

Vorentwurf der 5.Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Karlshagen i.V.m. Bebauungsplan Nr. 33 für das „Ferienhaus- und Wohngebiet zwischen Gartenstraße und Fliederweg“ in der Fassung von 11-2025, hier: Beteiligung als Nachbargemeinde

<i>Beschlussvorlagen-Nr.:</i>	<i>Vorlagenart.:</i>
GVMö/104/2026	Beschlussvorlage
<i>Datum:</i>	<i>Vorlagenstatus:</i>
26.02.2026	öffentlich
<i>Fachamt:</i>	<i>Bearbeiter:</i>
Bauamt	Daniel Hunger
<i>beteiligtes Fachamt:</i>	<i>Verfasser.:</i>
	D. Hunger

Beratungsfolge

Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau und Gewerbe der Gemeinde Mölschow
(Entscheidung)

Beschlussvorschlag:

Belange der Gemeinde Mölschow werden durch den o.g. Vorentwurf der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes in Verbindung mit dem Bebauungsplan Nr. 33 „Ferienhaus- und Wohngebiet zwischen Gartenstraße und Fliederweg“ der Gemeinde Ostseebad Karlshagen in der Fassung von 11-2025 nicht berührt.

Sachvortrag:

Die Gemeindevertretung Karlshagen billigte in der Sitzung am 02.02.2026 den Vorentwurf der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes in Verbindung mit dem Bebauungsplan Nr. 33 „Ferienhaus- und Wohngebiet zwischen Gartenstraße und Fliederweg“ der Gemeinde Ostseebad Karlshagen in der Fassung von 11-2025.

Die Vorentwurfsunterlagen sind auf der Internetseite des Amtes Usedom-Nord unter dem Link: <https://www.amtusedomnord.de/bekanntmachungen/karlshagen> eingestellt. Zusätzlich sind die Unterlagen auch im Internetportal des Landes M-V unter <https://bplan.geodaten-mv.de/Bauleitplaene> einsehbar. Die öffentliche Auslegung der Vorentwurfsunterlagen erfolgt in der Zeit von Donnerstag, den 26.02.2026 bis einschließlich Montag, den 30.03.2026 im Amt Usedom-Nord, im Bauamt, Zimmer Nr. 207 in 17454 Zinnowitz, Möwenstraße 1.

Gemäß § 2 Abs. 2 BauGB sind die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen. Dabei können sich Gemeinden auch auf die ihnen durch Ziele der Raumordnung zugewiesenen Funktionen sowie auf Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche berufen. Anbei erhalten Sie die Unterlagen zum Vorentwurf mit der Bitte um Abgabe einer Stellungnahme innerhalb der Frist von einem Monat.

Finanzielle Auswirkungen:

Anlage/n

1	2026-02-24_Ausl. 1 Plan 5. Änd. FNP KH_VE 11-2025 (öffentlich)
2	2026-02-24_Ausl. 2 Begründung 5. Änd. FNP KH_VE 11-2025 (öffentlich)
3	2026-02-24_Ausl. 3 Checkliste 5. Änd. FNP KH Pommerening (öffentlich)

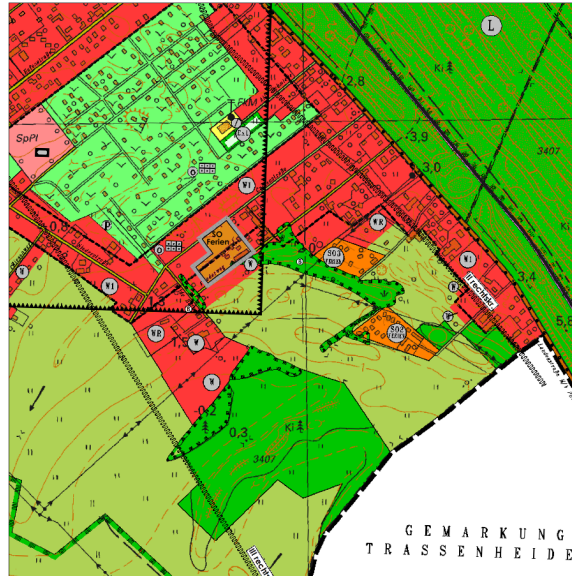
5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Karlshagen

i.V.m. BebauungsplanNr. 33 für das „Ferienhaus- und Wohngebiet zwischen Gartenstraße und Fliederweg“

PLANZEICHNUNG

Auszug aus der Planzeichnung der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Karlshagen mit Darstellung der Flächennutzung der 5. Änderung

M 1 : 5000



ZEICHENERKLÄRUNG

gemäß Planzeichenverordnung für den Geltungsbereich der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes

- Art der baulichen Nutzung**
§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BouGB
§ 10 Abs. 4 BauNVO
§ 9 Abs. 7 BouGB
- Sonstige Planzeichen**
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes
- Darstellungen ohne Normcharakter**
Geltungsbereich der Innenbereichsausweisung
Gebäudebestand

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2023 (BGBl. I S. 257) geändert worden ist, insbesondere über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**BauNutzungsverordnung - BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 Nr. 174)
Planzeichenverordnung über die Ausgestaltung der Bauplanzeichen und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeichenverordnung - PlanZV**) vom 19. Dezember 1990 (BGBl. I S. 191), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.03.2023 (GVBl. M-V S. 144)
Gesetz über die Umwelteinwirkung (**Bundesnaturschutzgesetz - Bundesnaturschutzgesetz**) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 S. 323)
Gesetz des Landes Mecklenburg - Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (**Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAusfG**) vom 23.10.2010 (GVBl. M-V S. 191), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.03.2023 (GVBl. M-V S. 144)
Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung (**Landesplanungsgesetz - Landesplanungsgesetz (LPG)**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.05.1998, mehrfach geändert sowie § 9a eingefügt durch Gesetz vom 13. Mai 2024 (GVBl. M-V S. 149)
Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RRP-V) vom 20.09.2010 (GVBl. M-V S. 453) in der Fassung der zweiten Änderung

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Gemeindevertretung des Ostseebades Karlshagen hat am 17.07.2025 den Beschluss zur Aufhebung der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Karlshagen gefasst. Die örtliche Bekanntmachung des Aufhebungsbeschlusses erfolgte durch Veröffentlichung im Amtsblatt „Der Udoemmer Norden“ am 17.07.2025.
Ostseebad Karlshagen (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Abs. 1 LPG M-V beauftragt worden.
Ostseebad Karlshagen (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

3. Der Vorentwurf der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Karlshagen, bestehend aus Planzeichnung und Begründung sowie den nach Erschöpfung der Gemeinde Ostseebad Karlshagen wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, hat in der Zeit vom bis zum während folgender Zeiten:

Montag bis Freitag von 9.00 Uhr - 12.00 Uhr und
Dienstag von 14.00 Uhr - 16.00 Uhr und
Donnerstag von 14.00 Uhr - 18.00 Uhr

nach § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und nicht festgesetzt abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Karlshagen unberücksichtigt bleiben können, durch Veröffentlichung im Amtsblatt „Der Udoemmer Norden“ am örtlich bekanntgemacht worden.
Ergänzend wurden die Bekanntmachung sowie die Auslegungs- und Beteiligungsunterlagen im Internet auf der Homepage des Amtes Udoemmer Nord unter <https://amtsuudom.nord.de> unter dem Link Bekanntmachungen, Gemeinde Karlshagen eingestellt.
Ostseebad Karlshagen (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

4. Die von der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Karlshagen berührten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme zum Vorentwurf aufgefordert worden.
Ostseebad Karlshagen (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung Ostseebad Karlshagen hat die zum Vorentwurf der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Karlshagen vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeits-, Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Ostseebad Karlshagen (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

6. Die Gemeindevertretung Ostseebad Karlshagen hat am den Entwurf der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Karlshagen mit Planzeichnung und Begründung einschl. Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Ostseebad Karlshagen (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

7. Der Entwurf der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Karlshagen, bestehend aus Planzeichnung und Begründung einschl. Umweltbericht sowie den nach Erschöpfung der Gemeinde Ostseebad Karlshagen wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom bis zum während folgender Zeiten:

Montag bis Freitag von 9.00 Uhr - 12.00 Uhr und
Dienstag von 14.00 Uhr - 16.00 Uhr und
Donnerstag von 14.00 Uhr - 18.00 Uhr

nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und nicht festgesetzt abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Karlshagen unberücksichtigt bleiben können, durch Veröffentlichung im Amtsblatt „Der Udoemmer Norden“ am örtlich bekanntgemacht worden.
Ergänzend wurden die Bekanntmachung sowie die Auslegungs- und Beteiligungsunterlagen im Internet auf der Homepage des Amtes Udoemmer Nord unter <https://amtsuudom.nord.de> unter dem Link Bekanntmachungen, Gemeinde Karlshagen eingestellt.
Ostseebad Karlshagen (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

8. Die von der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Karlshagen berührten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Ostseebad Karlshagen (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

9. Die Gemeindevertretung Ostseebad Karlshagen hat die zum Entwurf der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Karlshagen eingehenden Stellungnahmen der Öffentlichkeits-, Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Ostseebad Karlshagen (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

10. Die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Karlshagen wurde am von der Gemeindevertretung Ostseebad Karlshagen beschlossen.
Die Begründung zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Karlshagen einschl. Umweltbericht wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung Ostseebad Karlshagen vom genehmigt.
Ostseebad Karlshagen (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

11. Die Genehmigung der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Karlshagen wurde durch den Landkreis Vorpommern - Greifswald am Az.: mit erteilt.
Ostseebad Karlshagen (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

12. Die wurden durch den Beschluss der Gemeindevertretung Ostseebad Karlshagen vom erfüllt. Die Hinweise sind bestätigt. Das wurde durch den Landkreis Vorpommern - Greifswald am mit Az.: bestätigt.
Ostseebad Karlshagen (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

13. Die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Karlshagen mit Planzeichnung und Begründung einschl. Umweltbericht wird hiermit aufgeführt.
Ostseebad Karlshagen (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

14. Die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Karlshagen mit Planzeichnung und Begründung einschl. Umweltbericht, der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 a (1) BauGB sowie die Stelle bei der der Plan auf Dauer während der Darstellungen von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, durch Veröffentlichung im Amtsblatt „Der Udoemmer Norden“ am bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtslagen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Flächen von Entscheidungssprachen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung, M-V vom 14.05.2024 (GVBl. M-V S. 270-2024, 351) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVBl. M-V S. 130, 136), hingewiesen worden.

