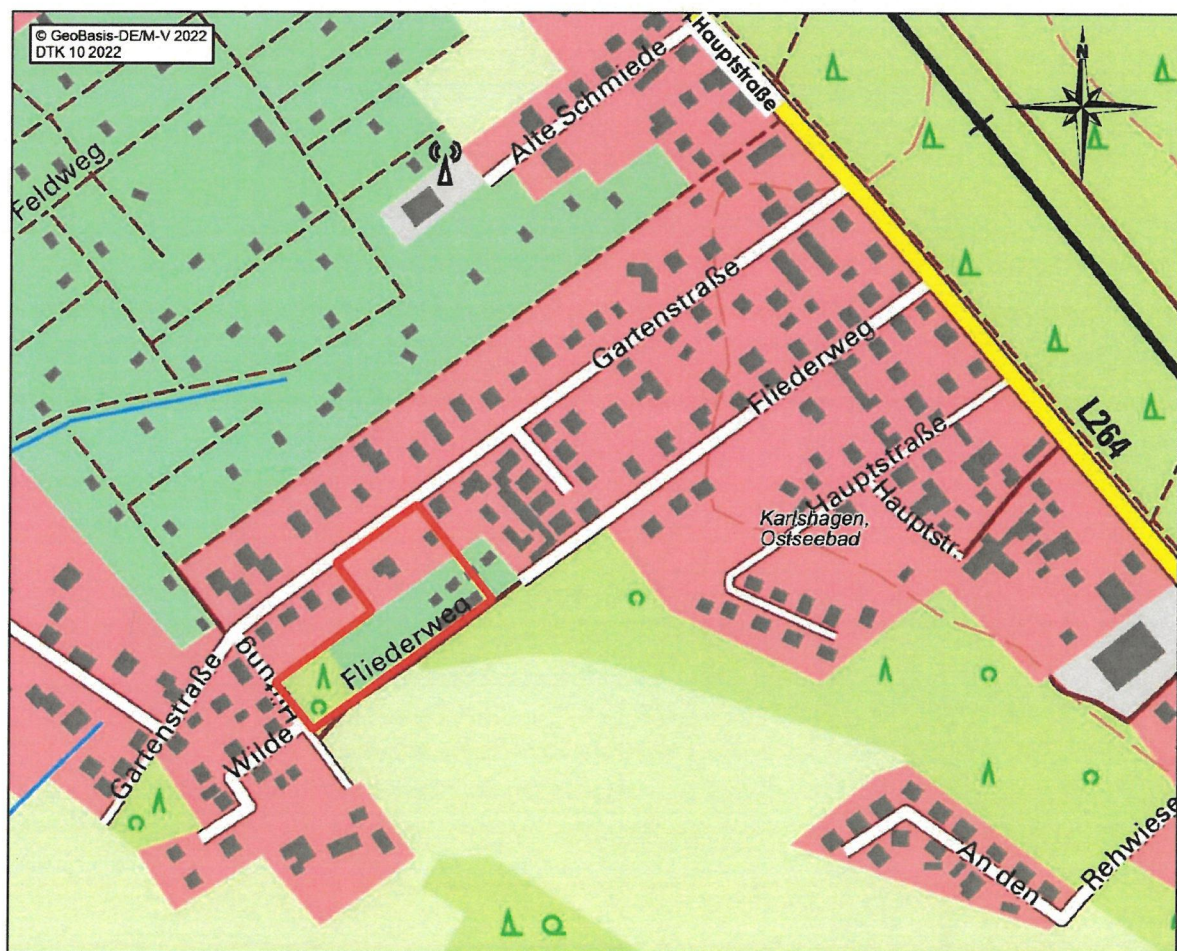


**Bekanntmachung der Gemeinde Ostseebad Karlshagen
Beschluss Nr. GVKh/261/2022 vom 26.04.2023
über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 33 für das
„Ferienhaus- und Wohngebiet zwischen Gartenstraße und Fliederweg“**

1. Geltungsbereich

Für das in beigefügtem Übersichtsplan gekennzeichnete Gebiet der Gemarkung Karlshagen, Flur 2, Flurstücke 201, 202/6 und 206/10 mit einer Fläche von ca. 9.168 m² hat die Gemeindevertretung Karlshagen in der öffentlichen Sitzung am 26.04.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 33 für das „Ferienhaus- und Wohngebiet zwischen Gartenstraße und Fliederweg“ beschlossen.



