

**Bekanntmachung der Gemeinde Ostseebad Karlshagen  
über den Entwurf und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 31  
für das „Wohngebiet Wilde Hütung“ südlich der Gartenstraße  
in der Fassung von 01-2018**

Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich südlich der Landesstraße 264 (Hauptstraße) und südlich der Gartenstraße.

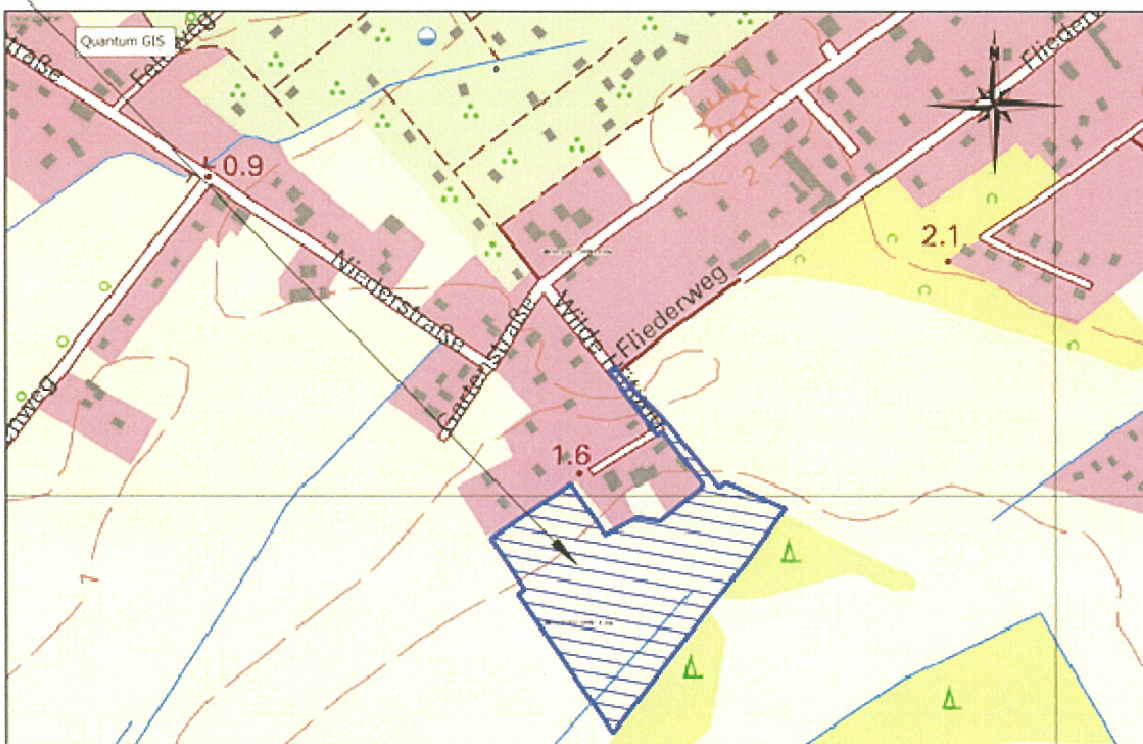
Es wird im Norden durch eine alte Hoflage und Wiesenflächen, im Nordwesten durch die Wohnbebauung des Bebauungsplangebietes Nr. 4, im Südosten durch Waldflächen sowie im Süden und im Südwesten durch Wiesenflächen begrenzt.

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst die nachfolgend aufgeführten Grundstücke:

|            |  |
|------------|--|
| Gemarkung  | Karlshagen   |
| Flur       | 2  |
| Flurstücke | 246, 249, 250 und 218/26 sowie Teilflächen aus 217/2, 218/25 und 261/1 |

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt 20.626 m<sup>2</sup>.

Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 31 der Gemeinde Ostseebad Karlshagen für das "Wohngebiet Wilde Hütung" südlich der Gartenstraße



## 1.

Die Gemeindevertretung Karlshagen hat in der Sitzung am 01.02.2018 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 31 für das „Wohngebiet Wilde Hütung“ südlich der Gartenstraße mit der Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und dem Entwurf der Begründung einschließlich Umweltbericht in der Fassung von 01-2018 gebilligt.

## 2.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 31 für das „Wohngebiet Wilde Hütung“ südlich der Gartenstraße von 01-2018 bestehend aus

- Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B),
- Begründung mit Umweltbericht,
- Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung,
- Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag sowie
- den nach Einschätzung der Gemeinde Ostseebad Karlshagen wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen

liegt gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit

**von Montag, den 05.03.2018 bis Montag, den 09.04.2018  
(jeweils einschließlich)**

im Bauamt des Amtes Usedom-Nord in 17454 Zinnowitz, Möwenstraße 01 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 des Entwurfs erhalten sowie Anregungen und Hinweise zum Entwurf 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 01) eingereicht werden.

Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplanes Nr. 31 für das „Wohngebiet Wilde Hütung“ südlich der Gartenstraße unberücksichtigt bleiben.

Gemäß § 47 Abs. 2a der Verwaltungsgerichtsordnung (VWGO) ist ein Antrag unzulässig, wenn die den Antrag stellende Person Einwendungen geltend macht, die sie im Rahmen der Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit nicht oder verspätet geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können.



Ergänzend sind die Bekanntmachung sowie der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 31 für das „Wohngebiet Wilde Hütung“ südlich der Gartenstraße auch im Internet unter [www.amtusedomnord.de](http://www.amtusedomnord.de) einzusehen.

### 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 definiert.

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

Als städtebauliche Zielsetzung für das Bebauungsplangebiet Nr. 31 wird die Entwicklung eines Reinen Wohngebietes gemäß § 3 BauNVO festgesetzt.

Die angedachte Parzellierung sieht die Bildung von 15 Grundstücken vor.

Im Baugebiet 1 am Eingang des Plangebietes soll auf den Parzellen 1 und 2 jeweils ein zweigeschossiges Mehrfamilienhaus mit bis zu 4 Wohneinheiten zugelassen werden.

Im Baugebiet 2 mit den Parzellen 3 bis 15 können insgesamt 13 eingeschossige Einfamilienhäuser mit jeweils 1 Wohneinheit entstehen.

Die Gesamtkapazität des Gebietes wird somit bei maximal **21 Wohneinheiten** liegen.

Die Einhaltung der Kapazitätsobergrenzen wird durch Regelungen zur Zulässigkeit der Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude und zur Mindestgröße der Parzellen sichergestellt.

Mit dieser Aufteilung soll der derzeitigen konkreten Nachfrage nach Wohnraum für unterschiedlichste Bevölkerungsgruppen entsprochen werden.

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Das Bebauungsplangebiet Nr. 31 ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Karlshagen i.d.F. der 1. bis 4. Änderung als Wohnbaufläche gemäß § 1 (1) 1 BauGB ausgewiesen.

Daher befinden sich die Zielsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 31 in Übereinstimmung mit der gesamtgemeindlichen Planung.

- Die Planung wird nach § 2 ff. BauGB aufgestellt. Eine **Umweltprüfung** wurde durchgeführt, die zu folgenden Ergebnissen kommt:

#### **Schutzgut Mensch**

Für das Schutzgut Mensch ergeben sich mit der Umsetzung der Planungen keine Beeinträchtigungen. Eine Überschreitung der Lärmschutzwerte für Reine Wohngebiete sind aufgrund der angestrebten Nutzungen und Wohnbaukapazitäten sowie der identischen Schutzbedürftigkeiten der umgebenden Wohn- und Erholungsstrukturen nicht zu erwarten.

Die gestalterischen Festsetzungen zur geplanten Wohnbebauung garantieren eine hohe städtebauliche Qualität und harmonische Anbindung an den Siedlungsbereich. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine neu anzulegende Straße, um zusätzliche Immissionsbelastungen für das Bebauungsplangebiet Nr. 4 zu begrenzen.

### **Schutzgut Pflanzen und Tiere**

Für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere können im Zuge der Umsetzung der Planinhalte Beeinträchtigungen nicht ausgeschlossen werden. Mit der geplanten Bebauung und der Anlage der Verkehrsflächen ergeben sich Verluste von ruderalen Vegetationen, intensiv bewirtschafteten Grünlandflächen sowie von Siedlungsgehölzen, die eine Kompensation erforderlich machen. Der Ausgleich kann im Plangebiet nicht vollständig erbracht werden, so dass man sich für die Ablösung von Ökopunkten aus einem Ökokonto entschieden hat.

Weiterhin sind Fällungen von gesetzlich geschützten Bäumen unvermeidbar, die durch Ausgleichspflanzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ersetzt werden können. Gesetzlich geschützte Biotope bzw. FFH-Lebensraumtypen sind von den Planungen nicht betroffen.

Gemäß dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag konnten im Plangebiet Moorfrosch, Kammmolch und Laubfrosch gesichtet bzw. vermutet werden. Die Gehölzflächen sind potentielle Bruthabitate für verschiedene, im Siedlungsbereich häufig vorkommende, Vogelarten. Mit der Rodung der Gehölzflächen sind Verluste der Habitate verbunden. Um den artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen Rechnung zu tragen, wurden bauzeitliche Regelungen und Maßnahmen zum Schutz der betroffenen Tierarten festgelegt.

