

Mecklenburg-Vorpommern  
Landkreis Vorpommern-Greifswald  
Amt Usedom Nord

# **BEGRÜNDUNG**

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB i.V.m. § 2a BauGB

## **Bebauungsplan Nr. 33 der Gemeinde Ostseebad Karlshagen für das „Ferienhaus- und Wohngebiet zwischen Gartenstraße und Fliederweg“**



### **VORENTWURFSFASSUNG VON 05-2024**

für die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB,  
der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB  
und der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB

# INHALTSVERZEICHNIS

<b>TEIL 1</b>	<b>BEGRÜNDUNG</b>		<b>Seite</b>
	<b>gemäß § 2a Nr. 1 BauGB</b>		
<b>1.0</b>	<b>EINLEITUNG</b>		<b>4 - 16</b>
<b>1.1</b>	<b>Anlass, Erforderlichkeit und Ziel der Planung</b>		<b>4 - 5</b>
<b>1.2</b>	<b>Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes</b>		<b>5 - 9</b>
<b>1.3</b>	<b>Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung</b>		<b>10 - 12</b>
<b>1.4</b>	<b>Flächennutzungsplan</b>		<b>12 - 13</b>
<b>1.5</b>	<b>Aufstellungsverfahren und Verfahrensstand</b>		<b>13 - 15</b>
<b>1.6</b>	<b>Rechtsgrundlagen, örtliche Bauvorschriften und informelle örtliche Planungen</b>		<b>15 - 16</b>
<b>2.0</b>	<b>PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN</b>		<b>17 - 37</b>
<b>2.1</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b>		<b>17 - 30</b>
2.1.1	Art und Maß der baulichen Nutzung		17 - 23
2.1.2	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen		23 - 24
2.1.3	Größe der Baugrundstücke im Reinen Wohngebiet		24
2.1.4	Festsetzungen für Flächen für private Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen im Ferienhausgebiet		24 - 25
2.1.5	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden		25
2.1.6	Öffentliche Verkehrsflächen		26
2.1.7	Fläche für Versorgungsanlagen		26
2.1.8	Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen		26
2.1.9	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft		26 - 27
2.1.10	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen		27
2.1.11	Anpflanzen von Bäumen und Bindungen für die Erhaltung von Bäumen		27 - 28
2.1.12	Höhenlage baulicher Anlagen und bauliche Nutzung von Grundstücken für übereinanderliegende Geschosse und Ebenen sowie sonstiger Teile baulicher Anlagen i. V. m. Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungs- maßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind in Verbindung mit dem Hochwasserschutz		28 - 30

	Seite
2.2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB	30 - 32
2.3 Naturschutzrechtliche Regelungen gemäß § 11 Abs. 3 BNatSchG	
untersetzt durch einen Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag	32 - 35
2.4. Festsetzungen zur Zuordnung von Ersatzpflanzungen für zu fällende Bäume und internen Kompensationsmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1a i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB und §§ 135a und 135c BauGB	35
2.5 Textliche Hinweise	35 - 37
3.0 ERSCHLIESSUNG	37 - 41
3.1 Verkehr	37 - 39
3.2 Ver- und Entsorgung	39 - 41
4.0 FLÄCHEN- UND KAPAZITÄTSBILANZ	42
5.0 EINGRIFFS-/AUSGLEICHSBILANZIERUNG Ergänzung im Rahmen der Entwurfsbearbeitung	43
6.0 SONSTIGE HINWEISE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	50

## **ANLAGE**

**POSITIONSPAPIER zur mittel- und langfristigen bedarfsgerechten Entwicklung von Wohnbauflächen, Stand 04-2023**

## **TEIL 2 U M W E L T B E R I C H T**

**gemäß § 2a Nr. 2 BauGB**

**Ergänzung im Rahmen der Entwurfsbearbeitung**

**Bestandteil des Vorentwurfes ist die Checkliste für die Umweltprüfung**

## **FACHGUTACHTEN**

**Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Stand 09-2023**

## 1.0 EINLEITUNG

### 1.1 Anlass, Erforderlichkeit und Ziel der Planung

Die Eigentümerin der Flurstücke 201, 202/6 und 202/10 in der Flur 2 der Gemarkung Karlshagen, gelegen zwischen Gartenstraße und Fliederweg, beabsichtigt die Grundstücke für eine langfristige Nutzung planungsrechtlich zu ordnen.

Hauptziel ist es, die auf dem Flurstück 202/10 vorhandenen Ferieneinrichtungen durch Ersatzneubauten und Modernisierungen qualitativ zu verbessern, um eine ganzjährige Ferienwohnnutzung zu ermöglichen.

Die Einrichtungen auf dem Flurstück 202/10 wurden in der Vergangenheit als Pension betrieben und im Flächennutzungsplan in die Ausweisung als Wohnbaufläche einbezogen, da gemäß BauNVO Pensionen in Wohngebieten zulässig sind.

Da die gastronomische Einrichtung zur Versorgung der Urlauber nicht mehr gegeben ist, versorgen sich die Feriengäste eigenständig. Daraus ergibt sich die Gebietseinstufung als Ferienhausgebiet gemäß § 10 Abs. 4 BauNVO.

Die Flurstücke 201 und 202/6 an der Wilden Hütung wurden bisher in die Freiflächengestaltung des Erholungsgebietes einbezogen. Für diesen Bereich sollen in Abstimmung mit der Gemeinde die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebietes für bis zu 3 Wohneinheiten für Ansiedlungswillige aus dem Gemeindegebiet geschaffen werden.

Die Gemeinde Karlshagen verfügt seit dem 20.02.2002 über einen wirksamen Flächennutzungsplan, in dem der Bedarf an Wohnbauentwicklungsflächen ermittelt und durch entsprechende Flächenausweisungen untersetzt wurde.

In den letzten Jahren ist der Druck auf die Gemeinde zur Schaffung von konkretem Baurecht auf den Wohnbauflächen stetig angewachsen.

Die Gemeinde hat die aktuelle Entwicklung zum Anlass genommen, die im wirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung der 1. bis 4. Änderung ausgewiesenen Wohnbauentwicklungsflächen auf den Stand ihrer Umsetzung zu überprüfen, Wohnbaulandreserven aufzudecken und für künftige Baugebietsentwicklungen eine Prioritätenliste für eine zeitliche und bedarfsgerechte Abarbeitung zu erstellen.

Die Ergebnisse der Untersuchung hat die Gemeinde in einem **POSITIONSPAPIER der Gemeinde Ostseebad Karlshagen zur mittel- und langfristigen bedarfsgerechten Entwicklung von Wohnbauflächen** zusammengetragen.

(ANLAGE der Begründung)

Punkt 8 des Positionspapiers enthält eine Prioritätenliste, die unter der Position "C. Standortreserven, die aus dem wirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung der 1. bis 4. Änderung entwickelt werden können" als Fläche Nr. 1 die Lückenschließung auf dem Flurstück 202/6 mit einer Kapazität von 3 Wohneinheiten ausweist.

Das Flurstück 202/10 befindet sich in einer Tiefe von 50 m von der Gartenstraße im Geltungsbereich der Innenbereichsatzung. Der verbleibende Anteil des Flurstückes 202/10 und die Flurstücke 201 und 202/6 sind dem Außenbereich zuzuordnen.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung eines bereits seit Jahrzehnten bestehenden Erholungsgebietes und für die Ausweisung eines kleinen Wohngebietes ist daher zunächst die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Die Gemeindevertretung des Ostseebades Karlshagen hat am 26.03.2023 den entsprechenden Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 33 (im Folgenden als „Plangebiet“ bezeichnet) gefasst. Als städtebauliche Zielsetzung wurde die Entwicklung eines Reinen Wohngebietes gemäß § 3 BauNVO und eines Sondergebietes Erholung mit Zweckbestimmung Ferienhausgebiet gemäß § 10 Abs. 4 BauNVO bestimmt.

Die Betreiberin des Ferienhausgebietes steht als Vorhabenträgerin bereit, die alle im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes anfallenden Kosten übernimmt.

Damit wird den in § 1 des Baugesetzbuches formulierten Grundsätzen der Bauleitplanung für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung entsprochen.

## **1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes**

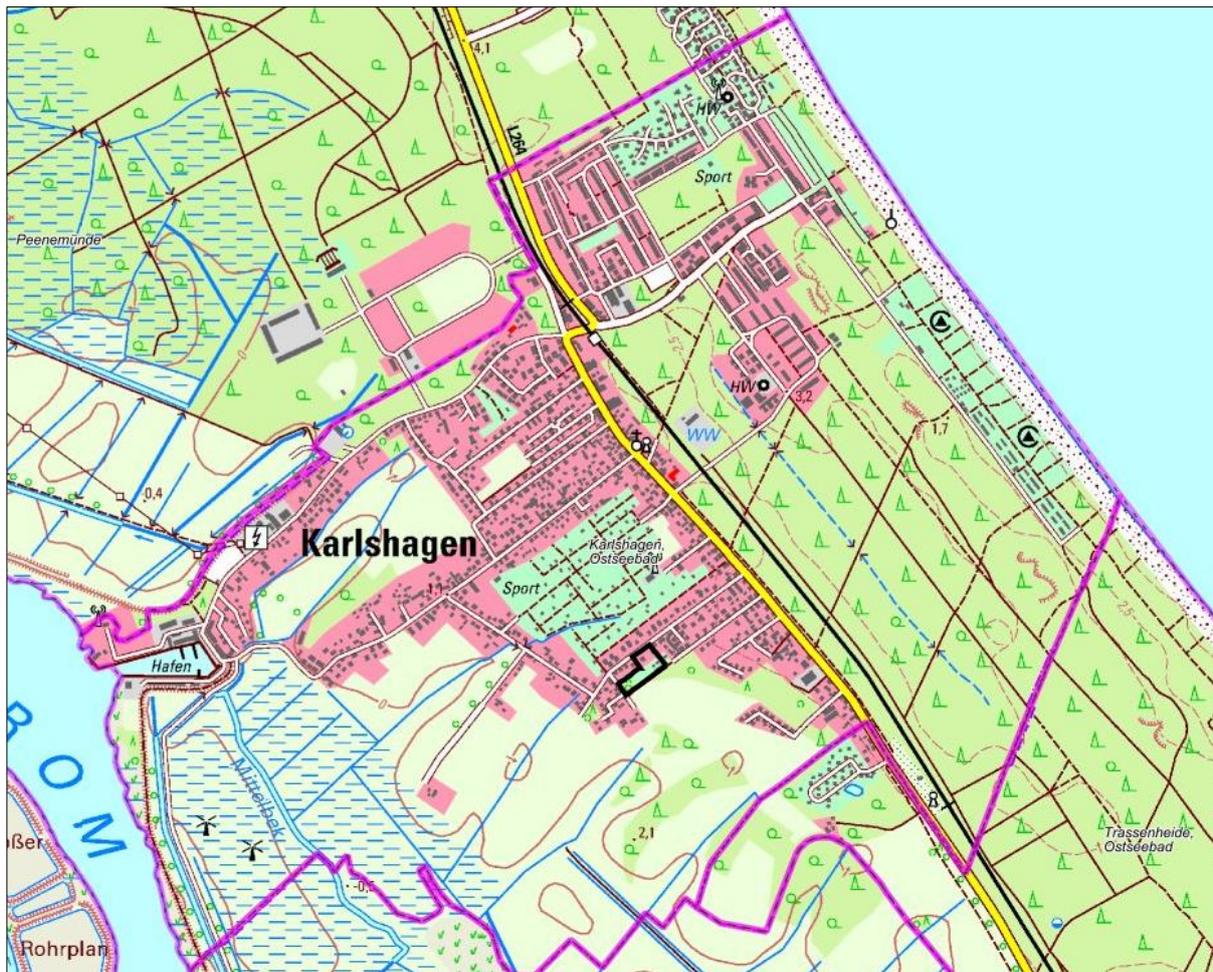
### **Lage im Raum**

Die Gemeinde Ostseebad Karlshagen liegt im Land Mecklenburg - Vorpommern und gehört zum Landkreis Vorpommern - Greifswald.

Das Gemeindegebiet Karlshagen befindet sich im Nordwestteil der Insel Usedom.

Karlshagen wird im Norden durch die Gemeinde Peenemünde, im Osten durch die Ostsee, im Süden durch die Gemeinden Trassenheide und Mölschow sowie im Westen durch den Peenestrom begrenzt.

Karlshagen ist siedlungsstrukturell dem Amt Usedom Nord mit Sitz in 17454 Ostseebad Zinnowitz, Möwenstraße 1, zugehörig.