Ergänzend wurden im Internet auf der Homepage des Amtes Udoemmer Nord unter <https://amtsuudom.nord.de> die Bekanntmachung der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Karlshagen unter dem Link Bekanntmachungen, Gemeinde Karlshagen sowie die abschließende Fassung unter dem Link Urrecht, Gemeinde Karlshagen eingestellt.
Die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Karlshagen ist mit Ablauf des wirksam geworden.
Ostseebad Karlshagen (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

STANDORTANGABEN

Land Mecklenburg - Vorpommern
Landkreis Vorpommern - Greifswald
Gemeinde Ostseebad Karlshagen
Gemarkung Karlshagen
Flur 2
Flurstück 202/10

ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 50 000



AUSLEGUNGSEXEMPLAR 26.02.2026 – 30.03.2026

Vorentwurfsfassung	11-2025	Hoch	Langhoff	Maststab: 1 : 5000
Planungsphase	Datum	Gesetznr.	Bearbeitet	
Projekt:				
5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Karlshagen in Verbindung mit der Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 33 für das „Ferienhaus- und Wohngebiet zwischen Gartenstraße und Fliederweg“				
Planung:	UPEG UDEOM Projektentwicklungsges. mbH Strandstraße 1, 17449 Trassenheide Tel. (03837) 1260-0, Fax (03837) 12626 info@upeg-trassenheide.de	Projekt Nr.: 25-09		

GEMEINDE OSTSEEBAD KARLSHAGEN

LANDKREIS VORPOMMERN - GREIFSWALD

MECKLENBURG - VORPOMMERN

BEGRÜNDUNG

ZUR

5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Karlshagen

i. V. m.

Bebauungsplan Nr. 33 für das
„Ferienhaus- und Wohngebiet zwischen Gartenstraße und Fliederweg“



VORENTWURFSFASSUNG VON 11-2025

für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB,
der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie
der benachbarten Gemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB (Scoping)

INHALTSVERZEICHNIS

1	GELTUNGSBEREICH DER 5. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES	1
2	BISHERIGE ZIELSTELLUNG	3
3	ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG DER 5. ÄNDERUNG	4
4	NEUE ZIELSTELLUNG	5
5	ERLÄUTERUNG DER PLANINHALTE DER 5. ÄNDERUNG	6
5.1	Flächenbilanz	6
5.2	Städtebaulicher Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 33	7
6	IN DIE PLANUNGEN EINZUSTELLENDEN BELANGE UND FACHPLANUNGEN	10
6.1	Belange der Raumordnung und der Landesplanung	10
6.2	Naturschutzrechtliche und Artenschutzrechtliche Belange	12
6.3	Forstrechtliche Belange	13
6.4	Belange des Küsten- und vorbeugenden Hochwasserschutzes	14
6.5	Immissionsschutz	16
6.6	Denkmalschutz	17
6.7	Trinkwasserschutz	17
6.8	Verkehrliche Erschließung	17
6.9	Ver- und Entsorgung	18
6.10	Niederschlagsentwässerung	18
7	AUFSTELLUNGSVERFAHREN/ ZEITRAHMEN FÜR DIE PLANUNG/ RECHTLICHE GRUNDLAGEN .	18
7.1	Aufstellungsverfahren	18
7.2	Zeitraumen für Planung und Realisierung	19
7.3	Rechtliche Grundlagen	20
8	SONSTIGE HINWEISE DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	21

ANLAGEN

Teil 2	UMWELTBERICHT gemäß § 2a Nr. 2 BauGB (Ergänzung mit Vorlage des Entwurfes, Bestandteil des Vorentwurfes ist die Checkliste zur Umweltprüfung)
FACHGUTACHTEN:	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag von 09-2023 zum BP33 KH

1 Geltungsbereich der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes

Lage im Raum

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.

Geltungsbereich

Das Planänderungsgebiet (im folgenden Plangebiet benannt) befindet sich südlich der Landesstraße 264 (innerörtlich Hauptstraße). Es liegt zwischen Gartenstraße und Fliederweg.



Abb. 1: Lage des Planänderungsgebietes im Gemeindegebiet Karlshagen

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst das nachfolgend aufgeführte Grundstück:

Gemarkung	Karlshagen
Flur	2
Flurstück	202/10



Abb. 2: Lage- und Höhenplan mit Abgrenzung des Geltungsbereiches der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes

Begrenzt wird das Planänderungsgebiet durch folgende Flurstücke, alle Gemarkung Karlsbagen, Flur 2:

	Flurstücke
im Nordwesten	199/2, 202/7, 202/11 bis 202/13
im Nordosten	203/1 und 203/2
im Südosten	217/5
im Südwesten	202/6
Fläche	7.552 m ²

Auf dem Grundstück 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. Die Freiflächen weisen vorwiegend siedlungstypische Vegetationen auf. In den

Freiflächen der Bungalowbebauungen dominieren Birken, die teilweise dem gesetzlichen Gehölzschutz unterliegen.

Das Flurstück 202/10 befindet sich in einer Tiefe von 50 m von der Gartenstraße im Geltungsbereich der Innenbereichsplanung. Der verbleibende Anteil des Flurstückes ist dem Außenbereich zuzuordnen.

2 Bisherige Zielstellung

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.

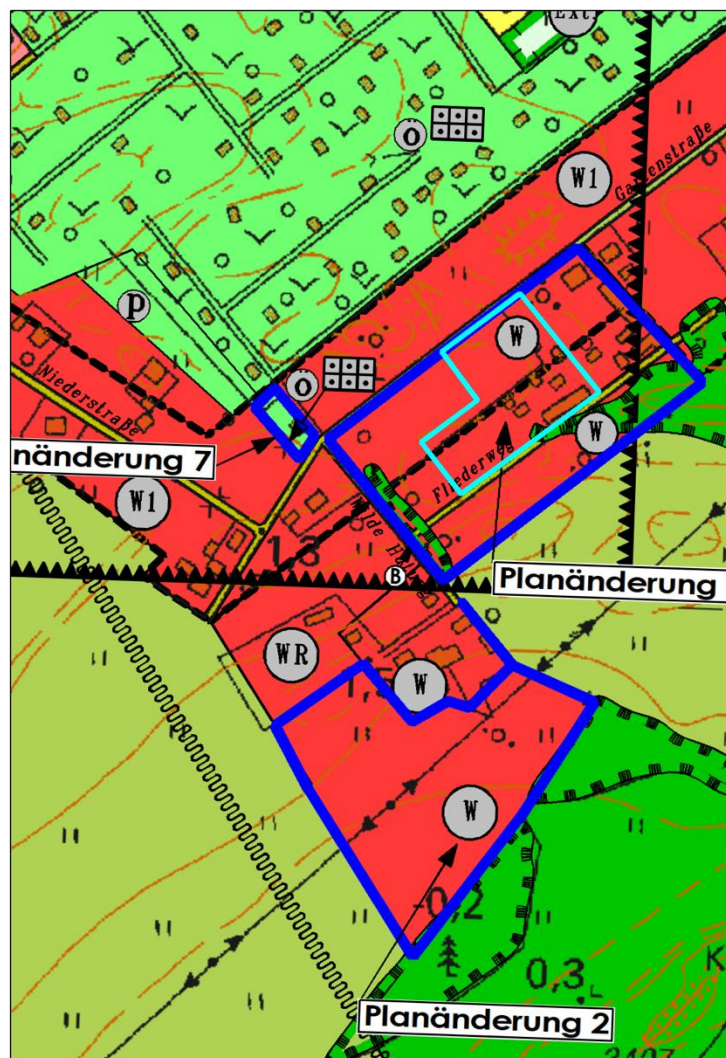


Abb. 3: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Karlshagen i.d.F. der 4. Änderung mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Flächennutzungsplanes war die Ferieneinrichtung in ihrer Gesamtheit 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.

Für die in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 33 der Gemeinde Karlshagen einbezogenen Flurstücke 201 und 202/6 an der Wilden Hütung 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. Diese Teilflächen des Bebauungsplangebietes sind im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Karlshagen als Wohnbauflächen ausgewiesen, so dass diese Flächennutzungen mit den gemeindlichen Zielstellungen übereinstimmen. Die Flurstücke 201 und 202/6 wurden entsprechend nicht in den Geltungsbereich der Planänderung einbezogen.

Die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes bezieht sich folglich ausschließlich auf das Flurstück 202/10.

3 Erfordernis der Planaufstellung der 5. Änderung

Ziel der Planung ist es, ein bereits seit Jahrzehnten bestehendes Erholungsgebiet im Zuge der vorbereitenden Bauleitplanung planungsrechtlich zu sichern.

Zur Schaffung des verbindlichen Baurechts wird parallel zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Bebauungsplan Nr. 33 für das „Ferienhaus- und Wohngebiet zwischen Gartenstraße und Fliederweg“ der Gemeinde Karlshagen aufgestellt.

