

**Bekanntmachung der Gemeinde Ostseebad Karlshagen  
über den Entwurf und die öffentliche Auslegung  
der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Karlshagen**

1.

Folgende Planänderungen sind Inhalt des Entwurfes der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes von 05-2010:

**Planänderung Nr. 1**

**Teilfläche B-Plangebiet Nr. 19 „Wohngebiet Waldblick auf dem Gelände der alten Schule“**

*Bisherige Nutzungsarten:* Wohnbaufläche gemäß § 1 (1) 1 BauNVO mit Zweckbestimmung Schule und öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Sportplatz gemäß § 5 (2) 5 BauGB

*Lage:* B-Plangebiet Nr. 19 „Wohngebiet Waldblick auf dem Gelände der alten Schule“ an der Straße des Friedens

*Betroffene Grundstücke:* Gemarkung Karlshagen  
Flur 2  
Flurstücke 31/481 - 31/489

*Fläche:* ca. 8.400 m<sup>2</sup>

*Geplante Nutzungsart:* Wohnbaufläche gemäß § 1 (1) 1 BauNVO

*Kapazitäten:* 16 WE

**Planänderung Nr. 2**

**B-Plangebiet Nr. 25 „Wohngebiet an der Waldstraße“**

*Bisherige Nutzungsart:* private Grünfläche gemäß § 5 (2) 5 BauGB

*Lage:* Das Plangebiet befindet sich mitten in der Ortslage. Im Westen grenzt das Plangebiet an die Bebauung an der Waldstraße, im Norden an einen öffentlichen Spielplatz, im Osten an die Wohnblocks an der Straße der Freundschaft und im Süden an den Edeka - Markt.

*Betroffene Grundstücke:* Gemarkung Karlshagen  
Flur 4  
Flurstücke 12/97, 12/100 und Teilflächen aus 12/101, 12/46 und 12/89

*Fläche:* rd. 12.925 m<sup>2</sup>

*Geplante Nutzungsart:* Wohnbaufläche gemäß § 1 (1) 1 BauNVO

*Kapazitäten:* 32 WE

### Planänderung Nr. 3

#### **B-Plangebiet Nr. 18 „Ostseepark Dünenland Karlshagen“**

- Bisherige Nutzungsart:* Sonstiges Sondergebiet 14 mit Zweckbestimmung Tagung/Freizeit/Fremd gemäß § 11 BauNVO
- Lage:* Das Plangebiet wird im Norden durch Waldflächen der Gemarkung Peenemünde, im Nordosten durch das Ferienhausgebiet „An der Düne“, im Süden durch einen Garagenkomplex und die Hugo - Elsner - Straße sowie im Südwesten durch die Straße der Freundschaft und Geschosswohnungsbauten und Eigenheime eingeschlossen.
- Betroffene Grundstücke:* Gemarkung Karlshagen  
Flur 4  
Flurstücke 12/77, 13/1, 20/8, 20/9 und 21  
Flur 5  
Flurstücke 5 und 1/47 teilweise
- Fläche:* 57.970 m<sup>2</sup>
- Geplante Nutzungsarten:* SO Ferienhausgebiet gemäß § 10 BauNVO  
SO Ferienwohnungen/touristische Infrastruktur gemäß § 10 BauNVO  
Wohnbaufläche gemäß § 1 (1) 1 BauNVO
- Kapazitäten:* ca. 80 - 91 Ferienwohnungen und 4 Dauer - WE und 1 Betreiber - WE

### Planänderung Nr. 4

#### **Erweiterungsfläche des Seniorenzentrums östlich der Strandstraße**

- Bisherige Nutzungsart:* Wald gemäß § 5 (2) 9 BauGB
- Lage:* Das Plangebiet wird im Nordwesten durch die Wohnbebauung des Seniorenzentrums, im Südwesten durch vorhandene Geschosswohnungsbauten sowie im Nordosten und Südosten durch Waldflächen begrenzt.
- Betroffenes Grundstück:* Gemarkung Karlshagen  
Flur 3  
Flurstück 31/502 teilweise
- Fläche:* rd. 6.400 m<sup>2</sup>
- Geplante Nutzungsart:* Wohnbaufläche gemäß § 1 (1) 1 BauNVO
- Kapazitäten:* 30 WE altersgerechter Wohnraum