Übersichtsplan (unmaßstäblich) aus dem geoportal-mv.de mit Kennzeichnung der Lage des Bebauungsplangebietes Nr. 33 innerhalb des Ostseebades Karlshagen

### Geltungsbereich

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

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst die nachfolgend aufgeführten Grundstücke:

Gemarkung	Karlshagen
Flur	2
Flurstücke	201 teilweise, 202/6 und 202/10

Begrenzung des Plangebietes durch folgende Flurstücke, alle Gemarkung Karlshagen, Flur 2:

	Flurstücke
im Nordwesten	199/2, 202/3 - 202/5, 202/7 und 202- 202/13
im Nordosten	203/1 und 203/2
im Südosten	217/5
im Südwesten	261/1



Auszug aus dem Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros MAB Vorpommern mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 33

Auf den Grundstücken befinden sich die Anlagen des Ferienhofes *Letzter Heller*. Hierzu gehören mehrere Ferienhäuser, Freiflächen zur Erholungsnutzung und zu Campingzwecken, ein Wohngebäude als Betriebswohnung und ein Parkplatz.

Begrenzung des Plangebietes durch folgende Nutzungen:

im Nordwesten	durch die Gartenstraße und Wohnbebauung
im Nordosten	durch Wohn- und Ferienhausbebauung
im Südosten	durch den Fliederweg
im Südwesten	durch die Wilde Hütung und Wohnbebauung

### **Fläche des Plangebietes**

Der Bebauungsplan Nr. 33 wird auf der Grundlage des Lage - und Höhenplanes des Vermessungsbüros MAB Vermessung Vorpommern von 07-2023 verfasst. Das Plangebiet umfasst gemäß den katasterlichen Unterlagen eine Gesamtfläche von rd. 9.149 m<sup>2</sup>.

### **Eigentumsverhältnisse**

Die zum Geltungsbereich zählenden Flurstücke sind Eigentum der Betreiberin der Ferieneinrichtung.

### **Zustand der Plangebietsfläche**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt aus nördlicher Richtung über die Gartenstraße. Vom Fliederweg aus, der das Plangebiet südlich begrenzt, besteht eine Zuwegung zu den Freiflächen im südlichen Teil des Plangebietes. Hier befinden sich Rasenflächen mit Sport- und Freizeitanlagen sowie Standplätze für Zelte und Caravan. Aufgrund des sandigen Standortes haben sich in den Rasenflächen vorwiegend Gräser und Kräuter mageren Standortes entwickeln können. Entlang der südlichen Plangebietsgrenze befinden sich Hecken mit Lebensbäumen und Fichten sowie einzelnstehende Vogel-Kirschen. Besonders markant sind zwei Eichen, die durch weit ausladende Kronen auffallen und eine gute Vitalität aufweisen. Die Eichen sind gemäß § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt.

Die Freifläche wird westlich von Gehölzaufwuchs an Pappeln begrenzt, der sich im Zuge der Auflassung durch natürliche Sukzession entwickeln konnte. Die dicht stehenden Gehölzinitiale reichen bis an die westlich des Plangebietes gelegene Straße Wilde Hütung heran. Straßenbegleitend befinden sich hier zwei Pappeln und eine einzelnstehende Stiel-Eiche sowie eine beräumte Fläche, auf der eine Trafo-Station errichtet wurde.



Foto 1: Westlich der Freiflächen der Ferienanlage befinden sich zwei besonders markante Eichen. Es schließt sich daran, bis an die Straße Wilde Hütung heranführend, Pappelaufwuchs an.

Im östlichen Bereich des Plangebietes befinden sich mehrere Bungalows, die durch Wirtschaftswege verbunden sind. Die Freiflächen sind mit vorwiegend mit Rasenvegetationen und siedlungstypischen Bepflanzungen begrünt. Strauch- und Staudenbeete sowie einzelne Baumpflanzungen werten die Grünflächen auf und schaffen einen angenehmen Aufenthalt.

In den Freiflächen der Bungalowbebauung dominieren Birken. Es handelt sich um älteren Baumbestand mit Stammumfängen von mehr als 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m ab Erdboden. Die Bäume, die diesen Kriterien entsprechen, sind gemäß § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt. Bei der Bestandsaufnahme zeigten sich an einzelnen Bäumen bereits größere Schäden mit beginnender Fäule im Stammbereich. Auch größere Stämmlingsausbrüche sind zu verzeichnen, so dass die Stand- und Bruchsicherheit in dem sensiblen Aufenthaltsbereich von Menschen zu prüfen ist.

Im nördlichen Bereich des Plangebietes befinden sich ein Wohngebäude als Betriebswohnung sowie ein mit Schotterbelag befestigter Parkplatz. Auch hier sind die Freiflächen liebevoll begrünt, die Wege mit Strauch- und Staudenbeeten und Rosenhecken eingefasst sowie eine natürliche Abgrenzung zur Gartenstraße durch eine bepflanzte Natursteinmauer geschaffen worden.



Foto 2: Die Ferienanlage ist mit Strauch- und Staudenpflanzungen sowie Einzelbäumen begrünt. Insbesondere der gestaltete Eingangsbereich lädt zum Verweilen ein.

Das Kataster des Landes M-V weist an der westlichen Grenze des Plangebietes ein gesetzlich geschütztes Feldgehölz aus. Die im Kataster benannten Biotopstrukturen konnten im Zuge der Kartierung zum Plangebiet nicht bestätigt werden. Der gesetzliche Biotopschutz ist für den nunmehr vorkommenden Gehölzbestand nicht zutreffend.

## 1.3 Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung

### Belange der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Es sind folgende wesentliche raumordnerische Belange gemäß Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg - Vorpommern (LEP M-V) von 2016 sowie dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) vom 20.09.2010 zu berücksichtigen:

#### Raumstruktur und räumliche Entwicklung

Entsprechend der Raumkategorien der Regional- und Landesplanung gehört die Gemeinde Ostseebad Karlshagen zum Oberzentrum Stralsund/Greifswald. Die Gemeinde Ostseebad Karlshagen liegt im Nahbereich des Mittelzentrums Wolgast und ist dem Grundzentrum Zinnowitz zugeordnet.

Sie gehört zu den touristischen Siedlungsschwerpunkten in der Planungsregion Vorpommern.

*„In Tourismusschwerpunkträumen nehmen die touristischen Siedlungsschwerpunkte besondere touristische Versorgungsaufgaben wahr.“* (Programmsatz (3.3 (2) RREP VP)

Das Gemeindegebiet liegt in einem Tourismusschwerpunktraum.

*„In den Tourismusschwerpunkträumen stehen die Verbesserung der Qualität und der Struktur des touristischen Angebotes sowie Maßnahmen der Saisonverlängerung im Vordergrund.“* (Programmsatz 3.1.3.(4) RREP VP)

Die mit dem Bebauungsplan Nr. 33 beabsichtigte qualitative Verbesserung des touristischen Angebotes entspricht dieser Zielsetzung.

#### Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung

Folgender Programmsatz zur Siedlungsstruktur findet in der Planung Beachtung: *„Der Nutzung erschlossener Standortreserven, der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete ist in der Regel Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen.“* (Programmsatz 4.1 (3) LEP M-V)

Entsprechend den Karten der Raumentwicklungsprogramme liegt das Plangebiet außerhalb von Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft.

#### Naturraum-/Freiraumentwicklung

Das Plangebiet liegt in einem Vorbehaltsgebiet zur Trinkwassersicherung.

Es liegt innerhalb der rechtskräftigen Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Karlshagen.

*„In den Vorbehaltsgebieten Trinkwasser soll dem Trinkwasserschutz ein besonderes Gewicht beigemessen werden. In Vorbehaltsgebieten Trinkwasser sind alle Planungen und Maßnahmen so abzustimmen, dass diese Gebiete in ihrer besonderen Bedeutung für den Trinkwasserschutz möglichst nicht beeinträchtigt werden. (Z)“* (Ziel gemäß Programmsatz 5.5.1 (2) RREP VP)

Bereiche des Gemeindegebietes befinden sich im Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 33 berührt das Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege nicht.

Gemäß Landesverordnung zur Festsetzung des Naturparks „Insel Usedom“ vom 10.12.1999 (GVOBl. M-V Nr. 791-5-17) gehört das gesamte Gemeindegebiet Karlshagen zum Naturpark.

Die Gemeinde Ostseebad Karlshagen gehört zu dem unter Schutz gestellten Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“ (veröffentlicht im Peene- Echo am 05. Februar 1996). Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 33 ist bereits aus dem Landschaftsschutzgebiet ausgegliedert.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Schutzgebietskulissen eines FFH- bzw. EU- Vogelschutzgebietes. Die Durchführung einer FFH- Vorprüfung wird nicht erforderlich.

Das Kataster des Landes M-V weist für das Plangebiet ein gesetzlich geschütztes Feldgehölz aus. Die aktuellen Kartierungen bestätigen das Vorkommen eines gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotops jedoch nicht.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Vorbehaltsgebietes Küstenschutz.

*„In den Vorbehaltsgebieten Küstenschutz sollen alle Planungen und Maßnahmen die Belange des Küstenschutzes berücksichtigen.“*

(Programmsatz 5.3 (2) RREP VP)

Entsprechend den Karten der Raumentwicklungsprogramme liegt das Plangebiet außerhalb von

- Vorbehaltsgebieten Kompensation und
- Vorbehaltsgebieten oder Vorranggebieten zur Rohstoffsicherung.

#### Infrastrukturentwicklung

Das Plangebiet verfügt im Nahbereich über Anschlüsse an das regionale und überregionale Straßen- und Schienennetz. Die Landesstraße 264 verläuft ca. 400 m nordöstlich des Plangebietes, die Bundesstraße 111 rd. 5,5 km südlich des Plangebietes und die Haltestelle der Usedomer Bäderbahn GmbH befindet sich an der Strandstraße in einer Entfernung von rd. 1,5 km zum Plangebiet.

Der Hafen Karlshagen wird vorwiegend touristisch und durch die Fischerei genutzt.

Aufgrund der Vornutzung der Grundstücksflächen liegen alle wichtigen Medien am Plangebiet an.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern hat mit der Landesplanerischen Stellungnahme vom 06.03.2024 zur Planungsanzeige festgestellt, dass es sich *„aus raumordnerischer Sicht bei der Planung um eine Arrondierung, Sicherung und Verdichtung der bestehenden Siedlungsstrukturen und Nutzungen handelt. **Aufgrund der Lage des Standortes, der Vornutzung und der Bauflächendarstellungen im Flächennutzungsplan stehen der Bauleitplanung die Ziele der Raumordnung nicht entgegen.**“*

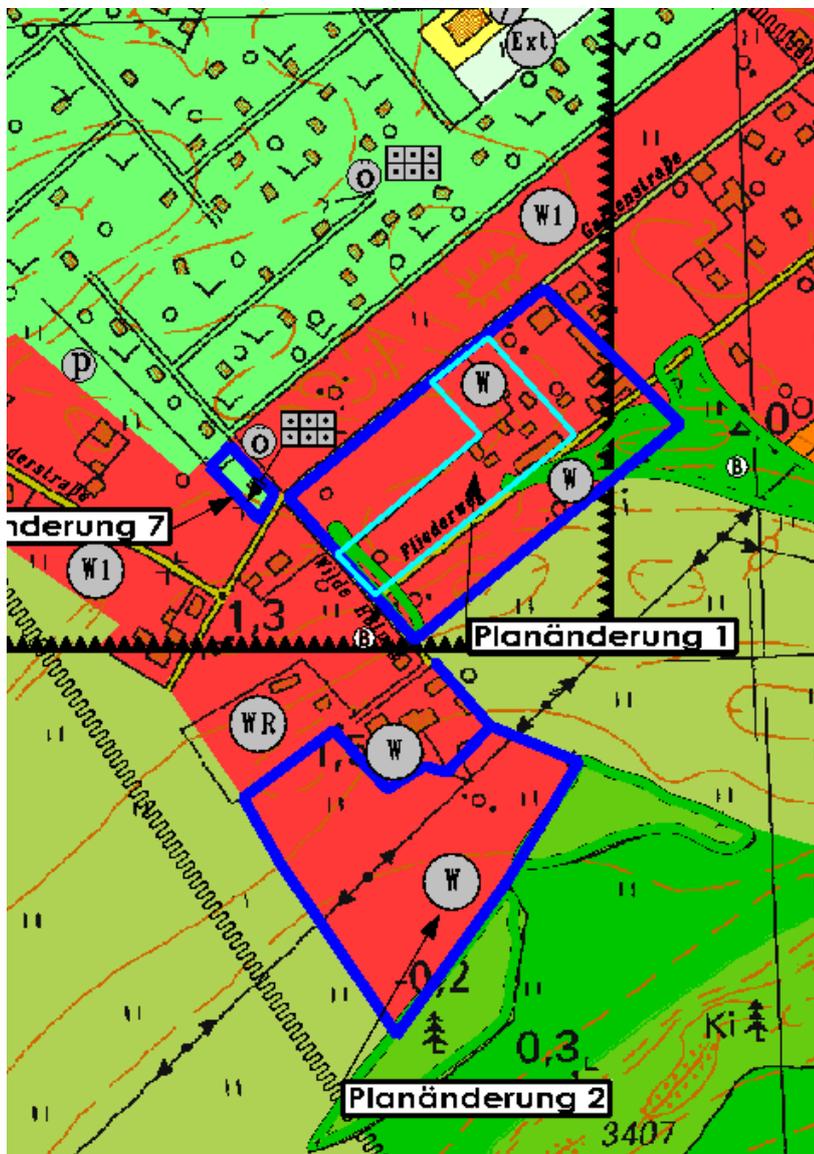
Die Forderung zur Sicherung der ausschließlichen Dauerwohnnutzung im Reinen Wohngebiet wird durch entsprechende Festsetzungen gesichert.