Die auf dem Flurstück 202/10 vorhandenen Ferieneinrichtungen, derzeit bestehend aus mehreren Ferienhäusern, Freiflächen zur Erholungsnutzung, Campingzwecken sowie ein Wohngebäude (Betriebswohnung) sowie ein Parkplatz, sollen durch Ersatzneubauten und Modernisierungen qualitativ verbessert werden, um eine ganzjährige Ferienwohnnutzung zu ermöglichen. Es handelt sich somit bei der Planung nicht um eine Neuausweisung eines Ferienhausgebietes.

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.

Die gastronomische Einrichtung zur Versorgung der Urlauber ist nicht mehr gegeben und es versorgen sich die Feriengäste eigenständig. 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.

Daraus ergibt sich die Gebietseinstufung als Ferienhausgebiet gemäß § 10 Abs. 4 BauNVO, was im Widerspruch zu den Ausweisungen des wirksamen Flächennutzungsplanes steht und damit eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich macht.

Für die westliche Teilfläche des im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 33 Plangebietes, das Flurstück 202/6 umfassend, stimmen die Ausweisung als Reines Wohngebiet mit der gesamtgemeindlichen Planung überein.

4 Neue Zielstellung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Karlshagen soll im Rahmen der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes mit den aktuellen städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde in Übereinstimmung gebracht werden.

Die auf dem Flurstück 202/10 vorhandenen Ferieneinrichtungen sollen durch Ersatzneubauten und Modernisierungen qualitativ verbessert werden, um eine ganzjährige Ferienwohnnutzung zu ermöglichen.

Zu diesem Zweck wird der Geltungsbereich der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes, welcher Teilflächen des Bebauungsplanes Nr. 33 abbildet, als Sondergebiet Erholung mit Zweckbestimmung Ferienhausgebiet gemäß § 10 Abs. 4 BauNVO dargestellt.

Südlich der Ferienhausbebauung werden in den Randbereichen zwei Flächen als Standplätze für Wohnmobile und Caravans genutzt. Diese untergeordneten Nutzungen sollen im Flächennutzungsplan als Sondergebiet Erholung mit Zweckbestimmung Standplätze für Wohnmobile und Caravans gemäß § 10 Abs. 5 BauNVO ausgewiesen werden.

Der südwestliche Bereich des Planänderungsgebietes wird als Freifläche genutzt, die dem Aufenthalt und der Erholung der Gäste des Ferienhausgebietes dienen soll. In der Grünfläche sind Anlagen und Einrichtungen der Erholung und Freizeitnutzung zugelassen.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden die Konzepte der verkehrs- und medienseitigen Erschließung und des Natur- und Umweltschutzes mit den aktuellen und prognostisch zu erwartenden Anforderungen in Einklang gebracht.

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



Auszug aus dem Plan zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad
Karlshagen (Vorentwurfssfassung von 11-2025)

5 Erläuterung der Planinhalte der 5. Änderung

5.1 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von rd. 0,75 ha.

Unter Hinzuziehung der differenzierten Flächenbilanzierung im Bebauungsplan Nr. 33 wird eine Nettobaupfläche von rd. 0,62 ha zur Verfügung stehen.

Die verbleibenden Flächenanteile entfallen mit rd. 0,13 ha auf die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, sowie der Grünflächen.

5.2 Städtebaulicher Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 33

Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wird sichergestellt, dass sich die im Plangebiet vorgesehene Bebauung in die umgebende Ortsstruktur einfügt. Aus der beigefügten Darstellung des Städtebaulichen Entwurfes zum Bebauungsplan Nr. 33 ist ersichtlich, dass die gewachsene Baukörperstruktur durch die Festsetzung von Baugrenzen, in dem sich der Altbestand sowie auch der geplante Ersatzneubau situieren muss.

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



Städtebaulicher Entwurf gemäß Darstellung im Bebauungsplan Nr. 33

Im Bebauungsplan Nr. 33 wird für das Plangebiet das Reine Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO, das Sondergebiet Erholung mit Zweckbestimmung Ferienhausgebiet (SO Ferien) gemäß § 10 Abs. 4 BauNVO und das Sondergebiet Erholung mit Zweckbestimmung Standplätze für Wohnmobile und Caravans gemäß § 10 Abs. 5 BauNVO festgesetzt.

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)

Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen.

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

Zweitwohnsitze sollen ausgeschlossen werden.

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.

Die gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO allgemein 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 soll somit ausschließlich der Dauerwohnnutzung dienen.

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

Sondergebiet Erholung mit Zweckbestimmung Ferienhausgebiet (SO Ferien)

Sondergebiete die der Erholung dienen mit der Zweckbestimmung Ferienhausgebiet gem. § 10 Abs. 4 BauNVO, ermöglichen vorrangig touristische Nutzungen. Sie dienen der Schaffung von Wohnraum für touristische Zwecke. Im Rahmen der BauNVO werden spezifische Regelungen für die Bebauung, die Art der Nutzung und die damit verbundenen Anforderungen festgelegt, um den Bedürfnissen der Touristen also auch den Interessen der ansässigen Bevölkerung gerecht zu werden.

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 und 2. Wobei im Baugebiet 1 fünf Ersatzbauten in massiver Bauweise vorgesehen sind. Die Kapazitäten werden mit 20 Betten (5 Ferienhäuser a 4 Betten) beziffert.

Im Baugebiet 2 wird das bestehende langgestreckte Ferienhaus weiter genutzt und durch Anlagen für erneuerbare Energien auf dem Dach aufgewertet werden. Die Kapazitäten werden mit 14 Betten (7 Ferienwohnungen a 2 Betten) beziffert.

Im Ferienhausgebiet sind die die Hauptnutzung ergänzenden Anlagen gemäß § 14 BauNVO zulässig.

Ausnahmsweise wird das Wohngebäude im Baugebiet 3 als betriebsbezogene Wohneinheit für die Betreiberin des Ferienhausgebietes ausgewiesen.

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.

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.

Die Kapazität wird mit 6 Standplätzen angegeben.

Ausnahmsweise zugelassen werden die der Ver- und Entsorgung des Plangebietes dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO.

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

Entsprechend den standörtlichen Erfordernissen wurden im Bebauungsplan Nr. 33 Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise getroffen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wurde gemäß § 17 BauNVO mit 0,4 als Orientierungswert für die Obergrenze bei reinen Wohngebieten 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 m².

Für die sich im Sondergebiet befindlichen Standplätze für Wohnmobile und Caravans wird eine Grundfläche je Standplatz für Wohnmobile bzw. Caravans von 50 m² als Mindestmaß festgelegt. Die zwei Flächen für die zulässige örtliche Einordnung der Standplätze sind in der Planzeichnung (Teil A) gekennzeichnet. Sie umfassen insgesamt

306 m², so dass die mit dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 33 festgesetzte Obergrenze von 6 Standplätzen planungsrechtlich abgesichert wird.

Ein Vollgeschoss wurde als Obergrenze im Reinen Wohngebiet sowie im Ferienhausgebiet festgelegt.

Zugelassen wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO mit der Beschränkung auf Einzel- und Doppelhausbebauung.

Die Festsetzungen erfolgen entsprechend den städtebaulichen Zielen der Gemeinde und stellen sicher, dass sich die geplante Bebauung in die umgebende Ortsstruktur einfügt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan Nr. 33 durch Baugrenzen festgelegt.

Der Bebauungsplan Nr. 33 beinhaltet zur Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzung baugestalterische Festsetzungen mit Vorgaben zur Fassaden- und Dachgestaltung, zulässige Grundstückseinfriedungen sowie die Anlage von Werbeanlagen, die darauf abzielen, dass sich die geplante Bebauung harmonisch in das Ortsbild einfügt.

Der Standort liegt an einem medienseitig sowie verkehrlich erschlossenen Bereich. Die entsprechenden Ver- und Entsorgungsleitungen sind zu nutzen.

6 In die Planungen einzustellende Belange und Fachplanungen

6.1 Belange der Raumordnung und der 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:

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 der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes i. V. m. dem Bebauungsplan Nr. 33 beabsichtigte qualitative Verbesserung des touristischen Angebotes entspricht dieser Zielsetzung.

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)

Das Plangebiet liegt in einem Vorbehaltsgebiet zur Trinkwassersicherung. Es liegt innerhalb der rechtskräftigen Trinkwasserschutzzone III der Wasserversorgung 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)

Die durch die Lage des Plangebietes in einem Vorbehaltsgebiet Trinkwasser zu beachtende Belange wurden in die Planung eingestellt.

Bereiche des Gemeindegebietes befinden sich im Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege. Das Plangebiet berührt das Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege nicht.

Gemäß Landesverordnung zur Festsetzung des Naturparks „Insel Usedom“ vom 10.12.1999 (GVBl. 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 der Planänderung 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 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)

Die durch die Lage des Plangebietes in einem Vorbehaltsgebiet Küstenschutz zu beachtende Belange werden in die Planung eingestellt.

Entsprechend den Karten der Raumentwicklungsprogramme liegt das Plangebiet außerhalb von:

- Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft
- 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.

6.2 Naturschutzrechtliche und Artenschutzrechtliche Belange

Die Planung wird nach § 2 ff. BauGB aufgestellt. Eine Umweltprüfung wird durchgeführt. Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen. Die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter werden im Rahmen der in das Änderungsverfahren integrierten Umweltprüfung untersucht und bewertet.

Bestandteil der Vorentwurfsunterlagen ist die Checkliste zur Umweltprüfung.

