

**Bekanntmachung der Gemeinde Ostseebad Karlshagen  
über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31  
für das „Wohngebiet Wilde Hütung“  
südlich der Gartenstraße**

**1.**

Die Gemeindevertretung des Ostseebades Karlshagen hat in der öffentlichen Sitzung am 02.02.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31 für das „Wohngebiet Wilde Hütung“ südlich der Gartenstraße beschlossen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 31 für das „Wohngebiet Wilde Hütung“ südlich der Gartenstraße umfasst das im beigefügten Auszug aus dem Messtischblatt gekennzeichnete Gebiet der

Gemarkung	Karlshagen
Flur	2
Flurstücke	246, 249, 250, 217/2 sowie Teilflächen aus 217/6 und 218/26
Gesamtfläche	rd. 2 ha

Das Plangebiet befindet sich südlich der Landesstraße 264 (Hauptstraße) und südlich der Gartenstraße. Die Erschließung erfolgt über die Straße „Wilde Hütung“ und die Anlage einer neuen Erschließungsstraße über die Flurstücke 217/2, 217/6 und 218/26.

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

**2.**

**Anlass, Ziel und Zweck der Planaufstellung**

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

Vorrangig ist die Ausweisung von Grundstücken zur Errichtung von eingeschossigen Einzelhäusern geplant. Je nach Bedarf sind Grundstücke für eingeschossige Doppel- oder Reihenhausbebauung denkbar.

Unter Berücksichtigung der notwendigen Erschließungs- und Grünflächen, der einzuhaltenden Waldabstandsflächen sowie der Bebauungsstruktur im nordwestlich angrenzenden Wohngebiet (Bebauungsplangebiet Nr. 4) wird die Kapazität mit rd. 15 Wohneinheiten prognostiziert.

**3.**

**Verkehrs- und medienseitige Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung soll über die Straße „Wilde Hütung“ und von Norden durch die Anlage einer neuen Erschließungsstraße über die Flurstücke 217/2 sowie Teilflächen aus 217/6 und 218/26 erfolgen.

Das Plangebiet ist medienseitig noch nicht erschlossen. Der Nachweis der gesicherten Erschließung wird im Verfahren erbracht.

#### 4.

##### **Belange des Umweltschutzes sowie des Küsten- und Hochwasserschutzes**

Die Planung wird nach § 2 ff. BauGB aufgestellt. Eine Umweltprüfung ist durchzuführen.

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 werden im Rahmen der in das Bebauungsplanverfahren integrierten Umweltprüfung untersucht und bewertet.

Durch die geplanten Bebauungen und die damit einhergehenden Versiegelungen ist ein Verlust von Biotopen zu erwarten, der eine entsprechende Kompensation erforderlich macht.

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung wird eine Bestandsaufnahme dokumentiert, eine Bilanzierung des Eingriffs vorgenommen und Maßnahmen zur adäquaten Kompensation für den Verlust an Natur und Landschaft festgesetzt.

Im Plangebiet befindet sich gemäß § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützter Einzelbaumbestand. Die Belange des gesetzlichen Gehölzschutzes sind in die Planungen einzustellen.

Zur Einschätzung möglicher artenschutzrechtlicher Befindlichkeiten wird ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Er beinhaltet die Prüfung, ob durch das Planvorhaben die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG berührt werden. Grundlage dafür sind die Ermittlung und Bestandsaufnahme der im Planbereich vorhandenen geschützten Arten (alle wildlebenden Vogelarten, Arten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie).

Das Kataster des Landes M-V weist im Geltungsbereich des Plangebietes keine gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotope auf.

Schutzgebietskulissen eines Natura 2000- Gebietes werden durch das Vorhaben nicht berührt.

An die südöstliche Plangebietsgrenze schließen Waldflächen an. Mit der Forstbehörde sind Abstimmungen zur Abgrenzung der Waldflächen und zu den einzuhaltenden Abstandsflächen vom Wald zu den geplanten Bebauungen vorzunehmen.

Die Grundstücksflächen liegen zwischen 1 m und 2 m über HN. Daher sind entsprechende Maßnahmen zum Hochwasserschutz festzusetzen.

#### 5.

##### **Flächennutzungsplan**

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

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Karlshagen in der wirksamen Fassung der 4. Änderung sind die betroffenen Grundstücke als Wohnbauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO ausgewiesen, so dass sich die Zielsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 31 mit der gesamtgemeindlichen Planung in Übereinstimmung befinden.