Die durch die Lage des Plangebietes in einem Tourismusschwerpunktraum sowie in Vorbehaltsgebieten Küstenschutz und Trinkwasser zu beachtende Belange werden in die Planung eingestellt.

#### 1.4 Flächennutzungsplan

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

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.



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Karlshagen i.d.F. der 4. Änderung mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 33 mit einer Abgrenzungslinie in Türkis

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Flächennutzungsplanes war die Ferieneinrichtung bereits vorhanden. Diese wurde als Pension betrieben. Im Wohngebäude der Betriebsinhaberin befand sich eine gastronomische Einrichtung zur Versorgung der Urlauber des Plangebietes und für die Öffentlichkeit. Gemäß BauNVO sind Pensionen in Wohngebieten zulässig, so dass die damalige Ausweisung des Plangebietes als Wohnbaufläche planungsrechtlich korrekt erfolgte.

Zwischenzeitlich musste die gastronomische Nutzung aus wirtschaftlichen Gründen weitestgehend aufgegeben werden und die Feriengäste versorgen sich selbst.

Ein Beherbergungsbetrieb (Pension/Hotel) liegt nur vor, wenn Räume ständig wechselnden Gästen zum vorübergehenden Aufenthalt zur Verfügung gestellt werden, ohne dass diese dort ihren häuslichen Wirkungskreis unabhängig gestalten könnten.

Damit hat die Ausweisung der Ferieneinrichtung im Rahmen der nächsten Änderung des Flächennutzungsplanes als Ferienhausgebiet gemäß § 10 BauNVO zu erfolgen.

Für die westliche Teilfläche des Plangebietes stimmen die Ausweisung als Reines Wohngebiet mit der gesamtgemeindlichen Planung überein.

## **1.5 Aufstellungsverfahren und Verfahrensstand**

### **Aufstellungsverfahren**

Das Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 33 wird gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. 11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I Nr. 394) geändert worden ist, durchgeführt.

Für den Bebauungsplan Nr. 33 werden folgende Planteile erarbeitet:

- **Plan** mit Planzeichnung (Teil A) einschließlich Zeichenerklärung, Text (Teil B) und Nutzungsschablonen sowie den Verfahrensvermerken
- **Begründung**

#### **TEIL 1**

Darlegung der Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans (§ 2a 1. BauGB)

#### **TEIL 2**

Entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine **Umweltprüfung** durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Insbesondere für die Schutzgüter Flora/Fauna, Boden, Wasser sowie Landschaftsbild sind Befindlichkeiten in unterschiedlichem Maße gegeben und damit in die Planungen einzustellen.

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

- **Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung**

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

Es wird ein Bestands- und Konfliktplan erstellt, eine Bilanzierung des Eingriffs vorgenommen und Maßnahmen zur adäquaten Kompensation für den Verlust an Natur und Landschaft festgesetzt.

Die Belange des gesetzlichen Gehölzschutzes sind in die Planungen einzustellen.

- **Artenschutzrechtliche Prüfung**

Zur Einschätzung möglicher artenschutzrechtlicher Befindlichkeiten wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Er beinhaltet die Prüfung, ob durch das Planvorhaben die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG berührt werden.

Das Fachgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass bei der Umsetzung der im Gutachten benannten Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen dem Eintreten einschlägiger Verbotstatbestände wirkungsvoll begegnet werden kann.

**Plan, Begründung Teil 1, Checkliste für die Umweltprüfung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag werden mit den Vorentwurfsunterlagen gemäß § 3 Abs. 1 BauGB offengelegt und die Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 und § 2 Abs. BauGB durchgeführt.**

**Umweltprüfung und Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung werden im Zuge der Erstellung der Entwurfsunterlagen in die Planung eingestellt.**

**Verfahrensstand**

- Die Gemeindevertretung Ostseebad Karlshagen hat am **26.03.2023** den **Beschluss zur Aufstellung** des Bebauungsplanes Nr. 33 gefasst und im Amtsblatt „Der Usedomer Norden“ am 21.06.2023 ortsüblich bekanntgemacht.
- Die zur **Planungsanzeige** vom **22.06.2023** eingegangenen Hinweise aus der Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern vom 06.03.2024 wurden in die Planerarbeitung eingestellt.
- Der vorliegende **Vorentwurf von 05-2024**, bestehend aus Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung, Checkliste für die Umweltprüfung und Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag wird den Gremien der Gemeinde zur Prüfung und Befürwortung der Offenlage vorgelegt. Die Vorentwurfsunterlagen werden dann nach § 3 Abs. 1 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt (frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit) und die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme aufgefordert.

- Nach Auswertung und Abwägung der zum Vorentwurf eingegangenen Stellungnahmen wird der Planentwurf erarbeitet und der Gemeinde zur Beschlussfassung über den Entwurf und die öffentliche Auslage vorgelegt.  
Die Entwurfsunterlagen werden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt und die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme aufgefordert.
- Das Planverfahren wird mit der Unterzeichnung der Städtebaulichen Verträge zwischen der Gemeinde und der Vorhabenträgerin, der Abwägung der zum Planentwurf eingegangenen Stellungnahmen und dem Satzungsbeschluss abgeschlossen.

## 1.6 Rechtsgrundlagen, örtliche Bauvorschriften und informelle örtliche Planungen

Die nachfolgenden Gesetzlichkeiten auf Bundes- und Landesebene bilden die Grundlage zur Erstellung der Planung:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I Nr. 394)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung - BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts** (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
- Gesetz des Landes Mecklenburg - Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (**Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V**) vom 23.02.2010 (GS M-V GI Nr. 791-9), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.03.2023 (GVOBl. M-V, S. 546)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) in der Fassung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I Nr. 394)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern** (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.2021 (GVOBl. M-V, S. 1033)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern - **Landesplanungsgesetz** (LPIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.05.1998, zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 09.04.2020 (GVOBl. M-V, S. 166, 181)

- **Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg - Vorpommern** (LEP- M-V) vom 09.06.2016 (GVOBl. M-V, S. 322)
- **Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern** (RREP VP 2010) vom 20.09.2010 (GVOBl. M-V, S. 453)

Auf der Planunterlage sind in der Ermächtigungsgrundlage sowie im Text (Teil B) unter Hinweise im Punkt „*Der Planung zugrunde liegende Vorschriften*“ jeweils die angewendeten aktuellen Fassungen des Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung angegeben.

Zusätzlich finden in der Planung als örtliche Bauvorschrift die *Hauptsatzung der Gemeinde Ostseebad Karlshagen*, in Kraft getreten am 01.01.2020, Berücksichtigung.

Die Gemeinde Ostseebad Karlshagen hat als informelle Planung ein *Positionspapier zur mittel- und langfristigen bedarfsgerechten Entwicklung von Wohnbauflächen*, Stand 04-2023, erstellt.

## 2.0 PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

### 2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 2.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 21a BauNVO)

- **Art der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 3 und 10 BauNVO)**

Im Text (Teil B) I. Punkt 1 werden die für das Plangebiet zulässigen Arten der baulichen Nutzungen definiert.

Festgesetzt werden gemäß Abgrenzung in der Planzeichnung (Teil A) das Reine Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO und das Sondergebiet Erholung mit Zweckbestimmung Ferienhausgebiet (SO Ferien) gemäß § 10 Abs. 4 BauNVO.

Aufgrund der Kleinteiligkeit und der örtlichen Lage der Gebiete ist es notwendig, die zulässigen, ausnahmsweise zulässigen und nicht zulässigen Nutzungen vorhabenkonkret festzulegen.

#### **Reines Wohngebiet (WR)**

##### Zulässige Nutzungen

Gemäß § 3 Abs. 1 BauNVO dienen Reine Wohngebiete dem Wohnen.

Entsprechend der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebietes wird die Zulässigkeit von Wohngebäuden gemäß § 3 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO festgesetzt.

Das Reine Wohngebiet umfasst eine Fläche von rd. 1.500 m<sup>2</sup>. Die Gemeinde möchte im Gebiet maximal 3 Wohneinheiten zulassen und hat hierzu im Text (Teil B) I. 5 Regelungen zur zulässigen Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude getroffen. Damit wird den Bebauungsstrukturen im Umfeld des Plangebietes gefolgt.

Da die offene Bauweise nicht weiter untersetzt wurde, besteht die Möglichkeit, unter Beachtung der im Text (Teil B) I. 3 festgesetzten Mindestgröße der Einzelgrundstücke, die Bebauung mit maximal 3 Einfamilienhäusern oder einem Einfamilienhaus und einem Doppelhaus oder einem Mehrfamilienhaus vorzunehmen.

Im Rahmen der Erarbeitung des **Positionspapiers zur mittel- und langfristigen bedarfsgerechten Entwicklung von Wohnbauflächen (Stand 04-2023)** hat sich die Gemeinde unter **5. Zusammenfassung/Handlungsempfehlungen** mit der Thematik Zweitwohnen auseinandergesetzt, da zunehmend zu verzeichnen ist, dass Zweitwohnungen überwiegend nicht eigengenutzt, sondern durch die Eigentümer an einen ständig wechselnden Personenkreis vermietet bzw. nur über wenige Wochen im Jahr genutzt werden.

Die Definition Wohngebäude gemäß § 3 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO umfasst neben der Zulässigkeit von Dauerwohnungen (Hauptwohnungen) auch Zweitwohnungen (Nebenwohnungen). Dies bedeutet, dass Zweitwohnungen ohne einen ausdrücklichen Ausschluss allgemein zulässig sind.

Kommt es im Plangebiet zur Nutzung von Wohnraum durch Zweitwohnungen, kann dies zu negativen städtebaulichen Auswirkungen führen.

Die Zweitwohnraumnutzung steht der Sicherung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bevölkerungsstrukturen entgegen.

Um dieser negativen städtebaulichen Entwicklung entgegenzuwirken, möchte die Gemeinde die rechtlichen Möglichkeiten zur Steuerung des Zweitwohnens durch planungsrechtliche Festsetzungen in Anspruch nehmen.

Die Nutzung der geplanten Wohnungen als Zweitwohnungen soll bereits auf planungsrechtlicher Ebene mittels „Feinsteuerung“ nach § 1 BauNVO ausgeschlossen werden.

Bei der Nutzung von Wohnungen als Zweitwohnung handelt es sich um einen Unterfall des Wohnens, der hinreichend bestimmt und selbständig identifizierbar sei. Vor diesem Hintergrund kann gemäß § 1 Abs. 5 i.V. m. Abs. 9 BauNVO die Wohnnutzung auf Personen mit Lebensmittelpunkt in der Gemeinde Ostseebad Karlshagen beschränkt werden.

Es ergibt sich aus Sicht der Gemeinde aufgrund der städtebaulichen Auswirkungen von Hauptwohn- und Zweitwohnnutzung ein dringender Regelungsbedarf, um die wohnungsbaupolitischen Zielstellungen im gemeindlichen Interesse zu unterstützen.

Mit der Sicherung des Dauerwohnens können negative städtebauliche und soziale Folgen wie Verschärfung der Wohnraumsituation, Vermeidung von Wohnraumleerstand und zweckentfremdeter Nutzung von Dauerwohnraum sowie inhomogene Wohngebietsstrukturen vermieden werden.

Die Gemeinde möchte daher von der Möglichkeit Gebrauch machen, in Anwendung des § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO eine bestimmte Unterart der allgemein zulässigen Wohnnutzung in Wohngebäuden - die Nutzung als Zweitwohnungen - innerhalb des festgesetzten Reinen Wohngebietes auszuschließen.

Damit wird auch den Forderungen aus der Landesplanerischen Stellungnahme vom 06.03.2024 gefolgt, wonach der Gemeinde empfohlen wird, die „Möglichkeiten zum Ausschluss einer touristisch motivierten Nutzung von Dauerwohnen durch geeignete Festsetzungen auszuschöpfen“.