Da im Ferienhausgebiet weitestgehend eine Modernisierung des vorhandenen Gebäudebestandes vorgesehen ist und damit die Inanspruchnahme von Biotopen begrenzt ist, ergeben sich nur in einem geringen Umfang Eingriffe, die eine entsprechende Kompensation erforderlich machen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Bestandsaufnahme dokumentiert, eine Bilanzierung des Eingriffs vorgenommen und Maßnahmen zur adäquaten Kompensation für den Verlust an Natur und Landschaft festgesetzt.

Im Plangebiet befindet sich teilweise Einzelbaumbestand, der den Kriterien des gesetzlichen Gehölzschutzes gemäß § 18 NatSchAG M-V entspricht. Die Belange des gesetzlichen Gehölzschutzes wurden in die Planung eingestellt. Für die Fällung gesetzlich geschützter Bäume ist ein Ausnahmeantrag zu stellen und eine Kompensation durch Ersatzpflanzungen nachzuweisen.

Zur Einschätzung möglicher artenschutzrechtlicher Befindlichkeiten wurde im Rahmen des verbindlichen Bauleitplanverfahrens 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 Planänderungsgebiet vorhandenen geschützten Arten (alle wildlebenden Vogelarten, Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie). Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag kam zu dem Ergebnis, dass mit der Umsetzung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sowie den CEF-Maßnahmen die artenschutzrechtlichen Verbote nicht ausgelöst werden.

Die Flächen des Plangebietes befinden sich nicht im Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“.

Das Kataster des Landes weist für den Geltungsbereich der Planänderung keine gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotope aus.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Vorbehalts- und Vorranggebieten Naturschutz. Es berührt keine Schutzgebietskulissen eines Natura 2000- Gebietes.

6.3 Forstrechtliche Belange

Im Rahmen des verbindlichen Bauleitplanverfahrens hat das Forstamt Neu Pudagla informiert, dass Belange des Landeswaldgesetzes Mecklenburg-Vorpommern berührt werden, da die dem Plangebiet gegenüberliegenden Flächen auf den Flurstücken 217/6 und 217/8 bewaldet sind.

Die Baufelder der im südöstlichen Bereich des Sondergebietes Erholung mit Zweckbestimmung Ferienhausgebiet (im Bebauungsplan SO 1 und SO 2 Ferien und des SO Wohnmobile/Caravans stehen im Widerspruch zum § 20 Abs. 1 Landeswaldgesetz (LWaldG), worin zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 Metern zum Wald einzuhalten ist.

„Ausnahmemöglichkeiten dazu sind in der Waldabstandsverordnung Mecklenburg-Vorpommern (WAbstVO M-V) geregelt. Nach § 3(1) WAbstVO dürfen Unterschreitungen des Waldabstandes nicht genehmigt werden, wenn es sich um Anlagen handelt, die Wohnzwecken oder dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen. Lt. § 3(2) Punkt 1 WAbstVO können jedoch Ausnahmen zugelassen werden, wenn der durch die vorhandene Bebauung geprägte Waldabstand nicht unterschritten wird, oder wenn dauerhaft gewährleistet ist, dass auf Grund der örtlichen Gegebenheiten oder geeigneter Maßnahmen der mit dem Waldabstand beabsichtigte Schutzzweck nicht beeinträchtigt wird.“

Nach Prüfung der Sachverhalte ist das Forstamt Neu Pudagla zu folgendem Ergebnis gekommen:

- „Beim SO 1 handelt es sich um Ferienhäuser als Einzelhäuser. Sie befinden sich etwa 25 m von der Waldgrenze entfernt. Die zu erwartenden Baumhöhen liegt unter 25 m. Zwischen dem Wald und dem Plangebiet befinden sich eine Pension und eine öffentliche Straße, der „Fliederweg“. Somit ist dauerhaft gewährleistet, dass auf Grund der örtlichen Gegebenheiten der mit dem Waldabstand beabsichtigte Schutzzweck nicht beeinträchtigt wird. Die Verkehrssicherungspflicht erhöht sich für den Waldbesitzer nicht. Nach Abwägung aller Umstände, wird auf Grund § 3(2) Punkt 2. WAbstVO M-V **Baufeld SO1 befürwortet.**
- Das SO 2 umfasst ein Ferienhaus mit sieben Ferienwohnungen. Das Gebäude ist bereits vorhanden, wird z.Z. als Pension genutzt und dient somit bereits jetzt dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen. Zwischen dem Gebäude und dem Wald verläuft mit dem „Fliederweg“ eine öffentliche Straße. Somit ist auch hier dauerhaft gewährleistet, dass auf Grund der örtlichen Gegebenheiten der mit dem Waldabstand beabsichtigte Schutzzweck nicht beeinträchtigt wird. Die Verkehrssicherungspflicht erhöht sich für den Waldbesitzer nicht. Nach Abwägung aller Umstände, wird auf Grund § 3(2) Punkte 1. und 2. WAbstVO M-V **Baufeld SO 2 befürwortet.**
- Durch das SO Wohnmobile/Caravans am Fliederweg wird die Baulinie der vorhandenen Pension (SO 2) aufgegriffen. Somit wird der durch die vorhandene Bebauung geprägte Waldabstand nicht unterschritten. Zwischen dem Gebäude und dem Wald verläuft mit dem „Fliederweg“ noch eine öffentliche Straße, wodurch sich die Verkehrssicherungspflicht für den Waldbesitzer nur unwesentlich erhöht. Nach Abwägung aller Umstände, wird auf Grund § 3(2) Punkte 1. und 2. WAbstVO M-V **Baufeld SO Wohnmobile/Caravans befürwortet.**

6.4 Belange des Küsten- und vorbeugenden Hochwasserschutzes

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 zwischen 1,70 m NHN und 2,20 m NHN 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 das Bemessungshochwasser (BHW).

- | | |
|---------------------------------------|------------|
| - für die Außenküste der Insel Usedom | 3,40 m NHN |
| - Karlshagen / Peenestrom | 3,10 m NHN |

Der Bemessungshochwasserstand (BHW) setzt sich aus dem Referenzhochwasserstand (RHW - Hochwasserstand) mit einem Wiederkehr-intervall von 200 Jahren bezogen auf das Ende des Gültigkeitszeitraumes 2021-2030 unter Berücksichtigung des Meeresspiegelanstiegs und dem Vorsorgemaß von 1,0 m zusammen. Mit dem Vorsorgemaß wird ein beschleunigter klimawandelinduzierter Meeresspiegelanstieg von 1,0 m in 100 Jahren berücksichtigt.

Die derzeit 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 Karlsruhe wird gegenüber erhöhten Wasserständen am Peenestrom durch den Landesschutzdeich „Karlsruhe" gesichert, wobei der Deich infolge seiner Kontur unter Berücksichtigung der mit Sturmhochwasser einhergehenden Seegangsbelastung nicht das BHW kehren kann.

Das Land M-V plant zum Schutz der Ortschaften des Inselnordens das Vorhaben „Sturmflutschutz Nordusedom", für welches derzeit ein Planfeststellungsverfahren durchgeführt wird. Ein Teilvorhaben dieses Sturmflutschutzes beinhaltet den Bau eines Riegeldeiches in Karlsruhe, welcher auch der Bebauung im Plangebiet Schutz gewährt. Darüber hinaus werden derzeit auch verstärkende Maßnahmen am bestehenden Landesküstenschutzdeich „Karlsruhe-Zecherin" geplant.

Für Wohn-/Beherbergungsgebäude ist aus Sicht des Küsten- und Hochwasserschutzes grundsätzlich Überflutungsfreies bzw. hochwasserunbeeinflusstes Gelände mit einer Höhenlage oberhalb des BHW zu nutzen. Sollte dies aufgrund der natürlichen Geländehöhen nicht möglich sein, ist ein Ausschluss bzw. die Minimierung der Gefährdung mittels geeigneter Maßnahmen vorzugeben.

Da in absehbarer Zeit die Errichtung von Küstenschutzanlagen des Landes erfolgen soll, kann gemäß der Stellungnahme des StALU Vorpommern zum Bebauungsplan Nr. 33 der Gemeinde Karlsruhe aus Sicht des Küsten- und Hochwasserschutzes die Forderung nach Schutzmaßnahmen bis mindestens auf Höhe des Bemessungshochwasserstandes entfallen. Allerdings ist, auch in Anbetracht des ungewissen Zeitpunktes der Fertigstellung des Schutzsystems, mindestens ein Schutz bis zu einem Wasserstand von 2,20 m NHN zu gewährleisten.

Im Bebauungsplan Nr. 33 wurden aus Sicht des Küsten- und Hochwasserschutzes folgende Schutzmaßnahmen festgesetzt:

- Standsicherheit der baulichen Anlagen gegenüber Wasserständen bis 2,20 m NHN,
- Ausschluss einer Überflutungsgefährdung bis mindestens 2,20 m NHN mittels geeigneter baulicher Maßnahmen (z.B. Geländeerhöhung, Festlegung der Fußbodenoberkante und Verzicht auf Unterkellerung).

- Für elektrische Anlagen und die Lagerung wassergefährdender Stoffe (Treib- und Schmierstoffe, Anstrichmittel, etc.) ist eine Sicherheit gegenüber 2.20 m NHN herzustellen.

6.5 Immissionsschutz

Gemäß § 3 Abs. 1 BImSchG sind Immissionen schädliche Umwelteinwirkungen, die nach Art, Ausmaß und Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen. Gemäß § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Bei der Auswahl des Planungsstandortes und der vorgesehenen Nutzungsart wurde dieser Grundsatz berücksichtigt.

Geplant wird ein Ferienhausgebiet in Form eines Sondergebietes gemäß § 10 Abs. 4 BauNVO, welches durch Wohnbebauung mit identischer Schutzbedürftigkeit und Flächen für die Landwirtschaft begrenzt wird.

