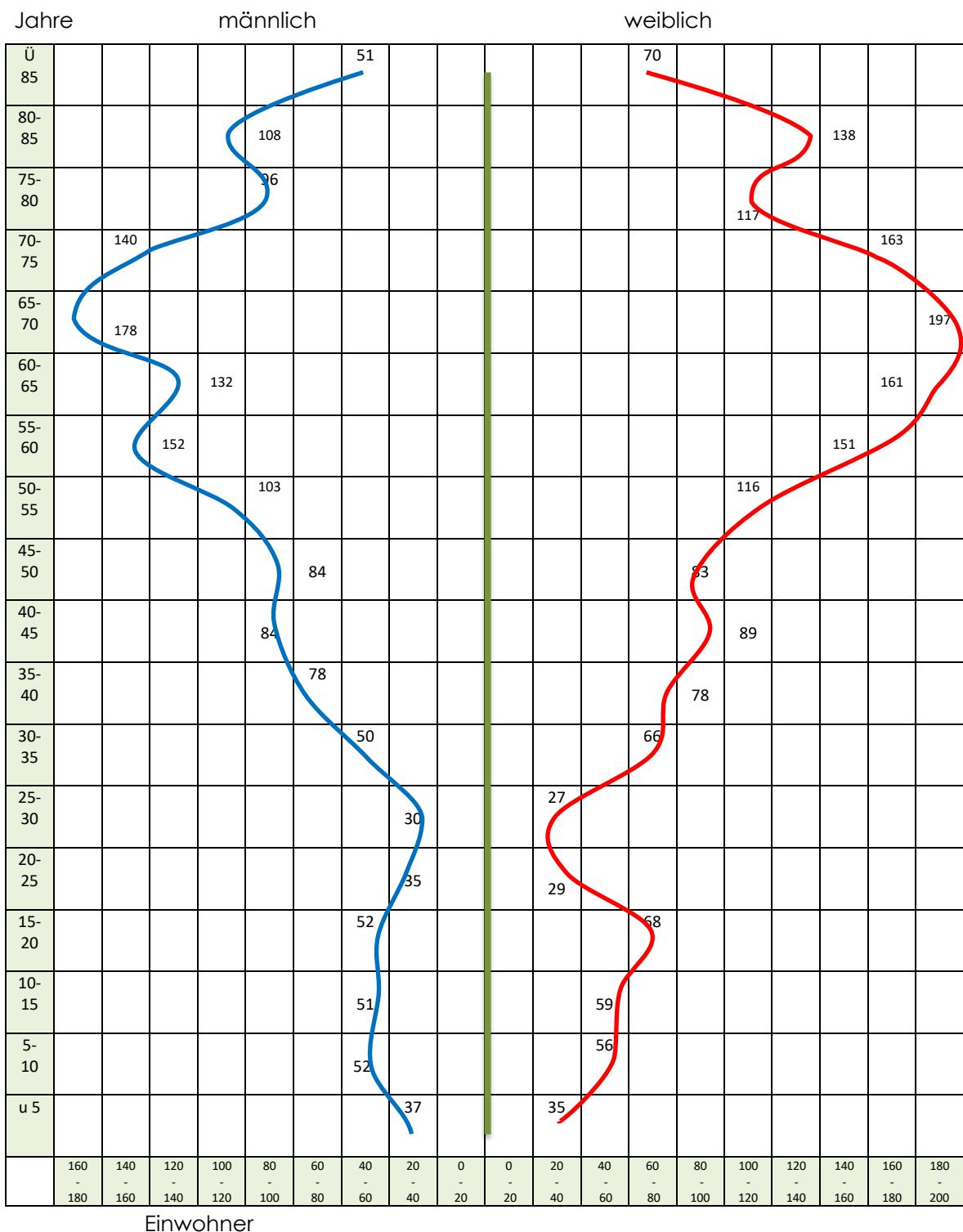
Für den vergleichbaren Zeitraum von 2009 bis 2020 ist im Mittel ein positives Migrationssaldo zu verzeichnen, d.h. es standen überwiegend mehr Zuzüge von außerhalb den zu verzeichnenden Fortzügen entgegen.