Negative Auswirkungen auf den weiteren Ausbau der Gemeinde als Tourismusschwerpunktraum sind nicht zu befürchten. Die Gemeinde hat in den touristischen Gebieten ein ausgewogenes Angebot für die Erholungssuchenden zur Verfügung gestellt.

Zur Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzung wird deshalb in den Text (Teil B) unter „1. Art der baulichen Nutzung im Absatz (2) unter den gemäß § 3 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässigen Wohngebäuden folgender Zusatz aufgenommen:

*In den allgemein zulässigen Wohngebäuden sind gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO nur Wohnungen, die der dauerwohnlichen Nutzung durch Personen dienen, die ihren Lebensmittelpunkt in der Gemeinde Ostseebad Karlshagen haben, nicht hingegen Zweitwohnungen, zulässig.*

Gemäß § 3 Abs. 4 BauNVO gehören zu den gemäß § 3 Abs. 2 Nr. 1. BauNVO zulässigen Wohngebäuden auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

#### Ausnahmsweise zulässige Nutzungen

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO zur Versorgung des Gebietes, wie Leitungen und Anlagen für die Wasser- und Energieversorgung etc., werden ausnahmsweise zugelassen, da diese für die Erschließungssicherheit des Plangebietes unabdingbar sind.

#### Nicht zulässige Nutzungen

Die Novellierung der Baunutzungsverordnung (BauNVO 2013) sieht eine Privilegierung von Kindertagesstätten in Reinen Wohngebieten vor. Entsprechend gehören nunmehr zu den allgemein zulässigen Nutzungen nach § 3 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO auch „Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen“.

Da es sich um ein Wohngebiet mit maximal 3 Wohneinheiten handelt, ist eine auf die Bedürfnisse der Bewohner des Gebiets ausgerichtete Nutzung nicht denkbar und wird daher ausgeschlossen.

Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets bleibt gewahrt.

(§ 1 Abs. 5 BauNVO)

Die gemäß § 3 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen zur Errichtung von Läden und nicht störenden Handwerksbetrieben, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden nicht zugelassen.

Ferienwohnungen und Räume für Freiberufler sind ebenfalls ausgeschlossen.

Der Standort dient somit ausschließlich der Dauerwohnnutzung.

Diese Regelungen erfolgen aufgrund der kleinteiligen Entwicklungsmöglichkeiten unter Wahrung der Zweckbestimmung des Reinen Wohngebietes. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

Nach § 14 BauNVO kann im Bebauungsplan die Zulässigkeit von Nebenanlagen und Einrichtungen eingeschränkt oder ausgeschlossen werden.

Von dieser Regelung soll Gebrauch gemacht werden und ein Ausschluss für die Kleintierhaltung gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO festgesetzt werden, da diese Nutzung der Eigenart des Reinen Wohngebietes und dem Erfordernis des Nachbarschaftsschutzes widerspricht. Bei Kleintierhaltung wäre von Belästigungen und Störungen auszugehen, die den Einwohnern nicht zuzumuten sind.

Anlagen und Einrichtungen für nichtgewerbliche Tierhaltung, insbesondere für die Hobbytierhaltung, zählen nicht zu den gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO zulässigen Nebenanlagen.

## **Sondergebiet Erholung mit Zweckbestimmung Ferienhausgebiet (SO Ferien)**

Mit der Aufstellung der Satzung erfolgt keine Neuausweisung eines Sondergebietes, sondern lediglich eine planungsrechtliche Sicherung eines bereits seit Jahrzehnten bestehenden Erholungsgebietes. Hierzu gehören mehrere Ferienhäuser, Freiflächen zu Erholungsnutzung und zu Campingzwecken, ein Wohngebäude als Betriebswohnung sowie Gemeinschaftsstellplätze und Nebenanlagen.

In der Vergangenheit wurde die Ferieneinrichtung als Pension betrieben. Im Wohngebäude der Betriebsinhaberin befand sich eine gastronomische Einrichtung zur Versorgung der Urlauber des Plangebietes und für die Öffentlichkeit.

Da die gastronomische Einrichtung zur Versorgung der Urlauber nicht mehr gegeben ist, versorgen sich die Feriengäste eigenständig. Daraus ergibt sich die Gebietseinstufung als Ferienhausgebiet gemäß § 10 Abs. 4 BauNVO.

### Zulässige Nutzungen

Gemäß § 10 Abs. 4 BauNVO sind im Ferienhausgebiet Ferienhäuser zulässig, die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den ganzjährigen Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen.

Die Ferieneinrichtungen sollen qualitativ verbessert werden, um eine ganzjährige Ferienwohnnutzung zu ermöglichen.

Entsprechend der differenzierten Nutzungen erfolgt eine Unterteilung in die Baugebiete 1 bis 4:

#### - Baugebiet 1

Die 4 Ferienhäuser in Leichtbauweise sind baulich und funktional veraltet und sollen am Standort durch massive Ferienhäuser ersetzt werden, die eine ganzjährige Nutzung ermöglichen.

Ein Ferienhaus befindet sich hälftig im Plangebiet und hälftig auf dem nördlich angrenzenden Flurstück 203/1. Da die Vorhabenträgerin keine Verfügungsberechtigung über das Nachbargrundstück besitzt, soll ersatzweise eine Neubebauung mit einem Ferienhaus im Plangebiet erfolgen.

Kapazität: 5 Ferienhäuser a 4 Betten

#### - Baugebiet 2

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

Geplant sind Anlagen für erneuerbare Energien auf dem Dach zu installieren.

Kapazität: 7 Ferienwohnungen a 2 Betten

#### - Baugebiet 3

Das Wohngebäude wird als betriebsbezogene Wohneinheit für die Betreiberin des Ferienhausgebietes ausgewiesen.

#### - Baugebiet 4

Südlich der Ferienhausbebauung werden in den Randbereichen zwei Flächen seit vielen Jahren durch Stammgäste mit Wohnmobilen und Caravans genutzt. Gegenüber der Ferienwohnnutzung sind diese Flächen untergeordnet und sollen daher dem Ferienhausgebiet zugeordnet werden.

Kapazität: 6 Standplätze

Darüber hinaus sind im Ferienhausgebiet die die Hauptnutzung ergänzenden Anlagen wie Gemeinschaftsstellplätze für Pkw, Nebengebäude und Nebenanlagen sowie Grün- und Freiflächen zulässig.

#### Ausnahmsweise zulässige Nutzungen

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO zur Versorgung des Gebietes, wie Leitungen und Anlagen für die Wasser- und Energieversorgung etc., werden ausnahmsweise zugelassen, da diese für die Erschließungssicherheit des Plangebietes unabdingbar sind.

#### Nicht zulässige Nutzungen

Zur Sicherung des Gebietscharakters eines Erholungsgebietes wird Dauerwohnnutzung, mit Ausnahme der Betreiberwohnung im Baugebiet 3, ausgeschlossen.

Im Baugebiet 4 werden An- und Umbauten von Wohnmobilen und Caravans, deren feststehende Überdachungen, Vorlauben und selbständige Schutzdächer nicht zugelassen, da diese festen Anlagen der Definition der Campingnutzung widersprechen.

Gemäß § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die dem Wohnen dienenden Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Dieser Grundsatz wurde in der Planung berücksichtigt. Beide Gebiete weisen eine identische Schutzbedürftigkeit auf.

Es erfolgte eine Ausweisung eines Reinen Wohngebietes und eines Ferienhausgebietes, die durch die getrennte Gebietsfestsetzung und die im Ferienhausgebiet vorgesehenen Freianlagen und Bepflanzungen einen räumlichen Abstand zur Wohnbebauung bewirken.

Die angrenzenden öffentlichen Straßen weisen eine geringe Frequentierung auf, da diese im Wesentlichen nur von den Anliegern genutzt werden.

- **Maß der baulichen Nutzung**  
**(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 20 BauNVO)**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse i.V.m. mit Regelungen zur zulässigen Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Im Ferienhausgebiet, Baugebiet 1, wird zusätzlich die zulässige Grundfläche je Ferienhaus festgelegt.

#### Grundflächenzahl/zulässige Grundfläche (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO, § 17 und § 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) spiegelt den Überbauungsgrad der Grundstücke wider. Sie gibt an, wieviel m<sup>2</sup> Grundfläche je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche überbaut werden dürfen.

Gemäß § 17 BauNVO wird für Reine Wohngebiete und für Ferienhausgebiete ein Orientierungswert von 0,4 als Obergrenze für die Grundflächenzahl angegeben.

Für das Reine Wohngebiet wird der Orientierungswert von 0,4 festgelegt.

Aufgrund der Flächenverfügbarkeit und der Sicherung des Erholungscharakters wird für das Ferienhausgebiet ein Orientierungswert von 0,2 angegeben. Dieser wird für das Baugebiet 1 untersetzt durch eine Grundfläche je Ferienhaus von maximal 70 m<sup>2</sup>.

Gemäß § 10 Abs. 4 Satz 2 BauNVO kann im Bebauungsplan die Grundfläche der Ferienhäuser, begrenzt nach der besonderen Eigenart des Gebiets, unter Berücksichtigung der landschaftlichen Gegebenheiten festgesetzt werden.

Für das Baugebiet 4 wird eine Grundfläche je Standplatz für Wohnmobile bzw. Caravans von 50 m<sup>2</sup> als Mindestmaß festgelegt. Die zwei Flächen für die zulässige örtliche Einordnung der Standplätze sind in der Planzeichnung (Teil A) gekennzeichnet. Sie umfassen insgesamt 306 m<sup>2</sup>, so dass die mit dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 33 festgesetzte Obergrenze von 6 Standplätzen planungsrechtlich abgesichert wird.

Die Multiplikation der Baugrundstücksfläche mit den festgesetzten Grundflächenzahlen ergibt die zulässige Grundfläche in m<sup>2</sup>, die durch bauliche Hauptanlagen überdeckt werden darf. (Grundflächenzahl I)

Zu den Hauptanlagen zählen das Hauptgebäude und die mit ihm verbundenen baulichen Anlagen wie z.B. Terrassenflächen.

Der § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO eröffnet die Möglichkeit, die zulässige Grundflächenzahl (GRZ I) durch

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

um maximal 50 Prozent zu überschreiten (GRZ II).

Überschreitungen der zulässigen Grundflächenzahl durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen werden für beide Gebiete zugelassen.

#### Zahl der Vollgeschosse und Höhe der baulichen Anlagen

(§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und Nr. 4 BauNVO und §§ 18 und 20 BauNVO)

In den Nutzungsschablonen wird gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 und Nr. 4 BauNVO die Zahl der Vollgeschosse i.V.m. der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß festgesetzt.

Diese Festsetzungen sind erforderlich, um sicherzustellen, dass in Umsetzung der Planungen eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes ausgeschlossen werden kann.

Im Reinen Wohngebiet und im Ferienhausgebiet wird jeweils maximal ein Vollgeschoss (I) zugelassen. Der Begriff Vollgeschoss ist in § 2 Abs. 6 LBauO M-V definiert.

Die zulässigen Höhen der baulichen Anlagen werden als absolute Gebäudehöhen (GH) über NHN bestimmt.

Im Reinen Wohngebiet wird die zulässige Gebäudehöhe (GH) mit 11,00 m über NHN festgelegt. Aufgrund der Geländehöhen zwischen 1,5 m und 2,2 über NHN beträgt die sichtbare Gebäudehöhe somit rd. 9,0 m. Die zulässige Gebäudehöhe berücksichtigt die Anforderungen an den Hochwasserschutz und liegt nur unwesentlich über den Bestandshöhen der Umgebungsbebauung.

Im Ferienhausgebiet werden die zulässige Gebäudehöhen bestandsorientiert vorgegeben. Für die Ferienhäuser in den Baugebieten 1 und 2 wird eine Gebäudehöhe von 6,00 m über NHN und für das im Baugebiet 3 vorhandene Wohnhaus der Betriebsinhaberin wird eine Gebäudehöhe von 11,00 m über NHN festgesetzt.

Ggfs. geplante Dachaufbauten durch Anlagen für erneuerbare Energien sind dabei berücksichtigt.

Damit in Verbindung sind gemäß Regelung im Text (Teil B) II. Punkt 1.2 die zulässigen Dachneigungen zwischen 25° und 45° im Reinen Wohngebiet von bis zu 22° im Ferienhausgebiet festgelegt.

### **2.1.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22, 23 BauNVO)**

- **Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)**

Entsprechend Eintrag in den Nutzungsschablonen wird die offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Grundsätzlich sind in der offenen Bauweise die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Größe der Grenzabstände richtet sich nach den Vorschriften der LBauO M-V.

Mit dieser Festsetzung i.V. m. den Regelungen zur Mindestgröße der Einzelgrundstücke und den zulässigen Kapazitäten wird gewährleistet, dass die Umsetzung der Planung dem Planungswillen der Gemeinde folgt und sich der im Umfeld des Plangebietes vorherrschenden Bebauung anpasst.