Die angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche der Gartenstraße, sowie des Fliederweges weisen eine geringe Frequentierung auf, da diese im Wesentlichen nur von den Anliegern genutzt werden.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine seit Jahrzehnten bestehende Ferieneinrichtung. Sie ist mit Ferienhäusern in Leichtbauweise sowie einem Wohnhaus für die Betreiberin der Ferieneinrichtung bebaut. Die nicht bebauten Grundstücksflächen sind begrünt bzw. größere Freiflächen dienen als Sport- und Spielflächen bzw. zum Aufstellen von Wohnmobilen und Caravans. Bei den Campern handelt es sich vorrangig um Stammgäste. Mit der Ausweisung des Sondergebietes i.S.d. eines Ferienhausgebietes ist vorrangig die Sicherung und qualitative Aufwertung der Ferieneinrichtung durch Sanierung und Ersatz der Ferienhäuser durch massive Bauten vorgesehen. Auswirkungen der Feriennutzung auf die umgebenden Strukturen sowie Verursachungen von Belästigungen sind nicht zu erwarten.

Das Plangebiet grenzt an sensible Ferienhaus- und Wohnnutzungen, die identische Schutzbedürftigkeiten haben. Mit der Umsetzung der Planungen kann ausgeschlossen werden, dass sich immissionsschutzrechtliche Konflikte infolge von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlungen für die umgebenden Nutzungen abzeichnen.

Gemäß der Stellungnahme des StALU Vorpommern befindet sich in einer Entfernung von ca. 1,5 km nördlich des Plangebietes der genehmigungsbedürftige Schießplatz des Schützenvereins „Blau-Weiß“ Karlsruhe. Auf Grund des Abstandes zum Plangebiet kann zunächst, sofern keine weiteren Vorbelastungen vorliegen, von der

Einhaltung der gültigen Immissionsrichtwerte gem. TA Lärm im Plangebiet ausgegangen werden.

6.6 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 in die HINWEISE des Bebauungsplanes Nr. 33 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.

6.7 Trinkwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserefassung Karlshagen Nummer MV-WSG-1848-03 (Beschluss vom 25.07.1974). Daraus resultierende Verbote und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten.

6.8 Verkehrliche Erschließung

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.

Die straßenseitige Erschließung ist über die Landesstraße 264, innerörtlich als Hauptstraße bezeichnet, die Gartenstraße und die Wilde Hütung sichergestellt. 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. Sie ist für die Aufnahme des in Umsetzung des zusätzlich anfallenden Verkehrs ausreichend dimensioniert.

6.9 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet liegt an der medienseitig erschlossenen Gartenstraße.

Die Leitungsbestände im Plangebiet und angrenzend wurden im Bebauungsplan Nr. 33 in die Planzeichnung (Teil A) übernommen.

Die Träger der Ver- und Entsorgung werden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erneut beteiligt.

6.10 Niederschlagsentwässerung

Grundsätzlich hat die Ableitung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers getrennt vom Abwasser zu erfolgen.

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.

7 Aufstellungsverfahren/ Zeitrahmen für die Planung/ Rechtliche Grundlagen

7.1 Aufstellungsverfahren

Das Aufstellungsverfahren zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes wird gemäß § 6 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. 11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.10.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) geändert worden ist, durchgeführt.

Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 2 Absatz 1 Satz 1 i.V. m. § 1 Absatz 8 BauGB für Teilflächen geändert.

Die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes setzt sich daher aus den folgenden Planteilen zusammen:

- **Plan** mit Planzeichnung einschließlich Zeichenerklärung und Verfahrensvermerken sowie einem nachrichtlichen Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan
- **Begründung**
(TEIL 1)

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

(TEIL 2)

Die Planung wird nach § 2 ff BauGB aufgestellt. Eine **Umweltprüfung** wird durchgeführt.

- Der **Artenschutzrechtliche Fachbeitrag** (AFB) beinhaltet die Prüfung, ob durch das Planvorhaben die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG berührt werden.

Bestandteil der Vorentwurfsunterlagen sind Plan, Begründung (TEIL 1), Checkliste für die Umweltprüfung und der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 33 von 09-2023.

Die Umweltprüfung wird mit den Entwurfsunterlagen in die Planung eingestellt.

7.2 Zeitrahmen für Planung und Realisierung

Die Gemeindevertretung Ostseebad Karlshagen hat am 17.07.2025 den Beschluss zur Aufstellung der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst und durch Aushänge ortsüblich bekanntgemacht.

Der Gemeinde liegt ein Vorentwurf mit Stand von 11-2025 (Scopingunterlagen), bestehend aus Plan, Begründung (TEIL 1), Checkliste für die Umweltprüfung und Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag zum parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 33 vor.

Die Vorentwurfsunterlagen von 11-2025 werden den Gremien der Gemeinde zur Beurteilung vorgelegt.

Für die von der Gemeinde autorisierte Vorentwurfsfassung erfolgt dann die frühzeitige Beteiligung 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.

Nach Auswertung der zum Vorentwurf eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Anregungen der Öffentlichkeit werden die Planunterlagen entsprechend Abwägung der Gemeindevertretung überarbeitet und die Entwurfsunterlagen zur Beschlussfassung vorgelegt.

Die Entwurfsunterlagen werden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt und die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme aufgefordert.

Das Änderungsverfahren wird mit der Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen und dem Feststellungsbeschluss abgeschlossen.

Die 5. Änderung des Flächennutzungsplans bedarf gemäß § 6 Abs. 1 BauGB einer Genehmigung.

Die vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung soll im Jahr 2026 abgeschlossen werden.

7.3 Rechtliche Grundlagen

Die nachfolgenden Gesetzlichkeiten 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 1 des Gesetzes vom 27.10.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257)
- 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 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I S. 323)
- 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 10 des Gesetzes vom 12.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern** (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V, S. 344), mehrfach geändert sowie §§ 65a bis 65d und Anlage neu eingefügt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18.03.2025 (GVOBl. M-V S. 130)
- **Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG)** vom 30.11.1992 (GVOBl. M-V, S. 669; GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 753-2), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 14.05.2024 (GVOBl. M-V S. 154, 184)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern - **Landesplanungsgesetz** (LPIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.05.1998, mehrfach geändert sowie Artikel 9a des Gesetzes vom 13.05.2024 (GVOBl. M-V S. 149)

- **Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg – Vorpommern** (LEP- M-V) vom 27.05.2016 (GVOBl. M-V, S. 322)
- **Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern** (RREP VP 2010) vom 20.09.2010 (GVOBl. M-V, S. 453)

Zusätzlich sind die rechtlichen Grundlagen der Planung auf der Planzeichnung vermerkt.

8 Sonstige Hinweise der Behörden und 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 Ostseebad Karlshagen in den Planunterlagen fortgeschrieben.

Ostseebad Karlshagen im November 2025

Der Bürgermeister

AUSLEGUNGSEXEMPLAR 26.02.2026 - 30.03.2026

Checkliste zur Umweltprüfung zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Karlshagen i. V. m. dem
Bebauungsplan Nr. 33 für das „Ferienhaus- und Wohngebiet zwischen Gartenstraße und Fliederweg“

Checkliste

A. Merkmale des Bauvorhabens

A 1	Merkmale und Wirkfaktoren des Vorhabens	Umfang / Größe
A 1.1	Gesamtgröße des Planänderungsgebietes	7.552 m²
Planvorhaben: Der Geltungsbereich der Planänderung wird im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Karlshagen als Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO ausgewiesen. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 33 für das „Ferienhaus- und Wohngebiet zwischen Gartenstraße und Fliederweg“ sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Sondergebietes Erholung mit Zweckbestimmung Ferienhausgebiet gemäß § 10 Abs. 4 BauNVO sowie eines Sondergebietes Erholung mit Zweckbestimmung Standplätze für Wohnmobile/ Caravans gemäß § 10 Abs. 5 BauNVO geschaffen werden. Zudem weist der Bebauungsplan Grünflächen auf, die der Erholung und dem Aufenthalt dienen. Da diese Nutzungen nicht den Ausweisungen im wirksamen Flächennutzungsplan entsprechen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Auf den im Bebauungsplangebiet westlich gelegenen Flächen ist die Entwicklung eines Reinen Wohngebietes gemäß § 3 BauNVO vorgesehen. Diese Nutzungen entsprechen den Ausweisungen des wirksamen Flächennutzungsplanes, so dass diese Grundstücksflächen nicht in den Geltungsbereich der 5. Änderung einbezogen wurden. Im Ferienhausgebiet sind Ferienhäuser zulässig, die für den ganzjährigen Erholungsaufenthalt geeignet sind. Es handelt sich nicht um eine Neuausweisung eines Ferienhausgebietes, sondern um die Sicherung und qualitative Aufwertung einer bereits vorhandenen Ferieneinrichtung. Das im Plangebiet vorhandene Wohngebäude wird als betriebsbezogene Wohneinheit für die Betreiberin des Ferienhausgebietes dargestellt. Westlich der Ferienhausbebauung sind in den Randflächen Standplätze für Wohnmobile und Caravan ausgewiesen, die von Stammgästen genutzt werden. Die Erschließung des Plangebietes ist über die Gartenstraße gesichert. Vereinbarkeit des Vorhabens mit der Raumordnung: Gemäß landesplanerischer Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern zum Bebauungsplan Nr. 33 der Gemeinde Ostseebad Karlshagen stehen der Bauleitplanung aufgrund der Lage des Standortes und der Vornutzung die Ziele der Raumordnung nicht entgegen.		