### **Schutzgut Boden**

Mit den geplanten Bebauungen und der Anlage der Straßen und Wege sind Versiegelungen und funktionale Verluste von natürlich gewachsenen Böden zu erwarten und damit Beeinträchtigungen für das Schutzgut zu verzeichnen. Die Versiegelungen, die durch Festsetzungen zur überbaubaren Grundfläche begrenzt werden, wurden in die Bilanzierung des Eingriffs eingestellt.

### **Schutzgut Wasser**

Aufgrund der vorkommenden sandigen Bodenstrukturen und der geringen Grundwasserflurabstände von weniger als 2 m ist das Grundwasser des Plangebietes nicht geschützt. Im Zuge der Baumaßnahmen sind Schutzvorkehrungen zum Ausschluss von Belastungen des Grundwassers zu treffen. Da eine Versickerung des anfallenden Regenwassers auf den Wohngrundstücken und der Straße nicht möglich ist, soll dieses durch Regenwasserleitungen in den Gräben abgeführt werden.

Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III. Sich daraus ergebende Verbote und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten.

Aufgrund der Höhenlage des Plangebietes und des nicht dem BHW gerechten Schutzes der vorhandenen Hochwasserschutzanlagen kann eine Hochwassergefährdung des Plangebietes nicht ausgeschlossen werden. Hinreichende Schutzmaßnahmen für das Plangebiet sind erforderlich und wurden in die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen.

#### **Schutzgut Klima/ Luft**

Mit der geplanten Bebauung und dem Verlust von klimatisch wirksamen Vegetationsstrukturen ergeben sich kleinklimatische Veränderungen an dem Standort. Aufgrund der günstigen naturräumlichen Lage und dem positiven Klimaeinfluss der Ostsee und des Peenestromes können Beeinträchtigungen für das Klima jedoch weitgehend ausgeschlossen werden.

#### **Schutzgut Landschaftsbild**

Infolge der geplanten Bebauungen ist ein Verlust von ortsprägenden Gehölzen verbunden, die zum Teil im Zuge der natürlichen Sukzession entstanden sind. Mit den Festsetzungen zu den baulichen Nutzungen, insbesondere zur Höhe und Gestaltung der zu errichtenden Wohngebäude, ist eine Anpassung an die örtliche Umgebungsbebauung gegeben. Der östliche Teil des Plangebietes soll naturnah entwickelt und mit ergänzenden Gehölzpflanzungen ein harmonischer Übergang zu dem Landschaftsraum geschaffen werden.

#### **Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Gemäß der Stellungnahme der zuständigen Behörde sind im Planänderungsgebiet keine Bodendenkmale bekannt. Es sind aber jederzeit Funde möglich, so dass Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmalen in die Planungen aufgenommen wurden.

#### **Schutzgut Biologische Vielfalt**

Mit dem Verlust der ruderalen Vegetationen und der Gehölzbestände sowie der Anlage von zumeist gepflegten Grünanlagen auf den Wohngrundstücken werden Auswirkungen auf die biologische Vielfalt des Plangebietes erkennbar sein. Im östlichen Teil des Plangebietes ist auf einer intensiv bewirtschafteten Grünlandfläche eine extensive Wiese mit einer hohen Artenvielfalt zu entwickeln, die für das Schutzgut Biologische Vielfalt positiv zu werten ist.

- Im Rahmen einer **Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung** wurden die Biotopverluste und die sich aus den Bebauungen ergebenden funktionalen Beeinträchtigungen von Böden ermittelt und ein entsprechendes Kompensationserfordernis ausgewiesen. Berücksichtigt wurden auch die sich mit den Nutzungsänderungen ergebenden Funktionsverluste im Bereich der geplanten Parkanlagen und des Spielplatzes. Die Entwicklung und dauerhafte Sicherung der Extensivwiesen und der geplanten Gehölzanpflanzungen wurden als Ausgleichsmaßnahmen angerechnet. Da im Plangebiet jedoch kein vollständiger Ausgleich erreicht werden kann, werden Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangeltungsbereiches erforderlich.

Der Kompensationsbedarf von 13.210 KFÄ kann durch Ablösung von Ökopunkten aus einem Ökokonto ausgeglichen werden.