- **überbaubare Grundstücksflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung (Teil A) durch Baugrenzen festgelegt. Zur Rechtseindeutigkeit erfolgte eine Vermaßung mit Bezug auf die Grundstücksgrenzen. Baugrenzen dürfen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO nicht überschritten werden, jedoch ist ein Zurücktreten hinter die Baugrenzen zulässig.

Im Ferienhausgebiet werden die Baugrenzen unter Berücksichtigung der Bestandssituation vorhabenkonkret ausgewiesen.

Lediglich eine Baugrenze im Baugebiet 1 wurde für eine zusätzliche Bebauungsmöglichkeit ausgewiesen. Dies erfolgt zur Ermöglichung einer Ersatzbebauung für ein Ferienhaus, welches sich hälftig im Plangebiet und hälftig auf den Nachbargrundstück 203/1 befindet.

Die Baugrenzen im Reinen Wohngebiet wurden großzügig bemessen. Zur Erreichung der gewünschten städtebaulichen Qualität wird im Text (Teil B) I. Punkt 2 (1) festgesetzt, dass die Wohngebäude parallel bzw. rechtwinklig zu den Baugrenzen zu errichten sind.

Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO dürfen nichtüberdachte Stellplätze, Carports, Garagen, Nebengebäude und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

Einschränkend wird im Text (Teil B) I. Punkt 2 (2) geregelt, dass diese Anlagen nicht in den Bereichen zwischen der Wilden Hütung und der straßenseitigen Baugrenze bzw. der gedachten Verlängerung der straßenseitigen Baugrenze eingeordnet werden dürfen. Mit dieser Regelung sollen Beeinträchtigungen der Vorderansichten der Wohngebäude und damit des öffentlichen Straßenbildes durch untergeordnete bauliche Anlagen ausgeschlossen werden.

### **2.1.3 Größe der Baugrundstücke im Reinen Wohngebiet (§ 9 Abs.1 Nr. 3 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)**

Im Reinen Wohngebiet wird die Mindestgröße der Einzelgrundstücke wie folgt festgesetzt:

- |  |                              |
|--|------------------------------|
| - bei Einzelhausbebauung                     | F mind. 500 m <sup>2</sup>   |
| - bei Doppelhausbebauung je Doppelhaushälfte | F mind. 1.000 m <sup>2</sup> |
| - bei Mehrfamilienhausbebauung               | F mind. 1.500 m <sup>2</sup> |

Die Festsetzung der Mindestgröße für die Einzelgrundstücke erfolgt aus städtebaulichen und raumordnerischen Gründen sowie unter Berücksichtigung der standörtlichen Bedingungen.

Die Festsetzung wird durch die Festsetzung der zulässigen Anzahl von Wohnungen je Wohngebäude untersetzt. (siehe Punkt 2.1.5 der Begründung)

### **2.1.4 Festsetzungen für Flächen für private Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen im Ferienhausgebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 14 BauNVO)**

Der Bedarf an Stellplätzen, Carports, Garagen und Nebenanlagen ist im Plangebiet nachzuweisen.

Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO können, wenn im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 zugelassen werden. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Bei der Errichtung der privaten Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen sind die Vorschriften der LBauO M-V einzuhalten.

Im Reinen Wohngebiet werden keine Einschränkungen für die Anlage von Flächen für private Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen für erforderlich erachtet.

Entsprechend § 12 Abs. 6 BauNVO kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass in bestimmten Teilen eines Plangebietes Stellplätze und Garagen unzulässig oder nur in beschränktem Umfang zulässig sind.

Für das Ferienhausgebiet sollen Einschränkungen erfolgen, um den Erholungscharakter des Gebietes zu unterstützen. Deshalb sollen die benötigten privaten Stellplätze ausschließlich auf den als Gemeinschaftsstellplätze in der Planzeichnung (Teil A) hierfür festgesetzten Flächen am Eingang zum Plangebiet angeordnet werden. Carports und Nebenanlagen zu Lagerzwecken sind ebenfalls nur auf den in der Planzeichnung (Teil A) hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Garagen werden nicht zugelassen, da es sich um ein Erholungsgebiet mit ständig wechselndem Personenkreis handelt.

### **2.1.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

#### **Ferienhausgebiet**

Die Gemeinde möchte mit Erstellung der Satzung die planungsrechtliche Sicherung eines seit Jahrzehnten vorhandenen Erholungsgebietes unterstützen. Dabei sollen sich die zulässigen Bettenkapazitäten am Bestand orientieren.

Um dies sicherzustellen, wurden folgende Festlegungen getroffen:

- Im Baugebiet 1 wird je Ferienhaus maximal eine Ferienwohnung zugelassen.
- Im Baugebiet 2 werden maximal 7 Ferienwohnungen zugelassen.
- Im Baugebiet 3 wird eine Wohnung für die Betreiberin des Ferienhausgebietes zugelassen.

#### **Reines Wohngebiet**

Für das Reine Wohngebiet wurde mit dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 33 eine Kapazität von maximal 3 Wohneinheiten festgelegt. Die Festlegung erfolgte unter Berücksichtigung der zur Verfügung stehenden Wohngebietsfläche von rd. 1.500 m<sup>2</sup> und der im Umfeld dominierenden kleinteiligen Wohnbebauung.

Da im Rahmen der Angebotsplanung die offene Bauweise für das Reine Wohngebiet nicht weiter untersetzt werden soll, sind folgende Festsetzungen zu treffen, die i.V. m. den Regelungen zur Mindestgröße der Einzelgrundstücke (textliche Festsetzung I.3) die Deckelung der Kapazitäten sichert:

- Bei Einzelhausbebauung wird je Wohngebäude maximal eine Dauerwohnung zugelassen.
- Bei Doppelhausbebauung wird je Doppelhälfte maximal eine Dauerwohnung zugelassen.
- Bei einer Mehrfamilienhausbebauung werden maximal drei Dauerwohnungen zugelassen.

### **2.1.6 Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Die Festsetzung der Verkehrsflächen stellt ein planrechtliches Erfordernis dar, da diese gemäß § 30 Abs. 1 BauGB zu den Mindestanforderungen an einen qualifizierten Bebauungsplan zählen.

Hierzu werden in der Planzeichnung (Teil A) die Abgrenzungen zwischen den privaten Grundstücksflächen und den angrenzenden öffentlichen Straßen im Bereich der vorhandenen und geplanten Zufahrtsbereiche jeweils mit einer öffentlichen Straßenbegrenzungslinie (Planzeichen 6.2 der PlanZV) festgesetzt.

In der Planzeichnung (Teil A) wird dies wie folgt differenziert festgesetzt:

Bereich A - B	Straßenbegrenzungslinie im Zu- und Abfahrtsbereich zur Gartenstraße
Bereich C - D	Straßenbegrenzungslinie im Zu- und Abfahrtsbereich zum Fliederweg
Bereich E - F	Straßenbegrenzungslinie im Zu- und Abfahrtsbereich zur Wilden Hütung

### **2.1.7 Fläche für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**

Auf dem Flurstück 201, angrenzend an die Wilde Hütung befindet sich eine Trafostation. In der Planzeichnung (Teil A) erfolgt eine Darstellung als Fläche für Versorgungsanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB mit dem Planzeichen 7 der PlanZV einschließlich Flächensignatur und Zweckbestimmung.

### **2.1.8 Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**

Die Träger der Ver- und Entsorgung wurden hinsichtlich des Bestandes und der Anschlussbedingungen abgefragt. Der wesentliche Leitungsbestand im Plangebiet und unmittelbar angrenzend wurde gemäß den mit den Stellungnahmen übergebenen Bestandsdarstellungen in der Planzeichnung (Teil A) mit dem Planzeichen 8 der PlanZV und Bezeichnung des entsprechenden Mediums dargestellt.

### **2.1.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Stellplätze und Zufahrten sind in einer wasser- und luftdurchlässigen Bauweise auszuführen. Durch die Verwendung dieser Belagsarten wird das anfallende Niederschlagswasser wieder dem Grundwasserleiter zugeführt und die Grundwasserneubildung reguliert. Auch wird durch die Verminderung des Versiegelungsgrades der Eingriff in das Schutzgut Boden minimiert.

Das anfallende Niederschlagswasser sollte wieder nutzbar gemacht werden. Es ist auf den privaten Grundstücken zu sammeln und für die Bewässerung der Vegetationsflächen zu nutzen. Die Versickerung des Niederschlagswassers ist der Grundwasserneubildung förderlich.

#### **2.1.10 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Auf Grundlage der bisher vorliegenden Bestandsauskünfte der Träger der Ver- und Entsorgung befinden sich im Ferienhausgebiet eine Gas- Niederdruckleitung, eine Niederspannungsleitung und eine Telekommunikationsleitung. Zur Sicherung der Leitungsbestandes werden die Erschließungstrassen als mit Leitungsrecht (L) zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung zu belastende Fläche festgesetzt. Innerhalb dieser Flächen dürfen keine baulichen Anlagen errichtet und keine Gehölzanpflanzungen vorgenommen werden.  
(Festsetzung gemäß (Text (Teil B) I. 7)

#### **2.1.11 Anpflanzen von Bäumen und Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Flächen für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a) und Nr. 25b) BauGB)**

##### **Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)**

In dem geplanten Wohngebiet werden kleingliedrige gepflegte Ziergärten mit Rasen-, Strauch- und Staudenflächen entstehen, wobei auf textliche Vorgaben zum Standort der Pflanzungen verzichtet wird, um eine individuelle Gestaltung der Freianlagen zu ermöglichen. Es sind 80% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen des Reinen Wohngebietes als Vegetationsflächen anzulegen. Davon sind mindestens 20% der Vegetationsflächen gärtnerisch zu gestalten. Die Qualität der Wohnbebauung wird maßgeblich durch das Verhältnis von versiegelten Flächen und Vegetationsflächen sowie dem Charakter der begrünter Anlagen bestimmt. Aus diesem Grunde erfolgte eine Festsetzung zur Größenordnung der Bepflanzungen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

Im Plangebiet sind an den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten Einzelbaumpflanzungen in definierter Pflanzqualität umzusetzen. Der Standort der Baumpflanzungen kann aus gestalterischen und planerischen Zwängen verschoben werden. Es ist jedoch die Anzahl der zu pflanzenden Bäume einzuhalten, da es sich um Ersatzpflanzungen für zu fällende Bäume handelt. Insgesamt sind im Sondergebiet Erholung mit Zweckbestimmung Ferienhausgebiet 9 Bäume, im Reinen Wohngebiet 3 Bäume zu pflanzen. Mit den Baumpflanzungen werden markante grüne Strukturen im Plangebiet geschaffen, die maßgeblich zu einer hohen Wohn- und Erholungsqualität beitragen.

Mit den Festsetzungen zu den Pflanzqualitäten und dem durchwurzelbaren Bodenraum werden Voraussetzungen für einen langfristigen Erhalt und eine optimale Entwicklung der zu pflanzenden Bäume im Siedlungsbereich geschaffen, die zudem als Ersatzpflanzungen anerkannt werden und damit der dauerhafte Erhalt zu sichern ist. Um die regionale biologische Vielfalt zu stärken, sind Pflanzenarten des angestammten Verbreitungsgebietes zu verwenden.

### **Maßnahmen für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)**

Die mit Anpflanzgebot festgesetzten Bäume sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang durch Ersatzpflanzungen derselben Art und Qualität zu ersetzen. Mit dieser Festsetzung soll für die vorgesehenen Anpflanzgebote der Erhalt und Ersatz geregelt werden. Bei den Baumpflanzungen handelt es sich um Ersatzpflanzungen für Baumfällungen, deren dauerhafter Erhalt gesichert werden muss.

Im Plangebiet befinden sich Einzelbäume, die wichtige Zäsuren im Plangebiet darstellen und zu erhalten sind. Besonders zwei Eichen mit weit ausladenden Kronen sind für das Plangebiet kennzeichnend. Um den Erhalt der Bäume zu sichern, sind insbesondere im Zuge der Bauausführung Maßnahmen zum Schutz des Baumbestandes im Plangebiet einzufordern. Während der Bauausführung sind die Bäume mittels eines Stammschutzes vor Schäden zu sichern. Bodenauffüllungen sowie Bodenverdichtungen im Wurzelbereich der Bäume durch Baufahrzeuge und Baustofflagerungen sind auszuschließen. Leitungsbauarbeiten im Wurzelbereich der Bäume sind in Handschachtung bzw. in grabenlosen Verfahren durchzuführen.

### **2.1.12 Höhenlage baulicher Anlagen und bauliche Nutzung von Grundstücken für übereinanderliegende Geschosse und Ebenen sowie sonstiger Teile baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)**

**i. V. m.**

**Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)**

**in Verbindung mit dem Hochwasserschutz**

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Küsten- oder Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden, zu berücksichtigen.

