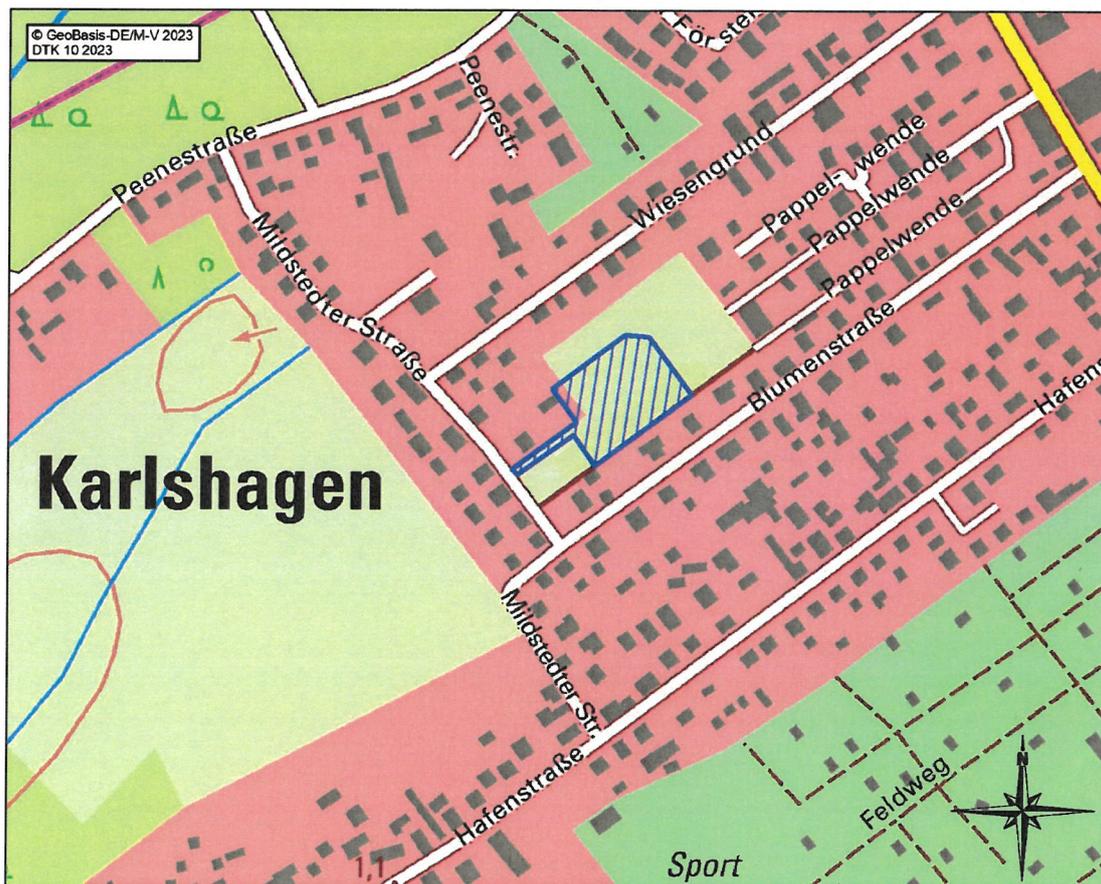


**Bekanntmachung der Gemeinde Ostseebad Karlshagen  
über den Entwurf und die öffentliche Auslegung  
des Bebauungsplanes Nr. 34 der Gemeinde Ostseebad Karlshagen für das  
„Wohngebiet an der Mildstedter Straße“ in der Fassung von 10-2024**

Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 113/21, 114/15 und 115/16 in der Flur 2 der Gemarkung Karlshagen mit einer Gesamtfläche von rd. 5.339 m<sup>2</sup>. Es befindet sich im Ortskern, südlich der Landesstraße 264 und nordöstlich der Mildstedter Straße. Das Plangebiet ist aus allen Himmelsrichtungen durch Wohn- und Ferienhausbebauung begrenzt. Die Grundstücke im Plangebiet sind unbebaut.



1. Die Gemeindevertretung Karlshagen hat in der öffentlichen Sitzung am 28.11.2024 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 34 der Gemeinde Ostseebad Karlshagen für das „Wohngebiet an der Mildstedter Straße“ mit Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B), Begründung mit Anlage und Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag in der Fassung von 10-2024 gebilligt.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 34 der Gemeinde Ostseebad Karlshagen für das „Wohngebiet an der Mildstedter Straße“ in der Fassung von 10-2024, bestehend aus Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B), Begründung

mit Anlage und Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit

**von Montag, den 06.01.2025 bis Freitag, den 07.02.2025.  
(jeweils einschließlich)**

auf der Internetseite des Amtes Usedom-Nord unter: <https://amtusedomnord.de> (Pfad: Bekanntmachungen, Gemeinde Karlshagen) sowie zusätzlich im Internetportal des Landes M-V unter: <https://bplan.geodaten-mv.de/Bauleitplaene> (Pfad: Pläne in Aufstellung) zu jedermanns Einsicht veröffentlicht.

Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet werden die nach § 3 Abs. 2 BauGB zu veröffentlichenden Unterlagen in Form einer öffentlichen Auslegung als andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit im oben genannten Zeitraum im Bauamt des Amtes Usedom-Nord in 17454 Zinnowitz, Möwenstraße 1 in Zimmer Nr. 105 während folgender Zeiten:

Montag bis Freitag	von	8.30 Uhr	bis	12.00 Uhr und
Montag und Mittwoch	von	13.30 Uhr	bis	15.00 Uhr und
Dienstag	von	13.30 Uhr	bis	16.00 Uhr und
Donnerstag	von	13.30 Uhr	bis	18.00 Uhr

zur Verfügung gestellt.

Während der Veröffentlichungsfrist können Stellungnahmen zum Entwurf abgegeben werden. Diese sollen elektronisch per E-Mail an: [info@amtusedomnord.de](mailto:info@amtusedomnord.de) übermittelt werden.

Stellungnahmen zum Entwurf können bei Bedarf auch auf anderem Wege (zum Beispiel schriftlich vor Ort während der o. g. Dienststunden des Amtes Usedom-Nord zur Niederschrift oder postalisch unter der oben genannten Adresse) vorgebracht werden.

Während dieser Veröffentlichungsfrist kann zusätzlich jedermann Auskunft über die Inhalte der Planung während der o. g. Dienststunden des Amtes Usedom-Nord erhalten.

Die Stellungnahmen werden in der anschließenden Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander abgewogen. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 34 für das „Wohngebiet an der Mildstedter Straße“ unberücksichtigt bleiben.

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können im Amt Usedom-Nord (Bauamt) Möwenstraße 1, 17454 Zinnowitz eingesehen werden.

Die Verarbeitung personenbezogener Daten im Zuge der öffentlichen Auslegung erfolgt auf der Grundlage des § 3 BauGB in Verbindung mit Art. 6 Abs. 1 Buchst. e DSGVO und dem Datenschutzgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern.

Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden von der Beteiligung der Öffentlichkeit am Planentwurf unterrichtet.

### 3.

#### Grundlegende Inhalte der Bestandteile des Entwurfes:

In der **Planzeichnung (Teil A)** werden die Planziele entsprechend der Planzeichenverordnung (PlanZV) dargestellt und im **Text (Teil B)** durch Festsetzungen konkret bestimmt.

In der **Begründung** werden die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen der Planung erläutert. Als Anlage zur Begründung ist das Positionspapier der Gemeinde Ostseebad Karlshagen zur mittel- und langfristigen bedarfsgerechten Entwicklung von Wohnbaufläche (Stand 04-2023) beigelegt.

Die Grundstücke sollen als **Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO** für bis zu 19 Dauerwohneinheiten entwickelt werden. Zugelassen werden gemäß Gliederung des Plangebietes Einzel- und Doppelhäuser sowie Mehrfamilienhäuser. Ferienwohnungen werden nicht zugelassen. Mit Umsetzung der Planung wird eine innerörtliche Standortreserve erschlossen, die zu einer Verdichtung des vorhandenen Ortsgefüges beiträgt.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Gemeinde Ostseebad Karlshagen verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan i.d.F. der 4. Änderung. Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO ausgewiesen. Damit stimmen die Ausweisungen des Bebauungsplanes Nr. 34 mit den Darstellungen im Flächennutzungsplan überein.

Der **Artenschutzrechtliche Fachbeitrag (AFB)** beinhaltet die Prüfung, ob durch das Planvorhaben die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG berührt werden. Grundlage dafür ist die Abschätzung potenzieller Lebensräume sowie eine Bestandsaufnahme der im Plangebiet vorkommenden geschützten Arten (alle wildlebenden Vogelarten, Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie). Im Ergebnis der Prüfung im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wurde festgestellt, dass unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie durch die CEF-Maßnahme die Verbotstatbestände der Tötung, Schädigung

und Störung gemäß § 44 BNatSchG nicht ausgelöst werden. Eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung ist damit nicht erforderlich.

#### **4. Planverfahren**

Die Planung wird nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Da es sich um die städtebauliche Neuordnung einer innerörtlich konkret abgegrenzten überschaubaren Fläche handelt, sollen die mit dem § 13a BauGB eröffneten Möglichkeiten eines beschleunigten Verfahrens genutzt werden.

Die Zulässigkeitsvoraussetzungen gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 BauGB liegen vor.

Entsprechend § 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen; § 4c BauGB (Überwachung) soll nicht angewendet werden.

#### **5.**

Der Beschluss wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Karlshagen, den 29.11.2025

  
S. Käning  
Bürgermeister

