

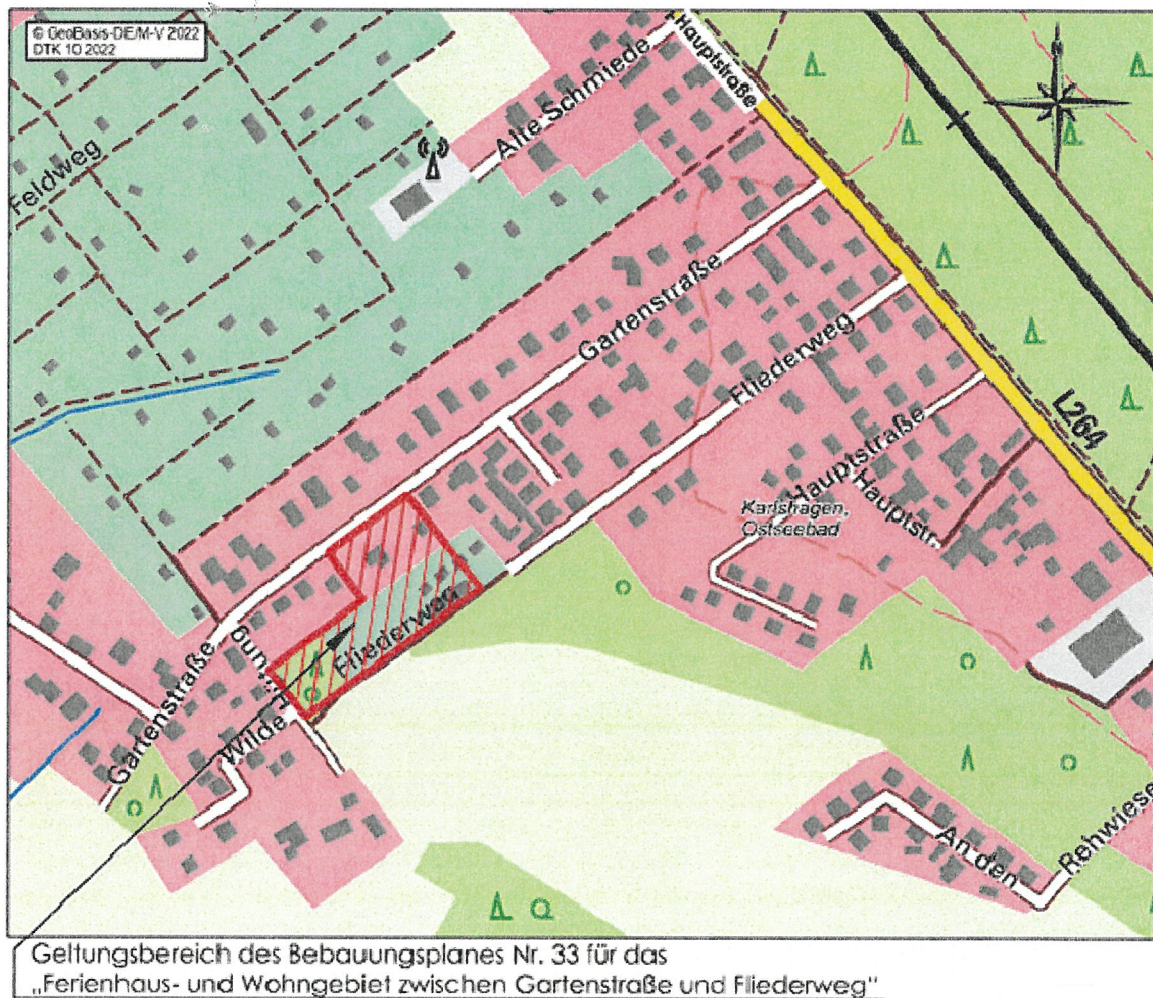
**Bekanntmachung der Gemeinde Ostseebad Karlshagen  
über den Entwurf und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 33  
„Ferienhaus- und Wohngebiet zwischen Gartenstraße und Fliederweg“  
in der Fassung von 03-2025**

**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.



1.

Die Gemeindevertretung Karlshagen hat in der öffentlichen Sitzung am 17.07.2025 den Entwurf 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 einschl. Umweltbericht, Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung einschl. Bestands- und Konfliktplan und Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag in der Fassung von 03-2025 gebilligt.