Aufgrund der örtlichen Lage des Plangebietes und der Geländehöhen sind die Belange des Küsten- und vorbeugenden Hochwasserschutzes betroffen.

Die Gemeinde Karlshagen wird durch Hochwasser von der Ostsee und vom Peenestrom beeinflusst.

Gemäß der Richtlinie 2-5/2022 „Bemessungshochwasserstand und Referenzhochwasserstand“ des Regelwerkes Küstenschutz M-V beträgt im Bereich Karlshagen das Bemessungshochwasser (BHW), welches einen Ruhewasserspiegel darstellt und nicht den mit Hochwasser einhergehenden Seegang berücksichtigt, für

die Außenküste der Insel Usedom/Ostsee	3,40 m NHN
die Binnenküste/Peenestrom	3,10 m NHN

Das Plangebiet weist ein Höhenniveau zwischen 1,5 m bis 2,2 m über NHN auf.

Die zurzeit vorhandenen Hochwasserschutzanlagen können keinen dem BHW entsprechenden Schutz sicherstellen. Somit ist bei extremen Sturmflutereignissen infolge der Lücken innerhalb des Küstenschutzsystems für den Inselnorden Usedom eine Beeinflussung des Plangebietes durch einströmendes Wasser nicht gänzlich auszuschließen.

Des Weiteren ist auch aus Richtung des Binnenküstengewässers Peenestrom eine Gefährdung möglich. Der Bereich Karlshagen wird gegenüber erhöhten Wasserständen am Peenestrom durch den Landesschutzdeich „Karlshagen“ gesichert, wobei der Deich infolge seiner Kontur unter Berücksichtigung der mit Sturmhochwasser einhergehenden Seegangsbelastung nicht das BHW kehren kann.

Gemäß § 5 Abs. 2 Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) ist jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.

Gemäß Vorabstimmung mit dem Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern am 14.05.2024 kann unter Berücksichtigung des Planungsfortschrittes für den Riegeldeich Peenemünde und künftiger Maßnahmen zur Ertüchtigung des Deiches Karlshagen der BHW<sub>alt</sub> Binnenküste von 2,60 m über NHN als Grundwert für den Schutz der baulichen Anlagen angesetzt werden.

Unter Berücksichtigung v.g. Sachverhaltes werden unter Berücksichtigung des Höhenniveaus des Plangebietes und der angrenzenden Bebauung sowie der verkehrs- und medienseitigen Erschließung und der städtebaulichen Einordnung der Vorhaben folgende grundsätzliche Schutzmaßnahmen gemäß textlicher Festsetzung unter I. 10 zur Diskussion vorgeschlagen:

**(1)**

*Für alle baulichen Anlagen ist eine Standsicherheit gegenüber Wasserständen bis 2,60 m NHN (Bemessungshochwasser<sub>alt</sub> - BHW Binnenküste) sicherzustellen.*

**(2)**

*Der Ausschluss einer Überflutungsgefährdung gegenüber einem BHW<sub>alt</sub> Binnenküste von 2,60 m NHN ist mittels baulicher Vorkehrungen (z. B. Verschlusseinrichtungen in Gebäudeöffnungen, wasserdichtes Mauerwerk, Geländeerhöhung, Festlegung der Fußbodenoberkante) nachzuweisen.*

**(3)**

*Unterkellerungen sind im gesamten Plangebiet unzulässig.*

**(4)**

*Für elektrische Anlagen und die Lagerung wassergefährdender Stoffe (Treib- und Schmierstoffe, Anstrichmittel, etc.) ist eine Sicherheit gegenüber einem BHW<sub>alt</sub> Binnenküste von 2,60 m NHN herzustellen.*

Entsprechend § 9 Abs. 5 Satz 1 BauGB sollen im Bebauungsplan Flächen gekennzeichnet werden, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind. Das Plangebiet wird entsprechend in der Planzeichnung (Teil A) mit dem Planzeichen 15.11. der PlanZV gekennzeichnet.

## **2.2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB**

Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere auch die Belange der Baukultur und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, zu berücksichtigen.

Es handelt sich um ein Gebiet, welches sich innerhalb der bebauten Ortslage befindet und umgebend durch kleinteilige Wohn- und Ferienhausbebauung, überwiegend in eingeschossiger Bauweise mit ausgebautem Dachgeschoß, geprägt ist.

In diesem Kontext soll die Ersatzneubebauung im Ferienhausgebiet vorgenommen werden die Wohnbebauung entlang der Wilden Hütung fortgeführt werden.

Mit § 9 Abs. 4 BauGB wird die Möglichkeit eröffnet, dass auf Landesrecht beruhende Regelungen in den Bebauungsplan als Festsetzungen aufgenommen werden können und inwieweit auf diese Festsetzungen die Vorschriften des BauGB Anwendung finden. Auf Grundlage dieser Ermächtigung ist in § 86 der LBauO M-V geregelt, dass örtliche Bauvorschriften im Bebauungsplan festgesetzt werden können.

Entsprechend den Grundsätzen der Erforderlichkeit und Bestimmtheit werden zur Erreichung der gewünschten städtebaulichen Qualität Festsetzungen für die Gestaltung der baulichen Anlagen und der Grundstücke getroffen.

## **Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 86 Abs. 1 Nr. 1. LBauO M-V)**

### **- Fassadengestaltung**

Für die Fassadenoberflächen sollen nur glatte und feinstrukturierte Flächen, Sichtmauerwerk, Naturmaterialien und durchsichtigen Materialien zugelassen werden.

Eine Bebauung in Blockbohlenbauweise wird ausgeschlossen, da diese untypisch für das Ostseebad ist.

### **- Dachgestaltung**

Die Festsetzungen zur Dachgestaltung werden in Verbindung mit der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse und der geplanten Nutzungen getroffen.

Sie dienen zur Sicherstellung einer harmonischen Höhenentwicklung im Plangebiet und zur Einfügung der vorhandenen und geplanten Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild.

#### Dachform/Dachneigung

- Für die Hauptgebäude in den Ferienhausgebieten 1 und 2 werden nur Satteldächer mit einer Dachneigung bis 22° gelassen.
- Für die Hauptgebäude im Ferienhausgebiet 3 und im Reinen Wohngebiet werden ausschließlich Satteldächer, Satteldächer mit Krüppelwalm und Walmdächer mit einer Dachneigung zwischen 25° und 45° zugelassen.
- Für Carports, Garagen und Nebengebäude sind Flachdächer und Satteldächer bis 22° zulässig.

#### Dacheindeckung

Für die Eindeckung der Hauptdachflächen der Hauptgebäude sind ausschließlich Hartbedachung, durchsichtige Materialien und Technik für erneuerbare Energien erlaubt.

Untergeordnete Dachflächen, Carports, Garagen und Nebengebäude dürfen auch mit anderen handelsüblichen Materialien ausgeführt werden.

Eindeckung mit Rohr und Kunstrohr wurde ausgeschlossen, da es sich um keine ortstypischen Gestaltungsmerkmale handelt. Des Weiteren kann die Gemeinde aufgrund der örtlichen Situation die aus einer Rohreindeckung resultierenden erhöhten Anforderungen an den Löschwasserbedarf nicht erfüllen.

### **- Werbeanlagen**

Die Gemeinde verfügt nicht über eine örtliche Werbeanlagensatzung. Daher sollen für das Plangebiet gesonderte Regelungen getroffen werden.

Da das Ferienhausgebiet auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung dient, ist eine Werbeanlage am Eingang zum Plangebiet an der Gartenstraße erforderlich.

Sie darf eine Ansichtsfläche von 2,0 m<sup>2</sup> nicht überschreiten und ist nur als freistehender Aufsteller zugelassen.

Aufgrund der Kleinteiligkeit und Übersichtlichkeit des Gebietes sind weitere Werbeanlagen nicht notwendig.

Im Reinen Wohngebiet sind keine Werbeanlagen erforderlich, da dieses gemäß den Festsetzungen zur zulässigen Art der baulichen Nutzung ausschließlich der Dauerwohnnutzung vorbehalten ist.

### **Einfriedungen**

#### **(§ 86 Abs.1 Nr. 5 LBauO M-V)**

Für die Einfriedung der Grundstücke sind nur blickdurchlässige Zäune sowie Heckenpflanzungen bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig.

### **Ordnungswidrigkeiten**

#### **(§ 84 LBauO M-V)**

Gemäß § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer nach § 86 Abs. 1 und 2 LBauO M-V erlassenen Satzung zuwiderhandelt, sofern die Satzung für einen bestimmten Tatbestand auf diese Bußgeldvorschrift verweist. Als rechtliche Grundlage wurde daher eine Festsetzung zur Ahndung von Ordnungswidrigkeiten bei Zuwiderhandlung gegen die getroffenen gestalterischen Festsetzungen aufgenommen.

## **2.3 Naturschutzrechtliche Regelungen gemäß § 11 Abs. 3 BNatSchG**

Um den artenschutzrechtlichen Belangen Rechnung zu tragen, wurde im Planverfahren ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Dieser hat zum Inhalt, unter Bezugnahme der vorgefundenen Habitatstrukturen das potenzielle Vorkommen von Europäischen Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie einzuschätzen und mögliche Auswirkungen auf die geschützten Populationen aufzuzeigen. Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag wurde vom Kompetenzzentrum Naturschutz und Umweltbeobachtung, Herrn Berg und Frau Dr. Schatz, erarbeitet.

Die Bestandserfassungen zu Brutvögeln, Fledermäusen, Reptilien und Amphibien erfolgten im Mai/ Juni des Jahres 2023. Zudem wurde ein mögliches Vorkommen von geschützten Tier- und Pflanzenarten anhand der vorgefundenen Biotopausstattung und Ortslage eingeschätzt.

Im Plangebiet befinden sich vorwiegend junge Gehölze, Sträucher und Büsche, die dicht aufgewachsen sind. Aufgrund der dichten Belaubung konnten Freibrüternester nicht direkt erfasst werden. Brutvorkommen der **Vogelarten**, die im Plangebiet beobachtet wurden, wie Amsel, Gartengrasmücke, Grünfink und Mönchsgrasmücke, sind möglich. In den Höhlungen der älteren Bäume haben insbesondere Kohl- und Blaumeise günstige Nistbedingungen.

In den Gehölzbeständen des Ferienhausgebietes sowie auf den kurzrasigen Plangebietsflächen wurden verschiedene Vogelarten auf Nahrungssuche beobachtet. Es waren dies Amsel, Bachstelze, Blaumeise, Gartenrotschwanz, Grünfink, Hausrotschwanz, Haussperling, Kohlmeise und Rauchschwalbe. Nistplätze der vorgefundenen Vogelarten wurden im Plangebiet jedoch nicht erfasst, was möglicherweise auf die erschwerte Erfassung infolge der dichten Belaubung der Gehölz- und Gebüschflächen zurückzuführen ist. Auch ist anzunehmen, dass sich im Umfeld des Plangebietes günstigere Nistmöglichkeiten befinden.

Infolge der geplanten Bebauung und erforderlichen Rodung von Gehölzen und Gebüschflächen gehen Nahrungs- und Bruthabitate verloren. Es sind zum Erhalt der lokalen Population Vermeidungsmaßnahmen sowie die Anlage von Ersatzhabitaten erforderlich. Eine potenzielle Gefahr für Vögel stellen Glasflächen von Neubauten dar. Um Kollisionen von Vögeln mit Glasflächen zu vermeiden, sind Minderungsmaßnahmen zu treffen.

An den Gebäuden des Plangebietes wurden keine Quartiere von **Fledermäusen** festgestellt. An Bäumen wurden Höhlungen festgestellt, die als Fledermausquartiere geeignet wären. Kot- und Urinspuren konnten jedoch nicht registriert werden. Kopfstarke Kolonien sind aufgrund der fehlenden Nutzungsspuren nicht zu erwarten. Eine Nutzung als Tagesquartier einzelner Fledermäuse wäre jedoch möglich. Auf eine Besatzkontrolle der Höhlungen wurde aufgrund der Vogelbrutzeit verzichtet.

Das Plangebiet und umgebende Strukturen stellen sich als Jagdhabitat für Fledermäuse dar. Es sind Vorkommen von Zwerg-, Mücken-, Rauhhaut- und Breitflügel-Fledermaus sowie Große Abendsegler und Braunes Langohr möglich, die in dieser Region bereits registriert sind.

Mit der Rodung von Gehölzen und geplanten Bebauungen gehen Nahrungshabitate verloren, was sich möglicherweise auf den Erhaltungszustand der lokalen Populationen auswirken kann. Es sind Vermeidungsmaßnahmen sowie die Anlage von Ersatzhabitaten erforderlich. Störungen durch Lichtemissionen sind auszuschließen.