### Planänderung Nr. 5

#### **geplanter Parkplatz westlich der Landesstraße 264, Ortsausgang in Richtung Peenemünde**

<i>Bisherige Nutzungsart:</i>	öffentliche Grünfläche gemäß § 5 (2) 5 BauGB
<i>Lage:</i>	südlich der Landesstraße 264, Ortsausgang in Richtung Peenemünde und nördlich der Bahn
<i>Betroffenes Grundstück:</i>	Gemarkung Karlshagen Flur 2 Flurstück 29/1
<i>Fläche:</i>	ca. 6.760 m <sup>2</sup>
<i>Geplante Nutzungsart:</i>	öffentlicher Parkplatz gemäß § 5 (2) 3 BauGB
<i>Kapazitäten:</i>	ca. 200 Stellplätze

### Planänderung Nr. 6

#### **Gelände der ehemaligen Nerzfarm, südlich der Peenestraße**

<i>Bisherige Nutzungsart:</i>	private Grünfläche gemäß § 5 (2) 5 BauGB
<i>Lage:</i>	Gelände der ehemaligen Nerzfarm, südlich der Peenestraße
<i>Betroffenes Grundstück:</i>	Gemarkung Karlshagen Flur 2 Flurstücke 390/1 teilw., 390/3, 390/11 teilw. und 91 teilw.
<i>Fläche:</i>	ca. 20.000 m <sup>2</sup>
<i>Geplante Nutzungsart:</i>	Wohnbaufläche gemäß § 1 (1) 1 BauNVO
<i>Kapazitäten:</i>	ca. 25 WE

### Planänderung Nr. 7

#### **nach dem Vorentwurf aus der Planung genommen**

##### *Anmerkungen:*

Gemäß Vorentwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes war für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 21 „Pension Fries“ eine Änderung von Wohnbaufläche gemäß § 1 (1) 1 BauNVO in ein Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung Pension gemäß § 11 BauNVO vorgesehen.

Zwischenzeitlich hat der Vorhabenträger von der Planung einer Pension Abstand genommen.

Beabsichtigt ist nunmehr entsprechend Ausweisung im Flächennutzungsplan die Entwicklung eines Wohngebietes, so dass eine Anpassung des



Flächennutzungsplanes nicht mehr notwendig ist.

**Aus Übersichtsgründen wurden die fortlaufenden Nummern der Planänderungen beibehalten.**

### **Planänderung Nr. 8**

#### **B-Plangebiet Nr. 24 „Wohngebiet südlich der Peenestraße“**

*Bisherige Nutzungsarten:* Sondergebiet Erholung mit Zweckbestimmung  
Ferienhausgebiet gemäß § 10 BauNVO und  
Fläche für die Landwirtschaft gemäß § 5 (2) 9 BauGB

*Lage:* Das Plangebiet wird im Norden und Süden durch Wohn-  
und Ferienhausbebauung, im Westen durch die  
Peenestraße und im Osten durch Wiesenflächen begrenzt.

*Betroffene Grundstücke:* Gemarkung Karlshagen  
Flur 2  
Flurstücke 18/10 teilweise, 18/11 bis 18/19  
und 393/8 bis 393/12

*Fläche:* rd. 5.023 m<sup>2</sup>

*Geplante Nutzungsart:* Wohnbaufläche gemäß § 1 (1) 1 BauNVO

*Kapazitäten:* 10 WE davon 6 WE gemäß § 34 BauGB

### **Planänderung Nr. 9**

#### **Wohnbaufläche am Jugendhaus in der Hafestraße**

*Bisherige Nutzungsart:* Gemeinbedarfsfläche gemäß § 5 (2) 2 BauGB

*Lage:* nördlich der Hafestraße südlich des Jugendhauses

*Betroffenes Grundstück:* Gemarkung Karlshagen  
Flur 2  
Flurstück 41/3

*Fläche:* 746 m<sup>2</sup>

*Geplante Nutzungsart:* Wohnbaufläche gemäß § 1 (1) 1 BauNVO

*Kapazitäten:* 1 WE (vorhanden)

### **Planänderung Nr. 10**

#### **nach dem Vorentwurf aus der Planung genommen**

*Anmerkungen:*

Gemäß Vorentwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes war südlich des Wiesenweges eine Erweiterung der Wohnbaufläche angedacht, um die Errichtung

eines Folienzeltes sowie eines Hühnerstalles außerhalb der im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen bezeichneten Grundstücksflächen zu legalisieren.