B. Standortbezogene Kriterien des Vorhabens

B 1	Schutzkriterien:	Bemerkungen
B 1.1	Naturschutzgebiete gem. § 23 BNatSchG	Das Plangebiet befindet sich im Naturpark Insel Usedom
B 1.2	Nationalparke gem. § 24 BNatSchG	
B 1.3	Biosphärenreservate gem. § 25 BNatSchG	
B 1.4	Landschaftsschutzgebiete gem. § 26 BNatSchG	
B 1.5	Naturpark gem. § 27 BNatSchG	
B 1.6	Naturdenkmale gem. § 28 BNatSchG	nicht im Bestand
B 1.7	Gesetzlich geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG	
B 1.8	Schutz der Alleen gem. §19 NatSchAG M-V	
B 1.9	Gesetzlich geschützte Bäume gem. §18 NatSchAG M-V	Einzelbäume mit Stammumfängen von mehr als 100 cm, gemessen in 1,30 m Höhe ab Erdboden, sind gesetzlich geschützt
B 1.10	Küsten- und Gewässerschutzstreifen gem. §29 NatSchAG M-V	Plangebiet befindet sich außerhalb eines 150 m Küstenschutzstreifens
B 1.11	Europäisches Netz „Natura 2000“ (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung, Europäische Vogelschutzgebiete) gem. § 32 BNatSchG	Plangebiet befindet sich außerhalb von Natura 2000-Gebieten

C. Auswirkungen der Vorhaben auf die Schutzgüter und vorgeschlagener Untersuchungsrahmen

Bestandssituation	Beurteilung der Erheblichkeit möglicher Auswirkungen auf die Schutzgüter			Ergänzungen zu den Eingriffswirkungen noch erforderliche Untersuchungen bzw. einzuholende Unterlagen
	Eingriffswirkungen nicht relevant	zu erwartende Eingriffswirkungen	erhebliche Eingriffswirkungen	
Mensch / Bevölkerung / Wohnen				
Bei der Beschreibung des Schutzgutes Mensch sind die Wohngebietsstrukturen und Wohnumfeldbereiche, Freizeit-, Gesundheits- und Erholungseinrichtungen sowie Einrichtungen für Fremdenverkehr und Tourismus maßgebende Bestandteile der Betrachtung. Den Untersuchungsraum bilden das Planänderungsgebiet selbst (im Folgenden als Plangebiet bezeichnet) und die für Wohnen, Gesundheit und Freizeit relevanten Umgebungen. Das Plangebiet befindet sich in der Ortslage Karlshagen westlich der Landesstraße 264. Die Entfernung zu dieser Straße, innerörtlich Hauptstraße bezeichnet, beträgt ca. 400 m. Die Erschließung ist über die Gartenstraße und den Fliederweg gegeben. Zwischen der Landesstraße und dem Plangebiet befinden sich Wohn- und Ferienhausbauungen. Durch den Verkehr der Landesstraße initiierte Immissionsbelastungen können für das Plangebiet ausgeschlossen werden. Das Plangebiet schließt eine seit Jahren bestehende Ferieneinrichtung ein. Im Umfeld befinden sich kleinteilige Wohn- und Ferienhausbauungen. Beeinträchtigungen durch Lärm auf das Plangebiet können ausgeschlossen werden. Die Gemeinde Karlshagen befindet sich in einer reizvollen Lage zwischen Peenestrom und Ostsee. Damit hat das Gemeindegebiet eine besondere Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung. Entsprechend dem RREP Vorpommern gehört die Gemeinde Ostseebad Karlshagen zu den touristischen Siedlungsschwerpunkten. Das Gemeindegebiet liegt in einem Tourismusschwerpunktraum.	☒	☐	☐	Mit der Aufstellung der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Karlshagen sollen die geplanten Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 33 mit den gemeindlichen Zielen in Übereinstimmung gebracht werden. Dies betrifft im Speziellen die Ausweisung der Sondergebiete Erholung mit den Zweckbestimmungen Ferienhausgebiet sowie Standplätze für Wohnmobile/Caravans. Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein durch Vornutzung mit Ferieneinrichtungen geprägtes Gebiet in innerörtlicher Lage von Karlshagen. Die Planungen beinhalten die Sicherung und qualitative Verbesserung der vorhandenen Ferieneinrichtung, um eine langfristige Nutzung der Grundstücke zu gewährleisten und eine ganzjährige Ferienwohnnutzung zu ermöglichen. Die Randbereiche innerhalb des Plangebietes sollen künftig für Wohnmobile und Caravans mit bis zu 6 Standplätzen zur Verfügung stehen. Die Freifläche im Mittelteil des Plangebietes kann zur Freizeitgestaltung und Erholung von den Feriengästen genutzt werden. Das Plangebiet grenzt an Wohn- und Ferienhausbauungen an, so dass mit der Entwicklung des Plangebietes das Ortsbild homogen ergänzt wird. Bezugnehmend auf das Planvorhaben sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch/Bevölkerung/Wohnen zu erwarten. <u>Vorgeschlagener Untersuchungsraum:</u> Geltungsbereich des Plangebietes <u>Datengrundlage:</u> landesplanerische Zielstellungen gemäß RREP VP (2010)

Bestandssituation	Beurteilung der Erheblichkeit möglicher Auswirkungen auf die Schutzgüter			Ergänzungen zu den Eingriffswirkungen noch erforderliche Untersuchungen bzw. einzuholende Unterlagen
	Eingriffswirkungen nicht relevant	zu erwartende Eingriffswirkungen	erhebliche Eingriffswirkungen	
Tiere				
Zur Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 33 ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Eine Betroffenheit infolge der Umsetzung des Vorhabens ist insbesondere für Amphibien- und Reptilienvorkommen, Fledermäuse sowie für Vögel möglich, so dass sich die Untersuchungen speziell auf diese Tiergruppen beziehen. Zusätzlich wurden die Gehölzbestände nach xylobionten Käfern untersucht. Im Plangebiet wurden Nistplätze von Vögeln nicht vorgefunden. An alten Bäumen konnten jedoch Höhlungen festgestellt werden, die potenziell als Nistplätze fungieren. Blau- und Kohlmeise sowie Haussperlinge wurden bei der Begehung mehrfach gesichtet. Einzelne Brutvorkommen der beobachteten Arten Amsel, Gartengrasmücke, Grünfink und Mönchsgrasmücke sind möglich. Die Gehölze und kurzrasigen Flächen sowie die dichte Belaubung stellen geeignete Nahrungshabitate für Vögel dar. Im Plangebiet wurden siedlungstypische Vogelarten bei der Nahrungssuche beobachtet, darunter Amsel, Bachstelze, Blaumeise, Gartenrotschwanz, Grünfink, Hausrotschwanz, Haussperling, Kohlmeise, Rauchschwalbe. Es konnten jedoch keine Freibrüternester festgestellt werden. Mögliche Nistplätze sind im Umfeld der Planfläche zu vermuten. Das Vorkommen von xylobionten Käfern kann ausgeschlossen werden. Im Gehölzbestand konnten keine Besiedlungsspuren festgestellt werden. Im Rahmen der Geländebegehungen wurden keine Reptilien festgestellt. Das vereinzelte Vorkommen von Zauneidechsen ist jedoch möglich, da die Randstrukturen des Plangebiets geeignete Versteckmöglichkeiten bieten. Zudem ist das	☐	☒	☐	Im Umweltbericht sind auf der Grundlage der Ergebnisse des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages die im Plangebiet zu erwartenden Beeinträchtigungen für den nach §10 Abs. 2 Nr. 10 bzw. Nr. 11 BNatSchG besonders und streng geschützten Artenbestand aufzuzeigen. Eine Einschätzung potenziell möglicher Vorkommen geschützter Arten erfolgt in Abschätzung der im Plangebiet vorgefundenen Habitatstrukturen. Zudem basieren die Untersuchungen auf konkrete Bestandskartierungen. Um die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG nicht zu berühren, sind entsprechende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen erforderlich. Für Gehölzrodungen sind bauzeitliche Regelungen zu treffen. Demnach sind Rodungen außerhalb der Vogelbrutzeit durchzuführen (1. Oktober - 28. Februar). Weiterhin ist vor Durchführung einer Gehölzrodung eine Besiedlungskontrolle geschützter Fledermausarten durch einen Sachverständigen erforderlich (geeignete Monate: September, Oktober). Zum Schutz bodenbrütender Arten und Kleintiere ist eine strukturelle Vergrämuungsmaßnahme anzuwenden. Um Ansiedlungs- und Versteckmöglichkeiten zu verhindern, werden die Freiflächen des Plangebietes durch regelmäßige Mahd offengehalten. Aufgrund der für Amphibien geeigneten Randstrukturen, die am Plangebiet angrenzen, ist zur Vermeidung von Kleintierfallen ein mobiler Schutzzaun zwischen Plangebiet und Grünlandfläche zu errichten. Als Ausgleichsmaßnahmen sind Ersatzlebensstätten für Höhlenbrüter und Fledermäuse in Form von Nistkästen anzulegen (CEF1) sowie Ersatzpflanzungen als Ersatzhabitate in Form einer 50 Meter langen Hecke aus heimischen Gehölzen zu schaffen (CEF2).