Das Plangebiet stellt kein Optimalhabitat für **Reptilien**, wie die Zauneidechse, dar. Die Randstrukturen bieten jedoch geeignete Versteckmöglichkeiten. Im Rahmen der Bestandserfassungen konnten Vorkommen von Zauneidechsen nicht bestätigt werden. Ein sporadisches Auftreten im Plangebiet, auch von Waldeidechse, Blindschleiche und Ringelnatter kann jedoch nicht ausgeschlossen werden. Um den artenschutzrechtlichen Verboten Rechnung zu tragen, sind Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen erforderlich.

Ein Auftreten von **Amphibien** im Plangebiet kann aufgrund der Nähe von Grünlandflächen und darin befindlichen Gräben nicht in Gänze ausgeschlossen werden. Eine regelmäßige Nutzung des Plangebietes als terrestrisches Teilhabitat für Teich-, Gras- und Moorfrosch ist jedoch nicht zu erwarten.

Durch die geplanten Bebauungen und Umnutzungen sind Auswirkungen auf Amphibienhabitate nicht zu erwarten. Baubedingte Gefährdungen durch Fallenwirkungen und Baugruben sind durch Vermeidungsmaßnahmen auszuschließen.

Das Vorkommen von **xylobionten Käfern** kann ausgeschlossen werden. Im Gehölzbestand konnten keine Mulmhöhlungen festgestellt werden.

Um den artenschutzrechtlichen Verboten des § 44 BNatSchG wirkungsvoll zu begegnen, sind **Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen** umzusetzen.

Um erhebliche Störungen, Verletzungen und Tötungen von möglichen Brutvögeln zu vermeiden, sind Rodungen von Gehölzen ausschließlich in dem Zeitraum 1. Oktober bis 28. Februar des nachfolgenden Jahres durchzuführen. Eine Rodung von Bäumen ist erst nach dem Ausschluss einer Besiedlung durch Fledermäuse zulässig.

Hierzu ist im Vorfeld der geplanten Rodung eine Besiedlungskontrolle durch einen Sachverständigen für Artenschutz erforderlich. Eine Stubbenrodung ist unter Berücksichtigung eines potenziellen Vorkommens von Amphibien und Reptilien erst während der Aktivitätsphase dieser Arten im Mai zulässig. Gerodete Gehölze sind innerhalb von fünf Tagen abzufahren, um Kleintieren keine Ansiedlungsmöglichkeiten zu bieten. (Vermeidungsmaßnahme **VM 1**)

Um bodennah brütenden Tierarten und Kleintieren keine Ansiedlungs-/Versteckmöglichkeiten zu bieten, sind die Freiflächen ab Herbst zu mähen und Aufwuchs bis zum Baubeginn durch regelmäßige Mahd zu verhindern. (Vermeidungsmaßnahme **VM 2**)

Um Tötungen und Verletzungen von Amphibien, Reptilien und anderen Kleintieren durch temporäre Fallenbildung während der Bauphase zu vermeiden, ist das Plangebiet zum Grünland hin mit einem mobilen Schutzzaun abzugrenzen.

Um die Entstehung von Kleintierfallen zu vermeiden, sind keine offenen Schächte anzulegen, sondern das Regenwasser offen bzw. in Entwässerungsrinnen und Sickergruben abzuleiten. Alternativ hat eine geeignete Sicherung von Schächten bzw. die Installation von Ausstiegshilfen gemäß den Beschreibungen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages zu erfolgen. Als Wegebegrenzungen sind ausschließlich Flachborde zu setzen. (Vermeidungsmaßnahme **VM 3**)

Lichtemissionen der Straßen-/Wegebeleuchtung und Außenbeleuchtung der Gebäude sind auf ein notwendiges Maß zu begrenzen sowie insekten- und fledermausfreundliche Lichtquellen zu verwenden. (Vermeidungsmaßnahme **VM 4**)

Individuenverluste durch Kollision von Vögeln mit Glasflächen sind zu vermeiden, indem reflexionsarmes Glas (entspiegelte Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15%) verwendet wird. Eine für Vögel gefährliche Durchsicht an Balkon- oder Terrassenbrüstungen aus Glas ist durch die Verwendung von halbtransparenten Materialien, wie z. B. Milchglas, zu vermeiden. Es sind Fenster nur mit getestetem und als hoch wirksam bewerteten Kollisionsschutz zu verwenden. (Vermeidungsmaßnahme **VM 5**)

Zudem sind Maßnahmen zur dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktion der vom Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Tierarten umzusetzen (**CEF-Maßnahmen**).

Als CEF-Maßnahme 1 (**CEF 1**) sind bei einem Verlust von Bäumen mit geeigneten Höhlungen für Höhlenbrüter oder Fledermäuse Ersatzlebensstätten im Verhältnis 1:1 zu erbringen. Die witterungsbeständigen Nistkästen (Holzbeton) sind an dafür geeigneten Bäumen in unmittelbarer Nähe zum Vorhaben zu montieren. Kastenmodelle und Standorte sind mit einem Sachverständigen für Artenschutz abzustimmen.

Als CEF-Maßnahme 2 (**CEF 2**) ist zur Schaffung von Ersatzhabitaten am südöstlichen Rand des Ferienhausgebietes eine zweireihige 50 m lange Hecke aus heimischen Gehölzarten anzulegen und dauerhaft zu erhalten. In die Pflanzung sind die bereits vorhandenen Vogel-Kirschen zu integrieren und zwei weitere zu pflanzende Bäume einzubinden.

Die CEF-Maßnahmen (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen) sind vor Umsetzung der Baumaßnahmen im Plangebiet umzusetzen.

Im Ergebnis der Prüfung im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wurde festgestellt, dass unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie durch die CEF-Maßnahmen die Verbotstatbestände der Tötung, Schädigung und Störung gemäß § 44 BNatSchG nicht ausgelöst werden. Eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung ist damit nicht erforderlich.

#### **2.4. Festsetzungen zur Zuordnung von Ersatzpflanzungen für zu fällende Bäume gemäß § 9 Abs. 1a i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB und § 135a und 135c BauGB**

Mit der Umsetzung der Planungen können Baumfällungen nicht vermieden werden, so dass Ersatzpflanzungen im Plangebiet erforderlich werden. Die Kosten für diese sind durch die jeweiligen Grundstückseigentümer zu übernehmen.

Die Ersatzpflanzungen sind parallel zu den Baumaßnahmen des Hoch- und Tiefbaues, spätestens jedoch 1 Jahr nach Abschluss der Baumaßnahmen auszuführen. Die Umsetzung der Ersatzpflanzungen ist bei der zuständigen Naturschutzbehörde anzuzeigen.

#### **2.5 Textliche Hinweise**

Über die Festsetzungen hinaus werden folgende Hinweise in den Text (Teil B) aufgenommen, die ergänzend der Erläuterung und Gesamtbeurteilung der in die Planung eingestellten Belange dienen.

##### **1. Hochwasserschutz**

Die Gemeinde Karlshagen wird durch Hochwasser von der Ostsee und vom Peenestrom beeinflusst.

Gemäß der Richtlinie 2-5/2022 „Bemessungshochwasserstand und Referenzhochwasserstand“ des Regewerkes Küstenschutz M-V beträgt das Bemessungshochwasser (BHW), welches einen Ruhewasserspiegel darstellt und nicht den mit Hochwasser einhergehenden Seegang berücksichtigt, für

die Außenküste der Insel Usedom / Ostsee	3,40 m NHN
die Binnenküste/Peenestrom im Bereich Karlshagen	3,10 m NHN

Das Plangebiet weist ein Höhenniveau zwischen 1,5 m bis 2,2 m über NHN auf. Die z. Z. vorhandenen Hochwasserschutzanlagen können keinen dem BHW entsprechenden Schutz sicherstellen.

Somit ist bei extremen Sturmflutereignissen infolge der Lücken innerhalb des Küstenschutzsystems für den Inselnorden Usedom eine Beeinflussung des Plangebietes durch einströmendes Wasser nicht gänzlich auszuschließen. Des Weiteren ist auch aus Richtung des Binnenküstengewässers "Peenestrom" eine Gefährdung möglich. Der Bereich Karlshagen wird gegenüber erhöhten Wasserständen am Peenestrom durch den Landesschutzdeich „Karlshagen“ gesichert, wobei der Deich infolge seiner Kontur unter Berücksichtigung der mit Sturmhochwasser einhergehenden Seegangbelastung nicht das BHW kehren kann.

Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.

Da kurzfristig mit der Errichtung entsprechender Schutzbauwerke im Norden und der Ertüchtigung des Deiches Karlshagen nicht zu rechnen ist, werden aus Sicht des Küsten- und Hochwasserschutzes Schutzmaßnahmen notwendig, die im Text (Teil B) I. Punkt 1.10 festgesetzt sind.

## **2. Trinkwasserschutz**

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.

## **3. Denkmalschutz**

Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand sind durch das Vorhaben Belange der Baudenkmalpflege nicht betroffen und es werden keine bekannten Bodendenkmale berührt.

Aus archäologischer Sicht können im Plangebiet jedoch jederzeit Bodenfunde entdeckt werden. Daher wurden entsprechende Ausführungen zu den Vorgaben beim Auffinden von Bodenfunden aufgenommen.

Gemäß § 2 Abs. 1 UVPG werden im Rahmen der Umweltprüfung die Auswirkungen des Vorhabens auf die Kultur- und Sachgüter im Untersuchungsraum ermittelt, beschrieben und bewertet.

## **4. Zuordnung der externen Kompensationsmaßnahmen und Kosten gemäß § 9 Abs. 1a i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB und § 135 a bis 135 c BauGB**

Es ist davon auszugehen, dass der Ausgleich für Eingriffe in den Biotopbestand nicht im Plangebiet erbracht werden kann. Es werden externe Kompensationsmaßnahmen, beispielsweise die Ablösung von Kompensationsflächenäquivalenten aus einem Ökokonto, welches sich in der Landschaftszone Ostseeküstenland befindet, erforderlich. Die Kosten für die externe Kompensation sind durch die Vorhabenträgerin zu tragen.

Der Nachweis der Ablösung der Kompensationsflächenäquivalente ist vor Satzungsbeschluss zu erbringen.

Das Kompensationserfordernis wird grundstücksbezogen ermittelt, so dass das auf das Reine Wohngebiet entfallende Kompensationserfordernis durch die Vorhabenträgerin beim Grundstücksverkauf eingelöst werden kann.

### **5. Gesetzlicher Gehölzschutz gemäß § 18 NatSchAG M-V**

Im Plangebiet sind die Belange des gesetzlichen Gehölzschutzes zu beachten. Die im Plangebiet vorhandenen gesetzlich geschützten Bäume wurden auf der Grundlage der Vermessung speziell ausgewiesen. Bäume mit Stammumfängen ab 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m ab Erdboden, sind gemäß § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt.

Maßnahmen zum Schutz der Bäume wurden in die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen. Sind Fällungen von gesetzlich geschützten Bäumen nicht zu vermeiden, ist ein begründeter Antrag auf Ausnahme bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu stellen und ein adäquater Ersatz zu erbringen.

### **6. Baumtabelle**

Der im Plangebiet vorkommende und vermessene Einzelbaumbestand wurde erfasst und mit baumspezifischen Parametern unterlegt. Berücksichtigt wurde auch sich an der Grenze zum Plangebiet befindender Baumbestand, der mit der Krone in den Plangeltungsbereich hineinreicht.

Der gesetzlich geschützte Baumbestand gemäß § 18 NatSchAG M-V wurde in der Baumtabelle gekennzeichnet (Bäume mit Stammumfängen ab 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m ab Erdboden). Darüber hinaus wurde Baumbestand mit Stammumfängen ab 50 cm ausgewiesen, da dieser den Kriterien des Baumschutzkompensationserlasses des Landes M-V entspricht.

### **7. Der Planung zugrunde liegende Vorschriften**

Die Öffentlichkeit wird darüber informiert, dass die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften im Amt Usedom Nord eingesehen werden können und die aktuellen Fassungen des Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung bei der Erstellung der Satzung angewendet werden.

## **3.0 ERSCHLISSUNG**

### **3.1 Verkehr**

#### **Äußere Erschließung**

Die straßenseitige Erschließung ist über die Landesstraße 264, innerörtlich als Hauptstraße bezeichnet, die Gartenstraße und die Wilde Hütung sichergestellt.

Die Gemeinde Karlshagen ist vom Festland über die Bahnverbindung Züssow - Wolgast - Ahlbeck an die Interregionallinie (IR-Linie) Stralsund - Greifswald - Pasewalk - Berlin in den Personenfernverkehr der Deutschen Bahn AG eingebunden.