## 2.

Der Entwurf 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 einschl. Anlage,
- Umweltbericht,
- Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung einschl. Bestands- und Konfliktplan,
- Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag sowie
- den nach Einschätzung der Gemeinde Ostseebad Karlshagen wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen

wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit **von Donnerstag, den 25.09.2025 bis Montag, den 27.10.2025 (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 Absatz 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. 207 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 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 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 den Bebauungsplan Nr. 33 für das „Ferienhaus- und Wohngebiet zwischen Gartenstraße und Fliederweg“ der Gemeinde Ostseebad Karlshagen 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.

Mit der Entwicklung des Plangebietes sollen vorrangig für eine vorhandene Ferieneinrichtung die Voraussetzungen für Baumaßnahmen zur qualitativen Verbesserung des Beherbergungsangebotes für eine ganzjährige Ferienwohnnutzung geschaffen werden.

Gebietsausweisungen:

- Sondergebiet Erholung mit Zweckbestimmung Ferienhausgebiet gemäß § 10 Abs. 4 BauNVO für 5 Ferienhäuser und 7 Ferienwohnungen
- Sondergebiet Standplätze für Wohnmobile/Caravans gemäß § 10 Abs. 5 BauNVO für 6 Standplätze zum Aufstellen von Wohnmobilen und Caravans

Eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Erholung/Aufenthalt“ wird ausgewiesen, die für Anlagen und Einrichtungen zur Erholung, Freizeitnutzung und zum Aufenthalt, wie Sitzbereiche, Liegeflächen, Wiesenflächen und Spielgeräte vorgehalten wird.

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 einer Änderung des Flächennutzungsplanes mit den gesamtgemeindlichen Planungen in Übereinstimmung gebracht werden.

Die Planung wird nach § 2 ff BauGB aufgestellt. Es wurde eine **Umweltprüfung** durchgeführt, die zu folgendem Ergebnis kommt:

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine bereits seit Jahrzehnten genutzte Ferieneinrichtung. Sie ist von Ferienhaus- und Wohngebieten umgeben, die identische Schutzbedürftigkeiten haben. Die Planungen beinhalten nicht die Neuausweisung eines Ferienhausgebietes, sondern die Sicherung und qualitative Verbesserung der vorhandenen Anlagen, um eine langfristige Nutzung der Grundstücke zu gewährleisten und eine ganzjährige Ferienwohnnutzung zu ermöglichen. Negative Auswirkungen auf das Schutzgut **Mensch** ergeben sich mit den Planungen nicht.

Das Ferienhausgebiet ist bereits weitestgehend bebaut. Vorhandene Ferienhäuser in Leichtbauweise sollen durch Neubebauungen ersetzt bzw. saniert werden, so dass kaum zusätzliche Flächeninanspruchnahmen erforderlich werden. Mit der Errichtung von Wohnbebauungen im Bereich des Reinen Wohngebietes ergeben sich Bodenversiegelungen, die mit vollständigen funktionalen Verlusten von Böden einhergehen. Aufgrund der kleinteiligen Bebauung bleiben die Eingriffe in das Schutzgut **Boden** begrenzt.

Das Plangebiet ist von Wohn- und Ferienhausbebauungen umgeben, so dass mit dem geplanten Baugebiet ein Lückenschluss erfolgt. Mit den Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzungen wird sichergestellt, dass sich die geplante Bebauung in das Ortsbild homogen einfügt. Bei dem Bauvorhaben handelt es sich um eine Arrondierung, Sicherung und Verdichtung der bestehenden Siedlungsstrukturen und Nutzungen, so dass die Planungen dem Schutzgut **Fläche** nicht entgegen stehen.

Aufgrund der vorkommenden sandigen Böden und der geringen Grundwasserflurabstände ist ein Risiko für das **Grundwasser** gegeben. Insbesondere im Zuge der Bauausführung sind Maßnahmen des Grundwasserschutzes zu treffen. Mit den im Verhältnis zum Grundwasserkörper kleinteiligen Versiegelungen sind keine Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate zu erwarten.

Die Vorhaben werden in der **Trinkwasserschutzzone III** umgesetzt. Die damit verbundenen Verbote und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten. Aufgrund der Höhenlage des Plangebietes und eines fehlenden Hochwasserschutzsystems sind zur Minimierung des verbleibenden Gefährdungspotentials **Hochwasserschutzmaßnahmen** im Plangebietsbereich erforderlich.