Bestandssituation	Beurteilung der Erheblichkeit möglicher Auswirkungen auf die Schutzgüter			Ergänzungen zu den Eingriffswirkungen noch erforderliche Untersuchungen bzw. einzuholende Unterlagen
	Eingriffswirkungen nicht relevant	zu erwartende Eingriffswirkungen	erhebliche Eingriffswirkungen	
Auftreten von Blindschleiche, Ringelnatter und Eidechse nicht auszuschließen. Amphibien sind aus der Umgebung des Plangebietes bekannt, darunter Kammolch und Moorfrosch (FFH-Arten). Weiterhin ist das Vorkommen von Teich-, Gras- und Moorfrosch in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet belegt. Aufgrund der im Umfeld angrenzenden Grünlandflächen, Gräben und Kleingewässer kann das Auftreten von Amphibien nicht ausgeschlossen werden. Jedoch ist eine regelmäßige Nutzung durch die Arten als terrestrisches Teilhabitat auf der Plangebietsfläche nicht zu erwarten. Fledermausquartiere in Form von Rindenspaltenquartieren wurden auf der Vorhabenfläche nicht vorgefunden. Es wurden lediglich Baumhöhlungen festgestellt. Kolonien sind aufgrund fehlender Nutzungsspuren nicht zu erwarten. Die Nutzung der Vorhabenfläche als Tagesquartier einzelner Individuen ist jedoch denkbar. Weiterhin ist die Nutzung als Jagdhabitat durch Fledermäuse zu erwarten, da in der Region das Vorkommen von Fledermausarten, u.a. Zwerg-, Mücken-, Rauhhaut-, Breitflügel-, Fransenfledermaus, Braunes Langohr und Abendsegler bekannt ist.				Mit den benannten Vermeidungsmaßnahmen sowie vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen wird den artenschutzrechtlichen Verboten Rechnung getragen. <u>Vorgeschlagener Untersuchungsraum:</u> Geltungsbereich des Plangebietes, Habitate geschützter Tierarten im Umfeld <u>Datengrundlage:</u> Bestandsbeschreibung auf der Grundlage von LINFOS- Daten des LUNG M-V und der Ergebnisse des AFB, Einschätzung potenzieller Vorkommen besonders und streng geschützter Tierarten durch Bewertung der im Plangebiet vorhandenen Habitatstrukturen
Pflanzen				
Das Plangebiet ist gekennzeichnet von Freiflächen zur Erholungsnutzung und zu Campingzwecken. Es weist neben dem vorhandenen Gebäudebestand an Ferienbungalows ein Wohngebäude und einen Parkplatz auf. Ein mit Schotterbelag befestigter Wirtschaftsweg verbindet das Wohngebäude mit den Bungalows. Die Freiflächen der Ferieneinrichtung weisen siedlungstypische Vegetationsstrukturen auf. Beete und Rabatten mit Stauden und Sträuchern wurden entlang der Wegeverbindungen angelegt. Eine größere Freifläche westlich der	☐	☒	☐	Im Rahmen der Umweltprüfung sind die mit den Planänderungen zu erwartenden Auswirkungen auf den Biotopbestand des Plangebietes darzustellen. Mit der geplanten Ferienhausbebauung ist ein Verlust von siedlungstypischen Vegetationen zu erwarten, der eine entsprechende Kompensation erforderlich macht. Da es sich jedoch weitestgehend um eine Bebauung im Bestand handelt, sind die Eingriffswirkungen und Biotopverluste begrenzt. Die Biotopverluste und die mit der zusätzlichen Bebauung einhergehenden Bodenversiegelungen wurden in einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung zum Bebauungsplan Nr. 33

Bestandssituation	Beurteilung der Erheblichkeit möglicher Auswirkungen auf die Schutzgüter		Ergänzungen zu den Eingriffswirkungen noch erforderliche Untersuchungen bzw. einzuholende Unterlagen
	Eingriffswirkungen nicht relevant	zu erwartende Eingriffswirkungen	erhebliche Eingriffswirkungen
Ferienhausbebauung weist Rasenvegetationen auf, die von der jahrelangen Nutzung als Standplatz für Wohnmobile und Caravan sowie zu Freizeitwecken geprägt sind. Hier dominieren auch aufgrund der sandigen Böden Vegetationen des Magerstandortes. Nach Begehung und Bestandsaufnahme wurde im Planänderungsgebiet ein Baumbestand von insgesamt 15 Bäumen dokumentiert. Einige der vorkommenden Bäume weisen Stammumfänge von mehr als 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m ab Erdboden, auf und unterliegen damit dem gesetzlichen Gehölzschutz gemäß § 18 NatSchAG M-V. Die Mehrheit des Baumbestandes befindet sich nordöstlich des Plangebietes in unmittelbarer Nähe der Bungalows. Im Geltungsbereich der Planänderung befinden sich keine gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotope.			der Gemeinde Karlshagen ermittelt. Berücksichtigt wurden bereits vorhandene Versiegelungen am Standort der Ersatz-Neubauten von Ferienhäusern. Die Bilanzierung des Eingriffs erfolgte nach den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ des Landes M-V. Da der Ausgleich im Plangebiet nicht erbracht werden kann, ist die Ablösung von Ökopunkten aus einem Ökokonto, welches sich in der Landschaftszone Ostseeküstenland befindet, vorgesehen. Im Zuge der Umsetzung der Planungen ist die Fällung von gesetzlich geschützten Einzelbäumen nicht vermeidbar. Die Fällung betrifft vorrangig Birken. Einzelne Birken weisen bereits größere Schädigungen und Ausbrüche von Stämmen infolge von Sturmereignissen auf. Da die Stand- und Bruchsicherheit einzelner Bäume nicht gewährleistet werden kann, ist die Fällung aus Gründen der fehlenden Verkehrssicherheit vorzunehmen. Baumbestand, der mit den Kronen in die Baugrenzen geplanter Ferienhausbebauung hineinreicht, ist ebenfalls zur Fällung vorgesehen. Für die Fällung der Bäume ist ein Ausnahmeantrag zu stellen sowie Ersatzpflanzungen nachzuweisen, die gemäß dem Baumschutzkompensationserlass des Landes M-V zu ermitteln sind. In Umsetzung des Planvorhabens ergeben sich keine Betroffenheiten für gesetzlich geschützte Biotope. <u>Vorgeschlagener Untersuchungsraum:</u> Geltungsbereich des Plangebietes <u>Datengrundlage:</u> Bestandsbeschreibung auf der Grundlage von LINFOS- Daten des LUNG M-V und aktueller Bestandsaufnahmen

Bestandssituation	Beurteilung der Erheblichkeit möglicher Auswirkungen auf die Schutzgüter			Ergänzungen zu den Eingriffswirkungen noch erforderliche Untersuchungen bzw. einzuholende Unterlagen
	Eingriffswirkungen nicht relevant	zu erwartende Eingriffswirkungen	erhebliche Eingriffswirkungen	
Boden				
In Auswertung der LINFOS- Daten des LUNG M-V befinden sich im Plangebiet vorrangig sickerwasserbestimmte Sande. Die Böden haben gemäß den Katasterdaten eine hohe funktionale Wertigkeit. Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein Ferienhausgebiet mit vorhandenen Versiegelungen im Bereich der Gebäude und Wege. Hier kann von funktionalen Verlusten von Bodenstrukturen ausgegangen werden. Zudem sind im Bereich der siedlungstypischen Bepflanzungen Böden ausgetauscht worden, so dass nur in geringem Umfang natürlich gewachsene Böden vorkommen. Gemäß den Katasterdaten sind die Plangebietsflächen als gesetzlich geschütztes Geotop ausgewiesen. Entsprechend der standörtlichen Situation und den vorliegenden Nutzungen ist von bestehenden Beeinträchtigungen des Geotops auszugehen (Siedlungsstruktur, Ferienwohnnutzung).	☐	☒	☐	Im Rahmen der Umweltprüfung ist zu klären, in welchem Umfang natürliche Bodenfunktionen durch die zu erwartende Art der Bodennutzung voraussichtlich beeinträchtigt werden. Infolge der geplanten Neubebauungen im Bereich des Ferienhausgebietes sind funktionale Verluste und Beeinträchtigungen von Böden nicht auszuschließen. Die Eingriffe in das Schutzgut Boden bleiben im Bereich des Ferienhausgebietes begrenzt, da bestehende Bungalowbebauungen durch Neubebauungen ersetzt werden und damit nur in geringem Maße zusätzliche Flächeninanspruchnahmen erforderlich werden. Zulässige Bodenversiegelungen werden durch die Festsetzung einer GRZ im Bebauungsplan Nr. 33 der Gemeinde Karlshagen begrenzt. Mit der Inanspruchnahme von Böden sind Versiegelungen, Strukturveränderungen durch Bodenverdichtungen sowie Veränderungen des Bodenwasserhaushaltes verbunden. Die sich mit der geplanten Bebauung ergebenden Bodenversiegelungen wurden in die Eingriffsbilanzierung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eingestellt und bedingen ein entsprechend höheres Kompensationserfordernis. <u>Vorgeschlagener Untersuchungsraum:</u> Geltungsbereich des Plangebietes <u>Datengrundlage:</u> Informationen aus der Analyse der Bodenpotentiale und ihrer Bewertungen im Rahmen der Landesweiten Analyse und Bewertung der Landschaftspotentiale (LINFOS)