Auf der Insel Usedom erfolgt durch die Usedomer Bäderbahn (UBB) die Erschließung der Gemeinde Karlshagen über die Nebenstrecke von Zinnowitz über Karlshagen bis in die Ortslage Peenemünde.

Der Haltepunkt der Bahn befindet sich östlich des Kreuzungsbereiches von Hauptstraße und Strandstraße, so dass das Plangebiet fußläufig in wenigen Minuten erreichbar ist.

Die Gemeinde Karlshagen wird im Nordosten durch die Ostsee und im Südwesten durch den Peenestrom begrenzt.

Über die Hafenstraße und die Peenestraße erreicht man den infrastrukturell gut ausgebauten Hafen am Peenestrom, der über ein Angebot an Liegeplätzen verfügt und landseitig Beherbergungseinrichtungen, Gastronomien und maritime Dienstleistungseinrichtungen besitzt.

Vom Plangebiet liegt der Hafen ca. 10 Minuten Fußweg entfernt.

Für die touristische Erschließung der Insel Usedom übt der Flughafen Heringsdorf, Ortslage Garz, eine wichtige Funktion aus.

Die Entfernung zwischen Karlshagen und dem Flughafen Heringsdorf beträgt ca. 47 km.

Die benachbarte Gemeinde Peenemünde verfügt über einen Flugplatz, der für touristische Rundflüge und private gewerbliche Flüge genutzt wird.

Das öffentliche Rad- und Wanderwegenetz ist entsprechend den natürlichen Gegebenheiten und Anziehungspunkten der Insel Usedom ausgebaut und umfasst ca. 400 km.

Küstenwanderwege verlaufen entlang der Ostsee vom Seebad Ahlbeck bis in die Gemeinde Karlshagen sowie entlang der Boddenküste von der Wolgaster Fähre (Wanderanbindung zum Festland) bis zum Hafen der Gemeinde Karlshagen.

Über die Küstenwanderwege sind weitere Gebietswanderwege, örtliche Wanderwege, Radwege und Naturlehrpfade ins Inselinnere erreichbar.

Die beiden Küstenwanderwege dienen gleichzeitig als Radwanderwege und sind innerhalb der Gemeinde Karlshagen durch einen Radwanderweg miteinander verbunden.

### **Anschlüsse des Plangebietes an das öffentliche Verkehrsnetz**

Die Gartenstraße weist eine Ausbaubreite von rd. 5 m und die Wilde Hütung eine Ausbaubreite von rd. 4,5 m auf. Beide Straßen sind mit Verbundpflaster befestigt.

Die verkehrliche Erschließung des Ferienhausgebietes soll von Norden über die Gartenstraße und die vorhandene Zu- und Abfahrt erfolgen.

Die Abgrenzung zwischen dem Ferienhausgebiet und der Gartenstraße wurde in der Planzeichnung (Teil A) als Bereich A – B dargestellt und als öffentliche Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.

Auf der Südseite des Ferienhausgebietes befindet sich eine Toranlage zum Fliederweg. Diese Anbindung wird als Nebenzufahrt zur Bewirtschaftung des Ferienhausgebietes genutzt.

Die Abgrenzung zwischen dem Ferienhausgebiet und dem Fliederweg wurde in der Planzeichnung (Teil A) als Bereich C – D dargestellt und als öffentliche Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.

Im Vorfeld des Aufstellungsbeschlusses hat die Gemeinde mit der Vorhabenträgerin eine Kostentragungsvereinbarung abgeschlossen, in der geregelt wurde, dass sich die Vorhabenträgerin anteilig an den Kosten zur Ertüchtigung des Fliederweges beteiligt.

Die verkehrliche Erschließung des Reinen Wohngebietes kann von Westen über die Wilde Hütung gesichert werden.

Die Abgrenzung zwischen dem Reinen Wohngebiet und der Wilden Hütung wurde in der Planzeichnung (Teil A) als Bereich E – F dargestellt und als öffentliche Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Die lagemäßige Einordnung der Grundstücksanbindung erfolgt unter Berücksichtigung des erhaltenswerten Gehölzbestandes.

### **Innere Erschließung**

Zur inneren Erschließung des Plangebietes sind durch die Grundstückseigentümer private Wege anzulegen und Flächen für den ruhenden Verkehr in Form von Stellplätzen, Carports und Garagen im erforderlichen Umfang zu berücksichtigen.

Zulässigkeitsfestsetzungen wurden im Text (Teil B), I. in den Punkten 2, 3 und 5 getroffen. Nähere Ausführungen sind den Punkten 2.1.2.1, 2.1.4 und 2.1.6 der Begründung zu entnehmen.

## **3.2 Ver- und Entsorgung**

Folgende Informationen zum Stand der Ver- und Entsorgung liegen bereits vor:

### **Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung**

(Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung „Insel Usedom“, Stellungnahme vom 12.12.2023)

Die Trinkwasserversorgung und die Abwasserbeseitigung können aus dem Anlagennetz der Gartenstraße und der Wilden Hütung sichergestellt werden. Ein Anschluss an die im Fliederweg liegende Trinkwasserleitung ist nicht vorzusehen.

Entsprechend dem übergebenen Bestandsplan wurde die ungefähre Lage der Leitungen in die Planzeichnung (Teil A) übernommen.

Rechtzeitig vor Baubeginn haben sich die Bauherren in den Leitungsbestand einweisen zu lassen.

### **Löschwasserversorgung**

Für die im Rahmen der Umsetzung der Vorhaben erforderlichen Maßnahmen des Brandschutzes und der Löschwasserbereitstellung zeichnet die Vorhabenträgerin verantwortlich.

Die Vorgaben zur Sicherung der Löschwasserversorgung werden im Rahmen der Beteiligung zu den Vorentwurfsunterlagen von den zuständigen Behörden und der örtlichen Feuerwehr abgefragt.

Der nächstgelegene Löschwasserbrunnen befindet sich im Eingangsbereich des Bebauungsplangebietes Nr. 31 südlich des Plangebietes.

### **Regenentwässerung**

Eine zentrale Kanalisation ist nicht vorhanden.

Aufgrund der standörtlichen Bodenverhältnisse und dem geplanten Grad der zusätzlichen Versiegelung wird davon ausgegangen, dass die Versickerung des Regenwassers auf den Grundstücken möglich ist.

### **Elektroenergieversorgung**

(E.DIS Netz GmbH, Stellungnahme vom 12.12.2023)

Im Plangebiet bzw. unmittelbar angrenzend befinden sich Nieder- und Mittelspannungsleitungen.

Vor Baubeginn ist eine aktuelle Bestandsauskunft einzuholen.

Der Standort der Trafostation auf Flurstück 201 an der Wilden Hütung ist als Fläche für Versorgungsanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB ausgewiesen.

Die 50Hertz Transmission GmbH gab mit Schreiben vom 13.12.2023 die Auskunft, dass sich im Planbereich keine ihrer Anlagen befinden bzw. in nächster Zeit geplant sind.

### **Telekommunikationsanlagen**

(Deutsche Telekom Technik GmbH, Stellungnahme vom 19.12.2023)

Im Plangebiet und angrenzend befinden sich Anlagen des Versorgers.

Bei der Durchführung von Erdarbeiten ist die Kabelschutzanweisung zu beachten.

Bei einem Ausbau des Telekommunikationsnetzes müssen sich die Bauherren rechtzeitig zum Ablauf und den technischen Vorgaben der Erschließungsarbeiten mit dem Versorger abstimmen.

### **Breitband**

Der Stand der Planung wird im weiteren Verfahren abgefragt.

### **Gasversorgung**

(Gasversorgung Vorpommern GmbH, Stellungnahme vom 12.12.2023)

In der Gartenstraße und in der Wilden Hütung verlaufen Niederdruckleitungen.

Im Plangebiet sind das Wohngebäude (SO Ferien 3) und das langgestreckte Ferienhaus (SO Ferien 2) an das Gasnetz angeschlossen.

Der Anschluss der im Plangebiet geplanten Gebäude an das örtliche Gasnetz ist daher möglich.

(Gesellschaft für Dokumentation und Telekommunikation mbH)

Die Bestandsauskunft wurde über das BIL Portals eingeholt.

Danach befinden sich im Plangebiet keine Anlagen der durch die Gesellschaft für Dokumentation und Telekommunikation mbH vertretenen Versorger.

Die Trassen der Ver- und Entsorgungsleitungen innerhalb des Plangebietes wurden als Flächen mit Leitungsrecht zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung gekennzeichnet.

Aufgrund der örtlichen Lage der Leitungen ist derzeit keine aus der Planung resultierende Umverlegung der Anlagen notwendig.

Aus den Bestandsplänen ist aber auch ersichtlich, dass vor Baubeginn eine Trassenbegehung zur Einweisung in die konkrete Lage der Ver- und Entsorgungsleitungen unerlässlich ist.

Des Weiteren zeigt die Bestanderfassung auf, dass sich im Plangebiet weiterer Leitungsbestand befinden muss, der sich nicht in der Rechtsträgerschaft öffentlicher Ver- und Entsorger befindet.

Für die Erweiterung der medienseitigen Erschließung des Plangebietes sind mit dem jeweiligen Träger der Ver- und Entsorgung Erschließungsvereinbarungen abzuschließen.

Die Kosten der Erschließung tragen die jeweiligen Grundstückseigentümer.

## 4.0 FLÄCHEN- UND KAPAZITÄTSBILANZ

### Flächenbilanz

Geltungsbereich 9.149 m<sup>2</sup>

davon

- Ferienhausgebiet 7.552 m<sup>2</sup>
  - davon
  - Flächen zum Anpflanzen  
von Bäumen und Sträuchern 167 m<sup>2</sup>
- Reines Wohngebiet 1.547 m<sup>2</sup>
- Fläche für Versorgungsanlagen (Trafo) 50 m<sup>2</sup>

### Kapazitätsbilanz

<u>Baugebiet</u>	<u>Bestand</u>	<u>Planung</u>
------------------	----------------	----------------

#### Sondergebiet Erholung mit Zweckbestimmung Ferienhausgebiet

Baugebiet 1	4 Ferienhäuser a 4 Betten	5 Ferienhäuser a 4 Betten
Baugebiet 2	7 Ferienwohnungen a 2 Betten	7 Ferienwohnungen a 2 Betten
Baugebiet 3	Wohngebäude Betriebsinhaber	1 Wohngebäude mit 1 WE für Betriebsinhaber
Baugebiet 4	6 Standplätze für Wohnmobile und Caravans	6 Standplätze für Wohnmobile und Caravans
<b>Gesamt</b>	30 Betten zur Ferienwohnnutzung	<b>34 Betten zur Ferienwohnnutzung</b>  <b>1 Wohngebäude mit 1 WE für Betriebsinhaber</b>  <b>6 Standplätze für Wohnmobile und Caravans</b>
<u>Reines Wohngebiet</u>		<b>3 Wohneinheiten als Dauerwohnungen</b>

## **5.0 EINGRIFFS-/AUSGLEICHSBILANZIERUNG**

### **Ergänzung im Rahmen der Entwurfsbearbeitung**

Mit der Errichtung der Wohnbebauung und Ferienhäuser sind Biotopverluste sowie Beeinträchtigungen von im Plangebiet vorkommenden Biotopen zu erwarten. Betroffen sind vorrangig siedlungstypische Biotope, die von geringer naturschutzfachlicher Bedeutung sind.

Im Rahmen der Entwurfsfassung werden die Verluste der Biotope und das sich daraus ergebende Kompensationserfordernis ermittelt. Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erfolgt gemäß den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ des Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt M-V (HzE) in der Fassung von Juni 2018.

Mit der Umsetzung der Planungen ergeben sich keine Betroffenheiten für Flächen mit hohem und sehr hohem Lebensraumpotenzial. Es findet demzufolge bei der Bilanzierung des Eingriffs die Methode der Ermittlung des **multifunktionalen Kompensationsbedarfs** Anwendung. Für diese Methode wird das Indikatorprinzip zugrunde gelegt, wonach die Biotoptypen neben der Artenausstattung auch die abiotischen Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaftsbild mit einschließen.

Der Ausgleich kann im Plangebiet nicht erbracht werden, so dass externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich werden. Vorgesehen ist die Ablösung von Ökopunkten aus einem Ökokonto, welches sich in der Landschaftszone Ostseeküstenland befindet.

## **6.0 SONSTIGE HINWEISE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE**

Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden eingehenden Hinweise werden gemäß Abwägung der Gemeindevertretung des Ostseebades Karlshagen in den Planunterlagen fortgeschrieben.

Ostseebad Karlshagen im Mai 2024

Der Bürgermeister

Die Bekanntmachung erfolgte am 26.08.2024 im Internet unter der Website „[www.amtusedomnord.de](http://www.amtusedomnord.de)“.

Veröffentlicht: 26.08.2024 gez. Radtke