Hieraus ergibt sich ein durchschnittliches positives Migrationssaldo von im Durchschnitt 14 Zuzügen pro Kalenderjahr:

Jahr / jew. 31.12.	Zuzüge (ZZ)	Fortzüge (FZ)	Saldo Migration
2009	130	116	14
2010	119	138	-19
2011	102	108	6
2012	146	144	-2
2013	186	149	37
2014	178	136	42
2015	141	132	9
2016	154	110	44
2017	161	141	20
2018	131	147	-16
2019	140	135	5
2020	172	125	47
	Mittelwert Migration / Jahr =		14,25

Es ist jedoch ein weiteres Ansteigen des Durchschnittsalters der Bevölkerung zu verzeichnen. Die zunehmende Überalterung zeigt sich auch im unausgewogenen Verhältnis zwischen Geburten und Sterbefällen. So standen im Jahr 2022 den 9 Geburten 21 Sterbefälle gegenüber.

Die gemeindliche Altersstruktur stellte sich zum 31.12.2021 wie folgt dar:



Das Durchschnittsalter der Bevölkerung steigt aufgrund der Geburtenrückgänge sowie der höheren Lebenserwartung und einer verstärkten Abwanderung der jungen Menschen in städtische Bereiche an.

Die anteilig größte Bevölkerungsgruppe machen die 65- bis 70-Jährigen aus. Die anteilig kleinsten Bevölkerungsgruppen sind bei Kindern bis 5 Jahre und bei den 25- bis 30-Jährigen zu verzeichnen.

Der Anteil der bis 20-Jährigen liegt bei nur 12,7 %, der über 20- Jährigen bis 60-Jährigen bei 39,1 % und der Anteil der über 60- Jährigen bei 48,2 % der Gesamtbevölkerung.

In größerem Maßstab betrachtet wird ein Handlungsbedarf noch einmal deutlicher betont.

Gemäß Vorausberechnung der Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahr 2030 wurde vom Statistischen Landesamt MV für den ehemaligen Landkreis Ostvorpommern folgende Entwicklung prognostiziert:

Basis: Bevölkerung 2007	108.138 Einwohner	100 %
2020 Rückgang auf	97.689 Einwohner	90 %
2030 Rückgang auf	90.452 Einwohner	84 %

In Umsetzung der aktuellen gesamtgemeindlichen städtebaulichen Zielsetzungen lässt sich die Gemeinde bei der Auswahl der perspektivisch geplanten Wohnbauflächenentwicklung insbesondere von folgenden Planungsaspekten leiten:

- Das Durchschnittsalter der Bevölkerung steigt aufgrund der Geburtenrückgänge sowie der höheren Lebenserwartung und einer verstärkten Abwanderung der jungen Menschen in städtische Bereiche an.

In den letzten Jahren ist jedoch aufgrund der Corona- Epidemie eine Rückwanderung insbesondere von jungen Familien in die ländlichen Räume zu verzeichnen. Dies ist auch in Karlshagen spürbar.

Bürger in höherem Alter verkaufen ihre Immobilien und fragen 2-3 Raum Wohnungen und Angebote im Segment betreutes Wohnen an.

Beim Verkauf der Wohnimmobilien war in der Vergangenheit durch die neuen Eigentümer überwiegend eine Umnutzung zu Ferienwohnzwecken zu verzeichnen.

Um dieser Entwicklung entgegenzuwirken, hat die Gemeinde in den Bebauungsplänen Festsetzungen getroffen, die eine Ferienwohnnutzung ausschließen.