Aufgrund der geringen Flächeninanspruchnahme durch das geplante Wohn- und Ferienhausgebiet bleiben die Verluste von siedlungstypischen Vegetationen, die für das Schutzgut **Klima** bedeutsam sind, begrenzt. Durch die klimatisch günstige Lage des Plangebietes in der Nähe zum Peenestrom und der Ostsee sowie den damit verbundenen stetigen Windzirkulationen können mögliche kleinklimatische Belastungen infolge der geplanten Bebauungen weitestgehend kompensiert werden.

Das Plangebiet ist bereits von Nutzungen der Ferieneinrichtung geprägt. Der im Plangebiet vorkommende Gebäudebestand wird durch Neubauten und Sanierungen qualitativ aufgewertet. Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzungen, den Gestaltungsvorschriften und Festsetzungen von grünordnerischen Maßnahmen kann eine harmonische Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild gewährleistet und damit dem Schutzgut **Landschaftsbild** Rechnung getragen werden.

Im Plangebiet befinden sich keine **Bau- und Bodendenkmale**. Aus archäologischer Sicht sind jedoch jederzeit Funde von Bodendenkmälen möglich, so dass entsprechende Festsetzungen zur Berücksichtigung dieser Belange aufgenommen wurden.

Für die Schutzgüter **Pflanzen und Tiere** können im Zuge der Umsetzung der Planvorhaben Beeinträchtigungen nicht ausgeschlossen werden. Die Freiflächen des Plangebietes sind von siedlungstypischen Vegetationen geprägt, die aus naturschutzfachlicher Sicht von geringer Bedeutung sind. Insbesondere mit der Entwicklung eines Wohngebietes ergeben sich Biotopverluste, die eine Kompensation erforderlich machen. Die Vorhabenträgerin hat sich für die Ablösung von Ökopunkten aus einem Ökokonto, welches sich in der Landschaftszone Ostseeküstenland befindet, entschieden.

Im Zuge der Umsetzung der Planungen können aufgrund planerischer Zwänge und des Zustandes einzelner Bäume Fällungen nicht vermieden werden. Aus dem Verlust ermittelte Ersatzpflanzungen können im Geltungsbereich des Bebauungsplanes umgesetzt werden.

Das Plangebiet bietet mit seinen Gehölzbeständen potenzielle Nist- und Brutplätze für geschützte Tierarten. Um den artenschutzrechtlichen Verboten Rechnung zu tragen, sind bauzeitliche Regelungen und Maßnahmen zum Schutz für Amphibien, Reptilien und Kleintieren zu treffen. Mit der Umsetzung von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) kann dem Eintreten der Verbotstatbestände wirkungsvoll begegnet werden.

Die geplante Bebauung im Ferienhaus- und Wohngebiet betrifft siedlungstypische Vegetationen, die für die biologische Vielfalt nur eine untergeordnete Bedeutung haben. Auswirkungen auf das Schutzgut **Biologische Vielfalt** sind mit der Umsetzung der Planungen nicht zu erwarten.

Im Umweltbericht wurde dargestellt, dass die Auswirkungen des Planvorhabens durch ein Konzept unterschiedlicher Maßnahmen vermieden, verringert und ausgeglichen werden können. Eine Kontrolle und effektive Umsetzung dieser Maßnahmen sind aus Sicht der umweltverträglichen Planung unumgänglich.

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung wurde eine Bestandsaufnahme dokumentiert, eine **Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung** vorgenommen und Maßnahmen zur vollständigen Kompensation für den Verlust an Natur und Landschaft festgesetzt. Der Ausgleich kann im Plangebiet nicht umgesetzt werden, so dass das Kompensationserfordernis in einem Ökokonto in der Landschaftszone Ostseeküstenland abgelöst werden soll.

Der **Artenschutzrechtliche Fachbeitrag** (AFB) beinhaltet die Prüfung, ob durch das Planvorhaben die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG berührt werden. Im Ergebnis der Prüfung wurde festgestellt, dass unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie durch CEF- Maßnahmen die Verbotstatbestände der Tötung, Schädigung und Störung gemäß § 44 BNatSchG nicht ausgelöst werden. Eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung ist damit nicht erforderlich.

