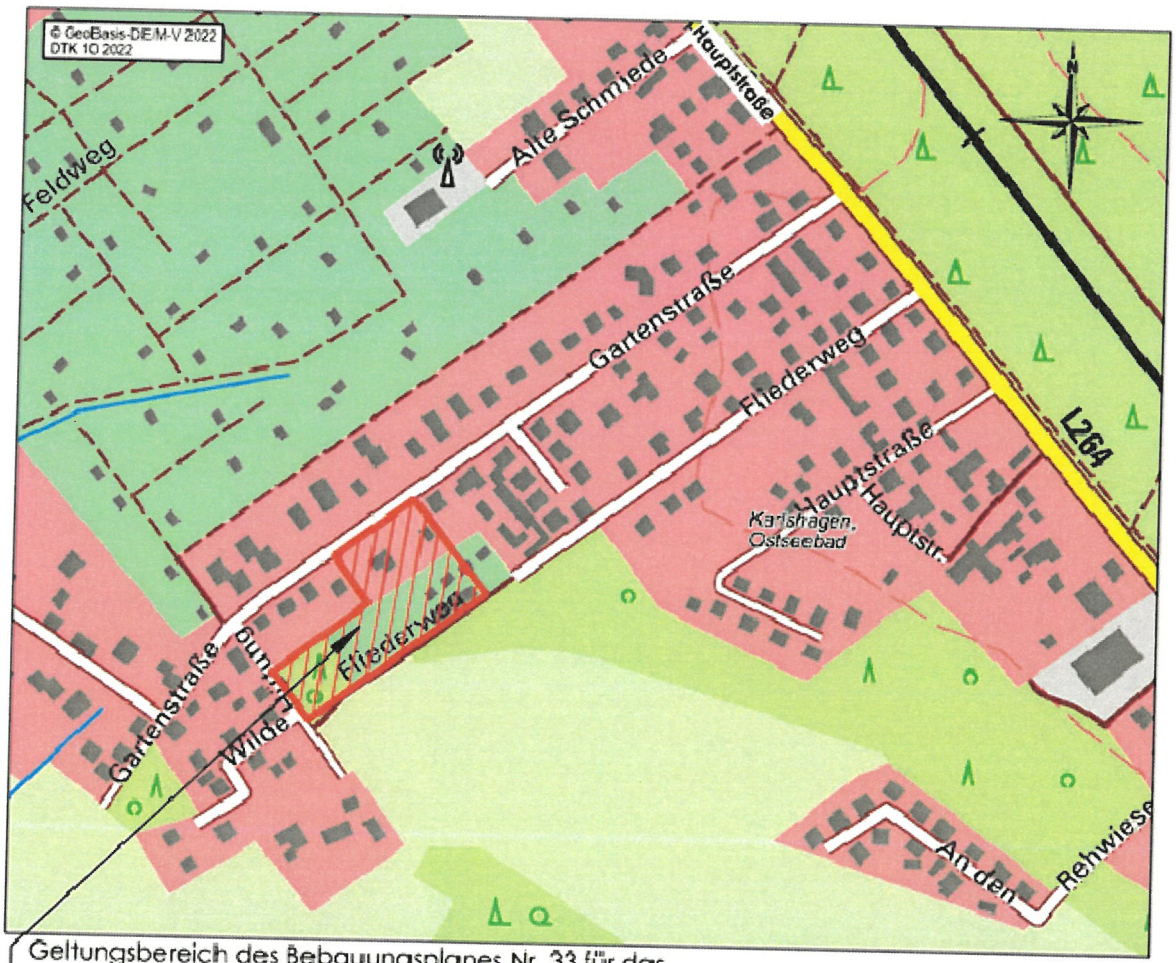
**Bekanntmachung der Gemeinde Ostseebad Karlshagen**
**über den Vorentwurf und die öffentliche Auslegung**
**des Bebauungsplanes Nr. 33 der Gemeinde Ostseebad Karlshagen für das**
**„Ferienhaus- und Wohngebiet zwischen Gartenstraße und Fliederweg"**
**in der Fassung von 05-2024**

Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich südlich der Landesstraße 264 zwischen Gartenstraße und Fliederweg.

Auf den Grundstücken befinden sich die Anlagen des Ferienhofes *Letzter Heller*. Hierzu gehören mehrere Ferienhäuser, Freiflächen zu Erholungsnutzung und zu Campingzwecken, ein Wohngebäude als Betriebswohnung und ein Parkplatz.

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst die im Übersichtsplan mit einer roten Abgrenzungslinie gekennzeichneten Flurstücke 201 teilweise, 202/6 und 202/10 in der Flur 2 der Gemarkung Karlshagen.




Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 33 für das
„Ferienhaus- und Wohngebiet zwischen Gartenstraße und Fliederweg"

**1.**
Die Gemeindevertretung Karlshagen hat in der öffentlichen Sitzung am 18.07.2024 den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 33 der Gemeinde Ostseebad Karlshagen für das „Ferienhaus- und Wohngebiet zwischen Gartenstraße und Fliederweg" mit Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B), Begründung (Teil 1), Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag und Checkliste für die Umweltprüfung in der Fassung von 05-2024 gebilligt.

**2.**
Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 33 der Gemeinde Ostseebad Karlshagen für das „Ferienhaus- und Wohngebiet zwischen Gartenstraße und Fliederweg" in der Fassung von 05-2024, bestehend aus Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B), Begründung (Teil 1), Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag, Checkliste für die Umweltprüfung sowie der nach Einschätzung der Gemeinde Ostseebad Karlshagen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahme wird in der Zeit vom 29.08.2024 bis zum 30.09.2024 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) zugänglich gemacht.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 33 der Gemeinde Ostseebad Karlshagen für das „Ferienhaus- und Wohngebiet zwischen Gartenstraße und Fliederweg" in der Fassung von 05-2024, bestehend aus Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B), Begründung (Teil 1), Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag, Checkliste für die Umweltprüfung sowie der nach Einschätzung der Gemeinde Ostseebad Karlshagen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahme liegt gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit

**von Donnerstag, den 29.08.2024 bis Montag, den 30.08.2024**
**(jeweils einschließlich)**

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 |

zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.

Während dieser Auslegungsfrist kann jedermann Auskunft über die Inhalte der Planung erhalten sowie Anregungen und Hinweise zum Vorentwurf schriftlich oder während der Dienststunden zur Niederschrift vorbringen.
Darüber hinaus können innerhalb der Auslegungsfrist Stellungnahmen auch per Post (Bauamt des Amtes Usedom-Nord in 17454 Zinnowitz, Möwenstraße 1) eingereicht werden.

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können im Amt Usedom-Nord in 17454 Zinnowitz, Möwenstraße 01 im Bauamt eingesehen werden.
Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan Nr. 33 der Gemeinde Ostseebad Karlshagen für das „Ferienhaus- und Wohngebiet zwischen Gartenstraße und Fliederweg" unberücksichtigt bleiben.

**3.**

Grundlegende Inhalte der Bestandteile des Vorentwurfes:

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.
Mit der Entwicklung des Plangebietes sollen für eine vorhandene Ferieneinrichtung die Voraussetzungen für Baumaßnahmen zur qualitativen Verbesserung des Beherbergungsangebotes für eine ganzjährige Ferienwohnnutzung geschaffen werden. Es erfolgt die Ausweisung als Sondergebiet Erholung mit Zweckbestimmung Ferienhausgebiet gemäß § 10 Abs. 4 BauNVO.
Im südwestlichen Teil des Plangebietes soll eine innerörtliche Standortreserve für den individuellen Wohnungsbau erschlossen und als Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO für bis zu 3 Wohneinheiten festgelegt werden.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.
Die Gemeinde 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. 33 nur teilweise mit den Darstellungen im Flächennutzungsplan überein.
Die Planungsziele für das Bebauungsplangebiet Nr. 33 sollen im Rahmen der nächsten Änderung des Flächennutzungsplanes mit den gesamtgemeindlichen Planungen in Übereinstimmung gebracht werden.

Die Planung wird nach § 2 ff BauGB aufgestellt. Es ist eine **Umweltprüfung** durchzuführen.
Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen.
Die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter werden im Rahmen der in das Bauleitplanverfahren integrierten Umweltprüfung untersucht und bewertet.
Insbesondere für die Schutzgüter Flora/Fauna, Boden, Wasser sowie Landschaftsbild sind Eingriffswirkungen in unterschiedlichem Maße gegeben.

Im Umweltbericht wird dargestellt, wie die Auswirkungen des Planvorhabens durch ein umfangreiches Konzept unterschiedlicher Maßnahmen vermieden, verringert und ausgeglichen werden können.
**Die Checkliste für den Umweltbericht wird mit den Beteiligungsunterlagen zum Vorentwurf versandt.**

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung wird eine Bestandsaufnahme dokumentiert, eine **Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung** vorgenommen und Maßnahmen zur vollständigen Kompensation für den Verlust an Natur und Landschaft festgesetzt. Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wird im Rahmen des Entwurfes in die Planung eingestellt.

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). Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag kommt zu dem Ergebnis, dass bei Durchführung der im Fachgutachten benannten Vermeidungsmaßnahmen und CEF-Maßnahmen dem Eintreten der Verbotstatbestände wirkungsvoll begegnet werden kann.

Folgende nach Einschätzung der Gemeinde Ostseebad Karlshagen wesentliche, bereits vorliegende **umweltbezogene Stellungnahme** wurden bei der Erstellung des Vorentwurfes beachtet:

- 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.

**4.**
Der Beschluss wird gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Karlshagen, den 19.07.2024

S. Käning
Bürgermeister

Siegel

GEMEINDE OSTSEEBAD KARLSHAGEN 2