- Die Ausweisung perspektivischer Wohnbauflächen soll sich am konkreten Bedarf orientieren und den unterschiedlichen Bedürfnissen der Menschen insbesondere nach individuellem Wohneigentum, Mietwohnungen mit variablen Größen für Singles, junge Paare und Familien mit Kindern, generationsübergreifendem Wohnen, barrierearmem Wohnen sowie Wohnungen für Mitarbeiter des Beherbergungs- und Dienstleistungsgewerbes entsprechen.
- Die Standorte sind unter städtebaulichen Gesichtspunkten für die Entwicklung von Wohngebieten geeignet. Es handelt sich um Grundstücke, die einer Nachverdichtung dienen bzw. unmittelbar an bestehende Wohngebietstrukturen angrenzen. Damit wird den Grundsätzen der Raumordnung Rechnung getragen.

- Es stehen konkrete Vorhabenträger bereit, die auf eigene Kosten zeitnah die Baureifmachung der Grundstücke übernehmen können.
- Die Standorte sind aus naturräumlicher Sicht für eine harmonische Einbindung in das Landschaftsbild geeignet zu werten.  
Die Plangebiete liegen außerhalb von Vorbehalts- und Vorranggebieten Naturschutz und berühren keine Schutzgebietskulissen eines Natura 2000-Gebietes. Sie befinden sich nicht im Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“.
- Es liegen gute Voraussetzungen vor, um in den wesentlichen Bereichen der Versorgung der sich neu ansiedelnden Bevölkerung gerecht zu werden. Verkaufs- und Dienstleistungseinrichtungen, Schule, Kindergarten, medizinische Einrichtungen, Sportplatz, uam. befinden sich im näheren Umfeld und sind fußläufig zu erreichen.  
Die Gemeinde ist in der Lage, den aus der Umsetzung der Planung resultierenden Bedarf an innerörtlicher Infrastruktur mit den vorhandenen Einrichtungen mit abzudecken.
- Die Erschließung kann verkehrs- und medienseitig gesichert werden.

## **5. Zusammenfassung/Handlungsempfehlungen**

Zusammenfassend stellt sich die Bilanz der Wohnbauentwicklungsflächen gemäß dem wirksamen Flächennutzungsplan und dem in den Gremien der Gemeinde abgestimmten Arbeitsstand zur Neuausweisung im Flächennutzungsplan wie folgt dar:

Zuordnung Plangebiete	Brutto- bauland	Netto- bauland	WE Gesamt	davon bereits realisiert	freie bzw. im Bau Kapaz.
<b>Gesamt A</b>	<b>26,60 ha</b>	<b>19,09 ha</b>	<b>390</b>	<b>351</b>	<b>39</b>
<b>Gesamt B</b>	<b>0,70 ha</b>	<b>0,70 ha</b>	<b>59</b>	<b>0</b>	<b>59</b>
<b>Gesamt C</b>	<b>1,75 ha</b>	<b>1,50 ha</b>	<b>25</b>	<b>0</b>	<b>25</b>
<b>Gesamt D</b>	<b>2,40 ha</b>	<b>2,10 ha</b>	<b>45</b>	<b>0</b>	<b>45</b>
<b>Gesamt A - D</b>	<b>32,75 ha</b>	<b>23,34 ha</b>	<b>519</b>	<b>351</b>	<b>168</b>

Würde man in Auswertung der Bevölkerungsstatistik den mittleren Bedarf von 7 Wohneinheiten/Jahr heranziehen, ergibt sich die Einschätzung, dass die durch die rechtskräftigen Bebauungspläne (Position **A.**) noch zur Verfügung stehenden Wohneinheiten für rd. 3 Jahre den durchschnittlichen Jahresbedarf decken.

Dies korrespondiert mit den vorliegenden statistischen Angaben zu den durchschnittlich pro Jahr in der Gemeinde eingehenden Bauanträgen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 2 (40 Wohneinheiten aus Position **B.**) ist gesondert zu betrachten, da es sich um die Ausweisung von Wohnraum für besondere Personengruppen handelt.