- Im Ergebnis der Prüfung des **Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages** wurde festgestellt, dass unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen die Verbotstatbestände der Tötung, Schädigung und Störung gemäß § 44 BNatSchG nicht ausgelöst werden. Mit der Umwandlung einer Intensivgrünlandfläche in eine Extensivwiese werden zusätzliche Habitate für Amphibien geschaffen bzw. Vegetationsstrukturen qualitativ aufgewertet, die der biologischen Vielfalt des faunistischen Bestandes förderlich sind. Als CEF-Maßnahme ist für den Verlust von Habitaten für Amphibien ein Kleingewässer anzulegen.
  
- Folgende nach Einschätzung der Gemeinde Ostseebad Karlshagen wesentliche, bereits vorliegende **umweltbezogene Stellungnahmen** wurden bei der Erstellung des Entwurfes beachtet:
  - Landesplanerische Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern vom 30.03.2017 (Planungsanzeige)  
Das Vorhaben ist mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.
  
  - Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern vom 28.08.2017 (Beteiligung nach § 4 (1) BauGB)  
Das Plangebiet liegt auf einem Höhenniveau zwischen 0 m und 2 m über NHN. Eine Hochwassergefährdung kann daher nicht ausgeschlossen werden. Es sind Schutzmaßnahmen vorzusehen (höhenmäßige Einordnung der baulichen Anlagen, Verzicht auf Unterkellerung uam.)
  
  - Gesamtstellungnahme des Landkreises Vorpommern - Greifswald vom 22.03.2017 (Planungsanzeige)
    - Sachbereich Bauleitplanung:  
Die Planungsziele sind nachvollziehbar und werden mitgetragen.  
Die Vereinbarkeit mit den naturschutzrechtlichen Rechtsbestimmungen ist nachzuweisen. Die Belange der Raumordnung, der Unteren Wasserbehörde sowie der Forst sind zu beachten.  
Die Belange des Naturschutzes wurden in den Fachplanungen umfassend gewürdigt.  
Das Einvernehmen mit der Unteren Wasserbehörde und der Forstbehörde wird im Verfahren hergestellt.
    - Sachbereich Boden- und Baudenkmalpflege:  
Die aufgeführten Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmalen wurden als textliche Hinweise aufgenommen.



- Sachgebiet Naturschutz/Landschaftspflege:  
Den Anforderungen an Umweltbericht, Eingriffsbilanzierung und Artenschutz wurde durch entsprechende Fachplanungen und Festsetzungen entsprochen.
  - Sachgebiet Wasserwirtschaft:  
Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Karlshagen Nummer MV-WSG-1848-03 (Beschluss vom 25.07.1974). Daraus resultierende Verbote und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten.  
Im Plangebiet verläuft das Gewässer II. Ordnung, Graben 50/5. Der WBV Insel Usedom-Peenestrom ist zwingend am Verfahren zu beteiligen.  
Der unteren Wasserbehörde ist die Planung der Beseitigung des Niederschlagswassers rechtzeitig vorzustellen.
  - Sachgebiete Abfallwirtschaft/Immissionsschutz und Straßenverkehrsamt:  
Die Hinweise und Auflagen wurden in die Entwurfsplanung eingestellt.
- Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung „Insel Usedom“ (Stellungnahme vom 08.09.2017)  
Die Entsorgung des in der Gemeinde Karlshagen anfallenden Abwassers erfolgt über die Kläranlage Wolgast. Das vorhandene „Überleitpumpwerk“ Karlshagen ist für die fortschreitende Bebauung und der damit verbundenen ständig steigenden Abwassermenge nicht mehr ausgelegt. Die Kapazitätserweiterung ist in Planung. Freie Kapazitäten werden für bereits beschlossene Bebauungspläne zurückgehalten. Bis zur Umsetzung der Kapazitätserweiterung wird der Anschluss der geplanten Baumaßnahme an die öffentliche Abwasseranlage abgelehnt.  
Die Gemeinde Karlshagen wird die Umsetzung der bereits beschlossenen Bebauungspläne einer Überprüfung unterziehen, die Prioritätenliste für die Ausführung der Bauvorhaben erneut aktualisieren und auf dieser Grundlage erneut mit dem Zweckverband Abstimmungen zur Herbeiführung der Erschließungssicherheit führen.
- Aktennotiz des Scoping- Termines vom 02.11.2017

#### 4.

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

Ostseebad Karlshagen, den 02.02.2018



Höhn  
Bürgermeister



Die Bekanntmachung erfolgte am 19.02.2018 im Internet unter der Website „[www.amtusedomnord.de](http://www.amtusedomnord.de)“.

Veröffentlicht: 19.02.2018 gez. Lachnit

