

**Bekanntmachung der Gemeinde Ostseebad Karlshagen
über den Entwurf und die öffentliche Auslegung
des Bebauungsplanes Nr. 17
für das „Wohngebiet nördlich der Hafenstraße“**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 17 für das „Wohngebiet nördlich der Hafenstraße“ ist auf dem beigefügten Übersichtsplan (Anlage 1) und dem Auszug aus der Planzeichnung (Anlage 2) ersichtlich und umfasst folgende Grundstücke:

Gemarkung	Karlshagen
Flur	2
Flurstücke	Teilflächen aus 42/1, 157/5, 157/6, 350, 351
Fläche	rd. 4669 m ²

Das Plangebiet wird im Südwesten und Südosten durch die Hafenstraße, im Nordwesten durch ein Wohngebäude und das Jugend- und Vereinshaus und im Nordosten durch Wohn- und Ferienhausbebauung begrenzt.

1.

Der in der Gemeindevertreterversammlung Karlshagen am 11.11.2010 gebilligte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 17 für das „Wohngebiet nördlich der Hafenstraße“ in der Fassung von 11-2010 mit

- Planzeichnung (Teil A),
- Text (Teil B),
- Entwurf der Begründung mit Umweltbericht

In der Begründung werden die Inhalte, Ziel, Zweck und Auswirkungen der Planung erläutert.

Die Gemeinde Karlshagen möchte mit dem Bebauungsplan Nr. 17 die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von Wohnhäusern schaffen.

Gemäß des Aufstellungsbeschlusses wird als Planungsziel die Ausweisung von 5 Parzellen in Angriff genommen.

Auf drei Parzellen werden Einfamilienhäuser mit maximal einer Dauerwohnung je Wohnhaus und auf zwei Parzellen Mehrfamilienhäuser mit maximal fünf Dauerwohnungen je Gebäude zugelassen.

Ferienwohnungen sind im Plangebiet nicht erlaubt. Gebiete mit touristischer Nutzung sind in anderen Bereichen des Gemeindegebietes in ausreichendem Umfang ausgewiesen.

Die Gebäude sind maximal zweigeschossig zu errichten und haben sich höhenmäßig der Umgebungsbebauung anzupassen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Karlshagen ist das Plangebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen, so dass sich die Zielsetzungen des Bebauungsplanes mit den gesamtgemeindlichen Vorstellungen in Übereinstimmung befinden.

Der Umweltbericht enthält die 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 Bebauungsplänen die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen. Die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter wurden im Rahmen der in das Bebauungsplanverfahren integrierten Umweltprüfung untersucht und bewertet.

Die Bestandsaufnahmen zu den Naturhaushaltsfaktoren ergaben, dass bei den Schutzgütern Flora und Fauna, Boden und Grundwasser/ Hochwasserschutz, Landschaftsbild und Biologische Vielfalt Befindlichkeiten gegeben sind, die bei Realisierung der Planung zu Beeinträchtigungen führen können. Für den Verlust eines gesetzlich geschützten Feldgehölzes ist eine Ausnahme vom gesetzlichen Biotopschutz bei der unteren Naturschutzbehörde des LK OVP zu beantragen.

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

- Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

Die Kompensationsermittlung für die Biotopverluste hat ergeben, dass durch die geplanten Bauungen und damit einhergehenden Versiegelungen ein vollständiger Verlust von Biotopen zu erwarten ist, der eine entsprechende Kompensation erforderlich macht.

Der Kompensationsbedarf ist innerhalb des Geltungsbereiches des Plangebietes nicht realisierbar, so dass Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches erforderlich werden. Das verbleibende Kompensationserfordernis von 8 303 KFÄ (Kompensationsflächen- äquivalenten) kann im geplanten Ökopool der Ulrike Krause/ Ralf Höfer GbR (Flurstücke 22, 24,25, 26, 29, 30 und 31 der Flur 10, Gemarkung Pudagla) ausgeglichen werden.

- Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag

Zur Einschätzung möglicher artenschutzrechtlicher Befindlichkeiten wurde auf der Basis von aktuellen Bestandserhebungen zur Fauna des Plangebietes ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Dieser ergab, dass sich in Anbetracht der Wirkungsspezifik der geplanten Baumaßnahmen keine Veränderungen in den lokalen Populationen von Fledermäusen und Vögeln ergeben werden.

Nist- und Brutplätze besonders und streng geschützter Tierarten gemäß BNatSchG wurden nicht vorgefunden. Mit Bauzeitenregelungen außerhalb der Brutzeiten der Tiere kann den artenschutzrechtlichen Verboten des §44 BNatSchG wirkungsvoll begegnet werden.

- sowie folgenden nach Einschätzung der Gemeinde Karlshagen wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen

- Landesplanerische Stellungnahme vom 05.02.2010
Die Planung stimmt mit den Erfordernissen der Raumordnung überein.
- des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern, Ueckermünde vom 03.09.2010 und 15.09.2010 zu den zu ergreifenden Hochwasserschutzmaßnahmen
- des Landkreises Ostvorpommern, Untere Denkmalschutzbehörde vom 19.01.2010 und des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege -Archäologie und Denkmalpflege- vom 12.10.2010 zu den Belangen der Denkmalpflege
Im Plangebiet sind derzeit keine Bodendenkmale bekannt.
- des Landkreises Ostvorpommern, Umweltamt, Untere Naturschutzbehörde vom 28.01.2010 (Planungsanzeige) zum Umweltbericht und zu den Anforderungen an die Planung durch die Einbindung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in das Abwägungsgebot,
- des Landkreises Ostvorpommern, SB Bauleitplanung vom 09.02.2010 (Planungsanzeige) insbesondere zu planungsrechtlichen Belangen,
- des Landkreises Ostvorpommern, Untere Bauaufsichtsbehörde vom 28.01.2010 (Planungsanzeige) zu den Anforderungen an die Löschwasserversorgung
- des Landkreises Ostvorpommern, Umweltamt, Untere Abfallbehörde vom 25.01.2010 (Planungsanzeige) zu den allgemeingültigen abfallrechtlichen Belangen

und

- Checkliste zum Scoping
- Aktennotiz des Scoping - Termines vom 22.09.2010

liegen gemäß § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit

vom 25.11.2010 bis zum 30.12.2010

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 und

zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.

Während dieser Auslegungsfrist können von jedermann Stellungnahmen zu der Planung schriftlich oder während der Dienststunden zur Niederschrift vorgebracht werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan Nr. 17 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.

2.