6.

#### Planungskosten

Alle im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31 erforderlichen Kosten werden durch die Gemeinde Karlshagen verauslagt und auf die Grundstückserwerbskosten umgelegt.

7.


#### Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit

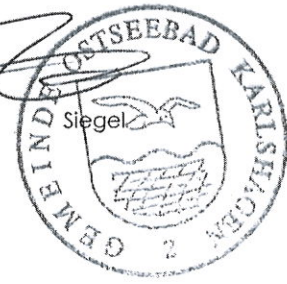
Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB soll im Rahmen einer öffentlichen Vorstellung mit Darlegungen zu Ziel, Zweck und Auswirkungen der Planung erfolgen.

8.

Der Beschluss wird gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

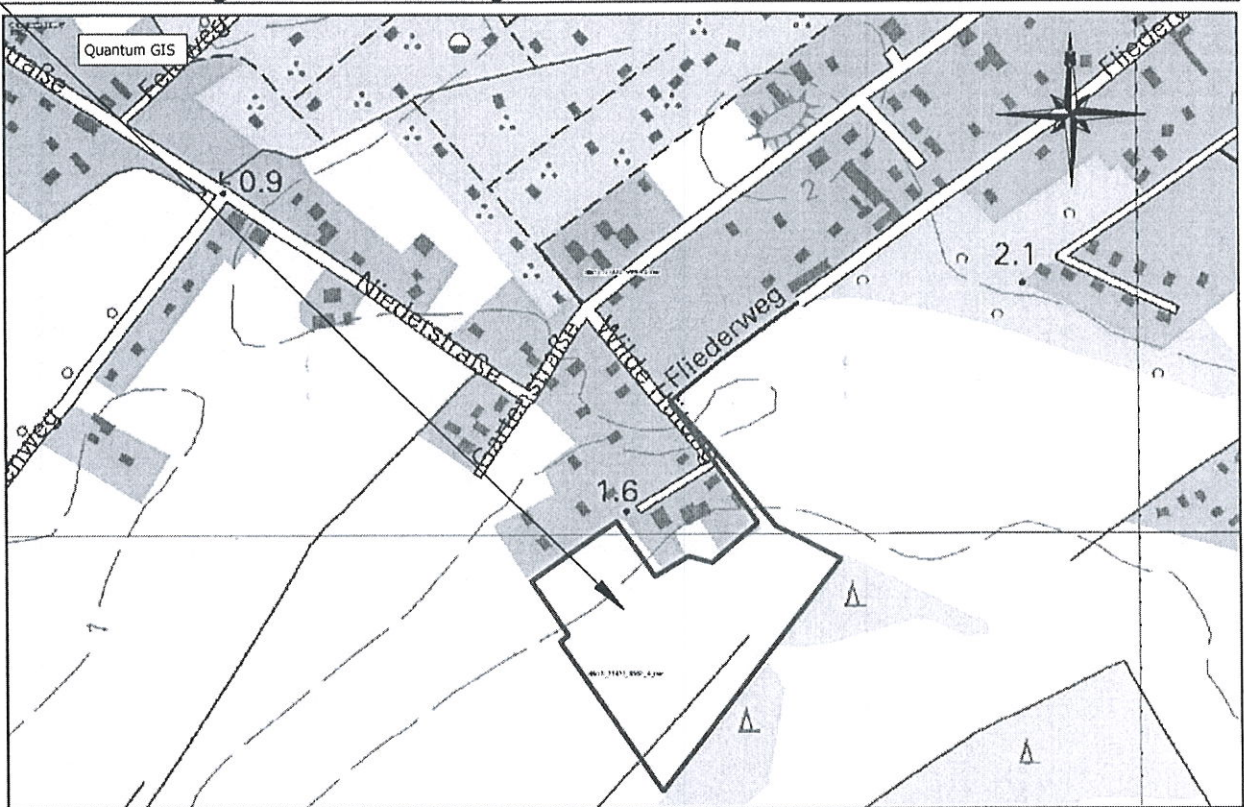
Ostseebad Karlshagen, den 08.02.2017

  
Höhn  
Bürgermeister



**Anlage**  
Übersichtsplan

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



Übersichtsplan M 1 : 5000

Die Bekanntmachung erfolgte am 22.02.2017 im Internet unter der Website „www.amtusedomnord.de“.

Veröffentlicht: 22.02.2017 **im Auftrag** *Secker 2*