Für die unter den Positionen **C.** und **D.** der Zusammenstellung ausgewiesenen Wohnbauentwicklungsflächen bedarf die konkrete Standortentwicklung der vorherigen Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Die Aufstellung von Bebauungsplänen und die anschließende Erschließung der Gebiete nehmen durchschnittlich einen Zeitraum von 4 bis 5 Jahren in Anspruch.

Die Gemeinde möchte daher mit einer vorausschauenden Planung in ansprechendem Umfang Flächen zur Neuansiedlung ausweisen.

Priorität hat für die Gemeinde die Entwicklung von Baugebieten, die nachweislich eine Entspannung des örtlichen Wohnungsmarktes durch die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum für Familien und Mitarbeiter örtlicher Beherbergungs- und Dienstleistungseinrichtungen bewirken.

Die stufenweise Inangriffnahme der Umsetzung der Planungen für die einzelnen Entwicklungsflächen kann durch die Gemeinde gesteuert werden, in dem die Verfahren zur Schaffung von Baurecht zeitlich entsprechend dem absehbaren Bedarf durchgeführt werden. Einflussnahme auf die Inhalte der Planungen erfolgt über den Festsetzungskatalog der Bauleitpläne und die städtebaulichen Verträge bzw. Durchführungsverträge.

Anhand der aktuellen gesamtgemeindlichen städtebaulichen Zielsetzungen und aufgrund der derzeitigen Einschätzung des mittel- und langfristigen prognostischen Bedarfs an Wohnraum hat die Gemeinde eine **Prioritätenliste** für die Inangriffnahme der Entwicklung der Baugebiete erstellt, die turnusmäßig fortgeschrieben werden soll.

Die Prioritätenliste berücksichtigt auch den jeweiligen Anarbeitungsstand der Planungen und das Vorliegen der vorhabenkonkreten Voraussetzungen für eine Zeitnahme und genehmigungsfähige Umsetzung.

Im Rahmen der Erarbeitung des Positionspapiers hat sich die Gemeinde mit der Thematik Zweitwohnen auseinandergesetzt, da zunehmend zu verzeichnen ist, dass Zweitwohnungen überwiegend nicht eigengenutzt, sondern durch die Eigentümer an einen ständig wechselnden Personenkreis vermietet werden bzw. nur über wenige Wochen im Jahr genutzt werden.

Die Definition Wohngebäude gemäß § 3 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO und § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO umfasst neben der Zulässigkeit von Dauerwohnungen (Hauptwohnungen) auch Zweitwohnungen (Nebenwohnungen). Dies bedeutet, dass

Zweitwohnungen ohne einen ausdrücklichen Ausschluss allgemein zulässig sind.

Kommt es im Plangebiet zur Nutzung von Wohnraum durch Zweitwohnungen kann dies zu negativen städtebaulichen Auswirkungen führen.

Die Zweitraumnutzung steht der Sicherung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bevölkerungsstrukturen entgegen.

So führen Zweitwohnungen bei der Versorgung mit Wohnraum für die ortssässige Bevölkerung zu einer Verknappung von Wohnraum und damit verbunden zu steigenden Grundstückspreisen und Wohnungsmieten.

Insbesondere in der Ferienhauptsaison verschärft die Zweckentfremdung von Dauerwohnraum die Überbeanspruchung der örtlichen Infrastruktur und der Ver- und Entsorgung.

Außerhalb der Ferienhauptsaison kann die Zweckentfremdung von Dauerwohnraum zu einer Verödung des Wohngebietes (sogenannte „Rolladensiedlungen“) mit einseitigen Bevölkerungs- und Nutzungsstrukturen führen.

Es kann sich kein für ein Wohngebiet typische intaktes nachbarschaftliches Gemeinschaftsverhältnis im Einklang mit Wohnruhe/Wohnklima entwickeln.

Um dieser negativen städtebaulichen Entwicklung entgegenzuwirken, möchte die Gemeinde die rechtlichen Möglichkeiten zur Steuerung des Zweitwohnens durch planungsrechtliche Festsetzungen in Anspruch nehmen.