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

Ostseebad Karlshagen, den 15.11.2010

Seiffert
Seiffert
Bürgermeisterin



Anlagen

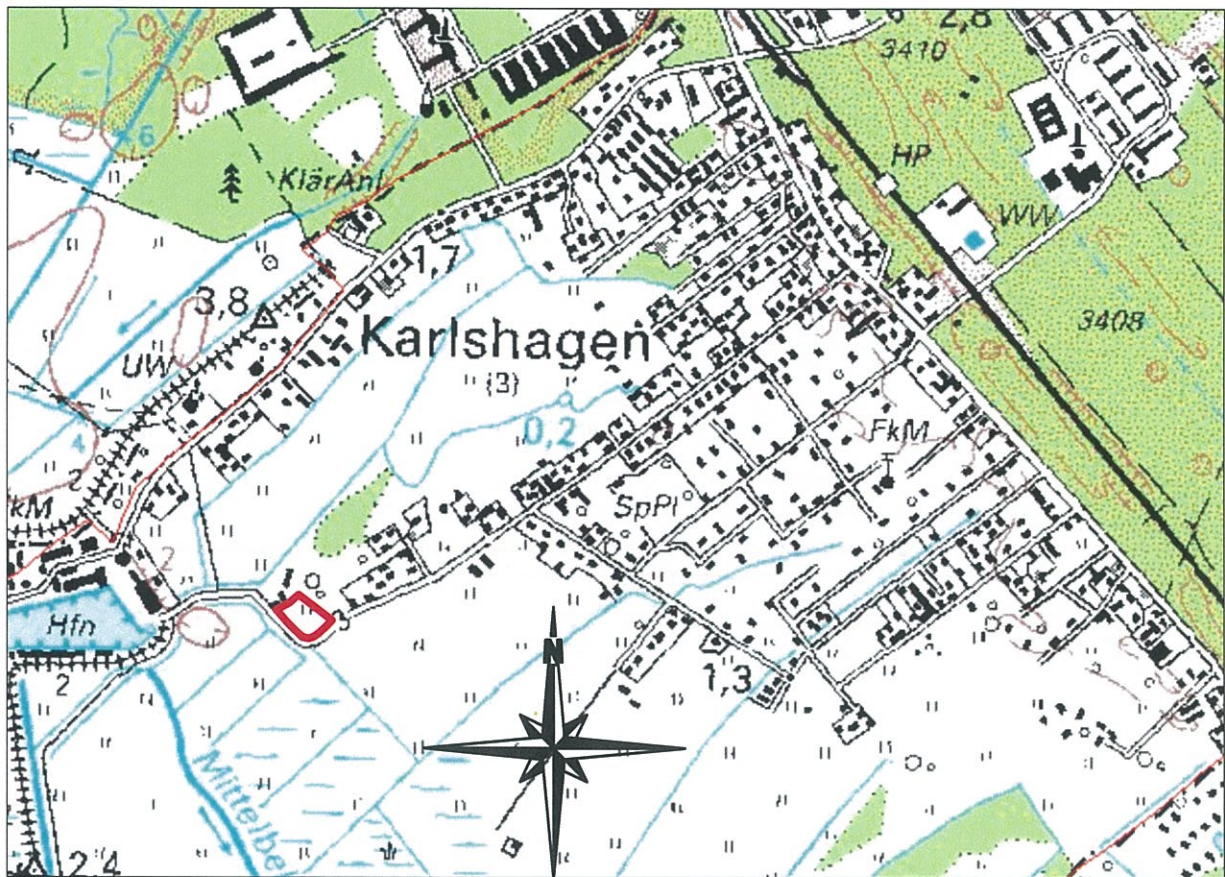
- Übersichtsplan
- Auszug aus der Planzeichnung

Die Bekanntmachung erfolgte am 15.11.2010 im Internet unter der Website „www.amtusedomnord.de“.

Veröffentlicht: 15.11.2010



**Bebauungsplan Nr. 17 für das
"Wohngebiet nördlich der Hafenstraße"
Ostseebad Karlshagen**

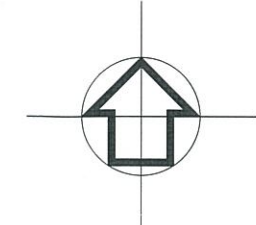


Übersichtsplan M 1 : 10 000

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

MALTRIEB

auf der Grundlage des Lage- und Höhenplanes des Vermessungsbüros Maltheus-Anders-Böhne von 07-2010



NUTZUNGSSCHABLONEN

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoß als Mindestmaß
	Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoß als Höchstmaß Firsthöhe (FH) über HN als Höchstmaß
Grundflächenzahl als Höchstmaß	/
Bauweise	Dachform Dachneigung der Hauptdachflächen

Einfamilienhäuser (Parzellen 1 bis 3)

WR	OK FF über HN 1,40 m OK FF über HN 2,00 m FH über HN 10,00 m
GRZ 0,4	/
o	SD/WD/SD mit Kw 28° bis 49°

Mehrfamilienhäuser (Parzellen 4 und 5)

WR	OK FF über HN 1,40 m OK FF über HN 2,00 m FH über HN 10,00 m
GRZ 0,4	/
o	SD/WD bis 28°