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

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern hat mit der Landesplanerischen Stellungnahme vom 06.03.2024 (zur Planungsanzeige) erklärt, dass das Vorhaben raumordnerisch mitgetragen wird. Es wird



empfohlen, im Reinen Wohngebiet eine touristisch motivierte Nutzung von Dauerwohnen auszuschließen.

Im Verfahren ist eine Vereinbarkeit der Planung mit den Belangen der Tourismusräume, des Küsten- und vorbeugenden Hochwasserschutzes und des Trinkwasserschutzes nachzuweisen.

Gemäß Stellungnahme des Bergamtes Stralsund vom 16.09.2024 (zum Vorentwurf) befindet sich das Vorhaben innerhalb der Bergbauberechtigung „Bewilligung „Karlshagen“ zur Gewinnung von Sole und Erdwärme“.

Laut Stellungnahme der Landesforst M-V- Anstalt des öffentlichen Rechts - Forstamt Neu Pudagla vom 11.09.2024 (zum Vorentwurf) unterschreiten die Baufelder 1 und 2 des Ferienhausgebietes und die Standplätze des Sondergebietes für Wohnmobile/Caravans am Fliederweg teilweise den vorgeschriebenen Waldabstand von 30 m.

Die zuständige Forstbehörde hat nach Abwägung aller Umstände auf Grund des § 3 Abs. 2 der Waldabstandsverordnung Mecklenburg-Vorpommern (WAbstVO M-V) Ausnahmen zur Unterschreitung des Waldabstandes für die Baufelder 1 und 2 des Ferienhausgebietes und die Standplätze des Sondergebietes Wohnmobile/Caravans am Fliederweg erteilt.

Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern hat mit Stellungnahme vom 25.09.2024 (zum Vorentwurf) aufgrund der Lage des Plangebietes in einem hochwassergefährdeten Bereich die zeichnerische und textliche Festsetzung von Maßnahmen des Küsten- und vorbeugenden Hochwasserschutzes gefordert.

Im Plangebiet befinden sich keine nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftigen Anlagen.

Gesamtstellungnahme des Landkreises Vorpommern - Greifswald vom 27.09.2024/15.10.2024 (zum Vorentwurf)

- Team Bauplanung:

Die Hinweise, Anregungen und Bedenken sind durch zeichnerische und textliche Anpassungen zu beachten.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Karlshagen ist im Parallelverfahren, gemäß den mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 33 verbundenen städtebaulichen Zielsetzung, zu ändern.

Die Vereinbarkeit der Planung mit den naturschutzrechtlichen Rechtsbestimmungen sowie die Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung ist nachzuweisen.

- Sachgebiet Naturschutz:

Den dargelegten Anforderungen an Umweltbericht, Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung, Artenschutz und Gehölzschutz ist mit Vorlage der Fachplanungen zu entsprechen.

- Sachbereich Abfallwirtschaft/Bodenschutz:

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Altlastverdachtsflächen bekannt.

- Sachgebiet Wasserwirtschaft:

Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Karlshagen Nummer MV-WSG-1848-03 (Beschluss vom 25.07.1974). Die Auflagen und Hinweise zum Schutz des Oberflächenwassers sind zu beachten.

- Sachgebiet Verkehrsstelle:

Die verkehrlichen Auflagen/Hinweise sind bei der Planung und Umsetzung des Vorhabens zu beachten.

- Sachgebiet Brand- und Katastrophenschutz:

Die Vorgaben zum abwehrenden Brandschutz sind in Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr umzusetzen. Das Plangebiet ist hochwassergefährdet.

Das Vorhaben liegt innerhalb einer Fläche, welche im Kampfmittelkataster des Munitionsbergungsdienstes M-V (MBD M-V) mit Reg.-Nr. 55, Kat. 4 - Kampfmittelbelastung - Beseitigung erforderlich erfasst ist.

Der Zweckverband Wasserversorgung & Abwasserbeseitigung Insel Usedom hat mit Stellungnahme vom 12.09.2024 (zum Vorentwurf) vorgegeben, dass die Trinkwasserversorgung und die Abwasserbeseitigung aus dem Anlagennetz der Gartenstraße und der Wilden Hütung sicherzustellen sind.

#### 4.

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

Karlshagen, den 28.08.2025

  
S. Känig  
Bürgermeister