Die Nutzung der geplanten Wohnungen als Zweitwohnungen soll bereits auf planungsrechtlicher Ebene mittels „Feinsteuierung“ nach § 1 BauNVO ausgeschlossen werden.

Bei der Nutzung von Wohnungen als Zweitwohnung handelt es sich um einen Unterfall des Wohnens, der hinreichend bestimmt und selbständig identifizierbar sei. Vor diesem Hintergrund kann gemäß § 1 Abs. 5 i.V. m. Abs. 9 BauNVO die Wohnnutzung auf Personen mit Lebensmittelpunkt in der Gemeinde Ostseebad Karlshagen beschränkt werden.

Es ergibt sich aus Sicht der Gemeinde aufgrund der städtebaulichen Auswirkungen von Hauptwohn- und Zweitwohnnutzung ein dringender Regelungsbedarf, um die wohnungsbaupolitischen Zielstellungen im gemeindlichen Interesse zu unterstützen.

Mit der Sicherung des Dauerwohnens können negative städtebauliche und soziale Folgen wie Verschärfung der Wohnraumsituation, Vermeidung von Wohnraumleerstand und zweckentfremdeter Nutzung von Dauerwohnraum sowie inhomogene Wohngebietsstrukturen vermieden werden.

Die Gemeinde möchte daher von der Möglichkeit Gebrauch machen, in Anwendung des § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO eine bestimmte Unterart der allgemein zulässigen Wohnnutzung in Wohngebäuden - die Nutzung als Zweitwohnungen bei der künftigen Aufstellung von Bebauungsplänen für reine und Allgemeine Wohngebiete auszuschließen.

Negative Auswirkungen auf den weiteren Ausbau der Gemeinde als Tourismusschwerpunkttraum sind nicht zu befürchten. Die Gemeinde hat in den touristischen Gebieten ein ausgewogenes Angebot für die Erholungssuchenden zur Verfügung gestellt.

Vorhaben	Priorität	Planungs-stand	Kapazitäten WE	Realisierungs-zeitraum
<b>B. in Aufstellung befindliche vorhabenbezogene Bebauungspläne, entwickelt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung der 1. bis 4. Änderung</b>				
<b>vB- Plan Nr. 3</b> „Wohngebiet zwischen Str. der Freundschaft und der Waldstraße“	1	Vorentwurf	19	2025-2026
gesondert zu betrachtende Planung:				
<b>vB- Plan Nr. 2</b> „Wohngebiet Straße des Friedens 4“	2	Vorentwurf	40	
Die 40 Wohneinheiten sollen vorhabenkonkret überwiegend für die Mitarbeiter des geplanten Hotels am Strandvorplatz festgesetzt werden. (Wohngebäude, das für Personengruppen mit besonderen Wohnbedarf bestimmt wird i.S. § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB) Die zeitliche Einordnung der Fortführung des Aufstellungsverfahrens zum vBP Nr. 2 erfolgt in Abhängigkeit von der Umsetzung der Hotelplanung.				
<b>C. Standortreserven, die aus dem wirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung der 1. bis 4. Änderung entwickelt werden können</b>				
<b>Fläche Nr. 1</b> nördlich der Wilden Hütung/ Ecke Fliederweg (Teilfläche Bebauungsplan- gebiet Nr. 33 „für das „Ferienhaus- und Wohngebiet zwischen Gartenstraße und Fliederweg“	3	Aufstellungs- beschluss	3	ab 2026
<b>Fläche Nr. 2</b> Erweiterung des Wohn- gebietes an der Mildstedter Straße	4	-	16	ab 2026
<b>D. Standortreserven, die nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung der 1. bis 4. Änderung entwickelt sind</b>				
<b>Fläche Nr. 3</b> Wohnbebauung südlich Fliederweg und nördlich Wilde Hütung	5	-	15	ab 2027
<b>Fläche Nr. 4</b> Ergänzung der Wohnbebauung nördlich der Waldstraße	6	-	30	ab 2028

Gemeinde Ostseebad Karlshagen im April 2023