Nach Abwägung insbesondere der gestalterischen und naturschutzrechtlichen Aspekte sowie unter Berücksichtigung des Nachbarschutzes wird diese Planänderung nicht weiter verfolgt.

**Aus Übersichtsgründen wurden die fortlaufenden Nummern der Planänderungen beibehalten.**

### **Planänderung Nr. 11**

#### **Wohnbaufläche südlich der Gartenstraße**

*Bisherige Nutzungsart:* private Grünfläche gemäß § 5 (2) 5 BauGB mit Bestandsdarstellung

*Lage:* an der Gartenstraße

*Betroffene Grundstücke:* Gemarkung Karlshagen  
Flur 2  
Flurstücke 247, 248

*Fläche:* ca. 6.000 m<sup>2</sup>

*Geplante Nutzungsart:* Wohnbaufläche gemäß § 1 (1) 1 BauNVO

*Kapazitäten:* vorhandene Hoflage

### **Planänderung Nr. 12**

#### **Darstellung des innerörtlichen Radweges**

*Bisherige Nutzungsart:* öffentliche Verkehrsflächen und Straßenbegleitgrün

*Lage:* straßenbegleitend zur Landesstraße 264

*Betroffene Grundstücke:* diverse

*Fläche:* innerhalb der vorhandenen Verkehrsflächen

*Geplante Nutzungsart:* Darstellung des vorhandenen straßenbegleitenden Radweges

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst nicht das gesamte Gemeindegebiet, sondern lediglich die Geltungsbereiche der nunmehr 10 Planänderungen, die jeweils mit einer gesonderten Abgrenzungslinie bzw. mit einer Beschriftung gekennzeichnet sind.

## 2.

Der in der Gemeindevertreterversammlung Karlshagen am 27.05.2010 gebilligte Entwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Karlshagen in der vorliegenden Fassung von 05-2010 mit

- Planzeichnung (Teil A),
- Entwurf der Begründung einschl. integriertem Umweltbericht mit Darlegung der nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes

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 wurden im Rahmen der in das Flächennutzungsplanverfahren integrierten Umweltprüfung untersucht und bewertet.

Die Bestandsaufnahmen zu den Naturhaushaltsfaktoren ergaben, dass insbesondere bei den Schutzgütern Flora und Fauna, Boden, Grundwasser, Hochwasserschutz, Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter Befindlichkeiten gegeben sind, die bei Realisierung in den Planänderungsgebieten zu Beeinträchtigungen führen können.

Im Umweltbericht wurde dargestellt, dass die Auswirkungen der Planvorhaben durch ein umfangreiches Konzept unterschiedlicher Maßnahmen vermieden, verringert und ausgeglichen werden können.

- sowie folgenden nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen
  - Landesplanerische Stellungnahmen vom 09.04.2009 und 07.10.2009 (Planungsanzeige)
  - des Landkreises Ostvorpommern, SB Bauleitplanung vom 09.04.2009 (Planungsanzeige) insbesondere zu den planungsrechtlichen Belangen,
  - des Staatlichen Amtes für Umwelt und Natur Ueckermünde vom 08.10.2009 (vorgezogene Beteiligung) zu den Belangen des Küsten- und Hochwasserschutzes
- Checkliste zum Scoping
- Aktennotiz des Scoping - Termines vom 09.10.2009

liegen gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit

**vom 11.06.2010 bis zum 12.07.2010**

im Bauamt des Amtes Usedom-Nord in 17454 Zinnowitz, Möwenstraße 01 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 können von jedermann Stellungnahmen zu der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes schriftlich oder während der Dienststunden zur Niederschrift vorgebracht werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes unberücksichtigt bleiben.



Ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung ist unzulässig, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

**3.**

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

Ostseebad Karlshagen, den 28.05.2010

*Seiffert*  
Seiffert  
Bürgermeisterin



**Anlage**

Entwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Kennzeichnung der 10 Planänderungen

Die Bekanntmachung erfolgte am 01.06.2010 im Internet unter der Website „[www.amtusedomnord.de](http://www.amtusedomnord.de)“.

Veröffentlicht: 01.06.2010