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.

Begrenzung des Plangebietes

im Nordwesten: durch die Gartenstraße und Wohn- und Ferienhausbebauung

im Nordosten: durch Wohn- und Ferienhausbebauung

im Südosten: durch den Fliederweg

im Südwesten: durch die Wilde Hütung und Wohnbebauung

2. Anlass, Ziel und Zweck der Planaufstellung

Die Eigentümerin der Flurstücke 201, 202/6 und 206/10 in der Flur 2 der Gemarkung Karlshagen beabsichtigt die Grundstücke für eine langfristige Nutzung planungsrechtlich zu ordnen. Hauptziel ist es, die Ferieneinrichtungen qualitativ zu verbessern, um eine ganzjährige Ferienwohnnutzung zu ermöglichen.

Im Einzelnen sind folgende Maßnahmen geplant:

a)

- Die 4 Ferienhäuser in Leichtbauweise sollen am Standort durch massive Ferienhäuser ersetzt werden, die eine ganzjährige Nutzung ermöglichen.

Kapazität: 4 Ferienhäuser a 4 Betten

- Das langgestreckte Ferienhaus am Fliederweg ist in einem guten baulichen Zustand und soll entsprechend weiter genutzt werden.

Kapazität: 7 Ferienwohnungen a 2 Betten

- Das Wohngebäude wird als betriebsbezogene Wohneinheit ausgewiesen.

Da die in der Vergangenheit vorhandene gastronomische Einrichtung zur Versorgung der Urlauber nicht mehr gegeben ist, erfolgt die Gebietseinstufung **Ferienhausgebiet gemäß § 10 BauNVO**.

- Die Freiflächen im Mittelteil des Gebietes werden überwiegend zur Freizeitgestaltung von den Feriengästen genutzt.

In den Randbereichen soll entsprechend dem Bestand auch künftig das Aufstellen von Wohnmobilen und Caravan möglich sein. (max. 6 Standplätze)

b)

- Das Flurstück 202/6 an der Wilden Hütung ist im Norden und Westen durch Wohnbebauung begrenzt. Im Süden ist gemäß dem Flächennutzungsplan ebenfalls die Entwicklung als Wohnbaufläche vorgesehen.

Dieses Grundstück soll als **Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO** für bis zu 3 Wohneinheiten für Ansiedlungswillige aus dem Gemeindegebiet entwickelt werden.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der Baumaßnahmen ist zunächst die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

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

Im südwestlichen Teil des Plangebietes wird eine innerörtliche Standortreserve für den individuellen Wohnungsbau erschlossen.

3. Flächennutzungsplan

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, so dass sich die Zielsetzungen

des Bebauungsplanes Nr. 33 derzeit nur teilweise mit der gesamtgemeindlichen Planung in Übereinstimmung befinden.

4.

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.

Der Standort ist aus naturschutzrechtlicher Sicht zur Entwicklung eines Ferienhaus- und Wohngebietes geeignet, da dieser bereits durch jahrzehntelange Vornutzungen geprägt ist.

Das Kataster des Landes weist keine gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotop aus. Das Plangebiet liegt außerhalb von Vorbehalts- und Vorranggebieten Naturschutz und Trinkwassersicherung. Es berührt keine Schutzgebietskulissen eines Natura 2000- Gebietes.

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.

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).

5. Kostenübernahme

Alle im Zusammenhang mit der Überplanung des Gebietes entstehenden Kosten sind durch die Grundstückseigentümerin zu tragen. Eine entsprechende Kostenübernahmeerklärung liegt vor.

6.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB soll im Rahmen der öffentlichen Auslegung der Vorentwurfsunterlagen für die Dauer eines Monats erfolgen.

7.

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

Karlshagen, den 22.05.2023


Käning
Bürgermeister



Die Bekanntmachung ist auch im Internet auf der Homepage www.amtusedomnord.de veröffentlicht.

Die Bekanntmachung erfolgte am 21.06.2023 im Internet unter der Website „www.amtusedomnord.de“.

Veröffentlicht: 21.06.2023 gez. Lachnit