Bestandssituation	Beurteilung der Erheblichkeit möglicher Auswirkungen auf die Schutzgüter			Ergänzungen zu den Eingriffswirkungen noch erforderliche Untersuchungen bzw. einzuholende Unterlagen
	Eingriffswirkungen nicht relevant	zu erwartende Eingriffswirkungen	erhebliche Eingriffswirkungen	
Fläche				
Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand und damit in Anbindung an die bebaute Ortslage und ist verkehrstechnisch an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Das Planvorhaben schließt eine vorhandene Ferieneinrichtung ein, die durch Ersatzneubauten und Modernisierungen qualitativ aufgewertet werden soll, um eine ganzjährige Ferienwohnnutzung zu ermöglichen. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der bebauten Ortslage und ist von kleinteiliger Wohn- und Ferienhausbebauung umgeben. Die Bebauung ist überwiegend eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss. Grünlandflächen sowie Waldbestände, die bezüglich der Bewertung des Schutzgutes Fläche einen besonderen Stellenwert einnehmen, kommen im Plangebiet nicht vor.	☒	☐	☐	Gemäß § 1a (2) BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen ist der Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtungen und Maßnahmen zur Innenentwicklung Vorrang zu geben. Generell sind Bodenversiegelungen auf ein Mindestmaß zu begrenzen. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen ist zu begründen. Eine Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen sowie Waldbeständen kann ausgeschlossen werden. Mit der geplanten Verbesserung des Ferienhaus- und Wohngebietes wird das gewachsene Ortsbild homogen ergänzt. Das Plangebiet ist bereits von kleinteiliger Wohn- und Ferienhausbebauung umgeben. Mit den bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften im Bebauungsplan soll sich die geplante Bebauung in das Ortsbild harmonisch einfügen. Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche sind nicht zu erwarten, da die Fläche bereits von Vornutzungen (Campingzwecken, Ferieneinrichtung) geprägt ist. <u>Vorgeschlagener Untersuchungsraum:</u> Plangebiet und Entwicklungspotenziale gemäß FNP <u>Datengrundlage:</u> Bestandsaufnahmen, landesplanerische Zielstellungen gemäß RREP VP

Bestandssituation	Beurteilung der Erheblichkeit möglicher Auswirkungen auf die Schutzgüter			Ergänzungen zu den Eingriffswirkungen noch erforderliche Untersuchungen bzw. einzuholende Unterlagen
	Eingriffswirkungen nicht relevant	zu erwartende Eingriffswirkungen	erhebliche Eingriffswirkungen	
Grund- und Oberflächenwasser				
<u>Grundwasser</u> Das Grundwasser ist gemäß den Umweltdaten des LUNG M-V im Plangebiet aufgrund der sandigen Bodenverhältnisse und überwiegend geringen Grundwasserflurabständen gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt. Die Mächtigkeit bindiger Deckschichten beträgt weniger als 5 m. Die LINFOS-Daten des LUNG M-V weisen für das Plangebiet Grundwasserflurabstände von weniger als 2 m auf. Das Plangebiet hat hinsichtlich der Grundwasserneubildung eine besondere Bedeutung. Die Grundwasserneubildung wird für das Plangebiet mit mehr als 201 mm/a angegeben.	☐	☒	☐	<u>Grundwasser</u> Im Rahmen der Umweltprüfung sind mögliche Befindlichkeiten des Grundwasserschutzes und des nutzbaren Grundwasserdargebotes abzuschätzen. Für das Plangebiet wird eine detaillierte Beschreibung der Grundwassersituation sowie von möglichen Beeinträchtigungen infolge der Umsetzung der Planungen vorgenommen.
<u>Trinkwasserschutz</u> Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III.	☐	☒	☐	<u>Trinkwasserschutz</u> Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III. Den Belangen des Trinkwasserschutzes ist bei den Planungen sowie bei der Umweltprüfung Rechnung zu tragen und Abstimmungen mit der zuständigen Behörde vorzunehmen.
<u>Küsten- und Hochwasserschutz</u> Um Befindlichkeiten mit dem Küsten- und Hochwasserschutz für das Plangebiet zu ermessen, wurden die relevanten Bemessungshochwasserstände hinzugezogen. Diese betragen gemäß der Richtlinie 2-5/2022 „Bemessungshochwasserstand und Referenzhochwasserstand“ des Regelwerkes Küstenschutz M-V für die Außenküste Usedom 3,40 m über NHN, für den Peenestrom im Nahbereich von Karlshagen 3,10 m über NHN. In Abstimmung mit dem StALU VP kann unter Berücksichtigung der Planungsfortschritte zum Riegeldeich Peenemünde und künftiger Maßnahmen zur Ertüchtigung des Deiches	☐	☒	☐	<u>Küsten- und Hochwasserschutz</u> In Anwendung des Regelwerkes Küstenschutz und den darin aufgeführten Bemessungshochwasserständen für die Außenküste sowie für den Peenestrom sind die Belange des Küsten- und Hochwasserschutzes in die Planungen einzustellen. Bei Geländehöhen unterhalb des BHW sind hinreichende Schutzmaßnahmen erforderlich. Zum Schutz der geplanten Wohnbebauungen sind Maßnahmen, wie Geländeerhöhungen, Festlegungen der Fußbodenoberkante, Verzicht auf Unterkellerung zu treffen sowie der Nachweis der Standsicherheit der baulichen Anlagen gegenüber Wasserständen bis 2,20 m über NHN (BHW _{alt} Binnenküste) zu führen.

Bestandssituation	Beurteilung der Erheblichkeit möglicher Auswirkungen auf die Schutzgüter			Ergänzungen zu den Eingriffswirkungen noch erforderliche Untersuchungen bzw. einzuholende Unterlagen
	Eingriffswirkungen nicht relevant	zu erwartende Eingriffswirkungen	erhebliche Eingriffswirkungen	
Karlshagen aus Sicht des Küsten- und Hochwasserschutzes die Forderung nach Schutzmaßnahmen bis mindestens auf Höhe des Bemessungshochwasserstandes entfallen. Allerdings ist auch in Anbetracht des ungewissen Zeitpunktes der Fertigstellung des Schutzsystems mindestens ein Schutz bis zu einem Wasserstand von 2,20 m NHN zu gewährleisten.				Entsprechende Festsetzungen werden in den Bebauungsplan aufgenommen. <u>Vorgeschlagener Untersuchungsraum:</u> Geltungsbereich des Plangebietes <u>Datengrundlage:</u> LINFOS-Daten des LUNG M-V, Stellungnahmen der Behörden im Rahmen des Planverfahrens
Klima / Luft				
Das Plangebiet befindet sich laut Gutachtlichem Landschaftsrahmenplan in der Landschaftszone Ostseeküstenland. Es kann dem Bereich des östlichen Küstenklimas zugeordnet werden, das stärker kontinental geprägt ist. Die Temperaturamplituden sind größer, Sonnenscheindauer und Frostgefährdung nehmen zu und der Land- Seewind- Effekt ist stärker ausgeprägt. Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich, der als niederschlagsbenachteiligt eingestuft wird. Die Hauptwindrichtung ist West bis Nordwest. Das Plangebiet weist in geringem Maße Bodenversiegelungen sowie bauliche Anlagen auf, so dass der Großteil der Plangebietsflächen hinsichtlich der klimatischen Ausgleichsfunktionen eine besondere Bedeutung haben. Große klimawirksame Flächen sind die sich südlich der Landesstraße befindenden Grünlandflächen und Gehölzbestände sowie die Ostsee und der Peenestrom. Diese haben für den klimatisch-lufthygienischen Austausch eine spezielle Funktionalität.	☐	☒	☐	Im Rahmen der Umweltprüfung sind die Auswirkungen der geplanten Nutzungen bezüglich einer Beeinflussung der klimatischen Situation an dem Standort zu werten. Grundlage der Darstellung der klimatischen Situation bilden die Biotop- und Nutzungsstrukturen, die hinsichtlich ihrer klimatisch-lufthygienischen Bedeutung beschrieben und bewertet werden. Zu berücksichtigen sind der Verlust klimatisch bedeutsamer Vegetationsstrukturen, aber auch Maßnahmen zur Kompensation der Belastungen. <u>Vorgeschlagener Untersuchungsraum:</u> Geltungsbereich des Plangebietes und angrenzende klimatisch wichtige Strukturen, die zur Einschätzung der klimatischen Situation und Auswirkungen einzubeziehen sind <u>Datengrundlage:</u> Biotop- und Nutzungstypen in Auswertung des Gutachtlichen Landschaftsprogramms, Bestandsaufnahmen zu den klimawirksamen Strukturen im Plangebiet

Bestandssituation	Beurteilung der Erheblichkeit möglicher Auswirkungen auf die Schutzgüter			Ergänzungen zu den Eingriffswirkungen noch erforderliche Untersuchungen bzw. einzuholende Unterlagen
	Eingriffswirkungen nicht relevant	zu erwartende Eingriffswirkungen	erhebliche Eingriffswirkungen	
Landschaftsbild				
Nach dem Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan Vorpommern (GLRP VP 2009) ist in der Landschaftsplanung das Landschaftsbild zu berücksichtigen und nach Vielfalt, Eigenart und Schönheit nachhaltig zu sichern und zu bewerten. Das Plangebiet befindet sich in der Planregion Vorpommern und ist der Landschaftszone „Ostseeküstenland“ zuzuordnen. Zu den landschaftsbildprägenden Strukturen des Gemeindegebietes gehören die Küstenwälder im nordöstlichen Bereich sowie der Peenestrom im Nordwesten und eine breite und gut überschaubare Wiesenlandschaft südlich von Karlshagen bzw. südöstlich des Plangebietes. Die idyllische Wiesenlandschaft ist aufgrund der Verkehrsstrasse und der dazugehörigen Siedlungsstruktur von dem nordöstlichen Küstenwald räumlich getrennt. Gemäß den LINFOS-Daten des LUNG M-V ist die Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes für den südlich angrenzenden Bereich von Karlshagen, indem sich das Plangebiet befindet, als hoch bis sehr hoch einzustufen. Die südöstlich angrenzende Landschaft ist durchzogen von Grünland und Röhrichten mit vereinzelt Feldgehölzen. Die Grünlandflächen werden dem Landschaftsbild „Wiesenlandschaft südlich von Karlshagen - Trassenheide“ (Bild-Nr. III 7 - 18) zugeordnet, welches eine hohe Schutzwürdigkeit hat. Das Plangebiet ist Teil eines holozänen Verlandungsgebietes, das von landschaftsbildtypischen Strukturen wie eben bis flachwellige Niederungen, stark verbauten Grabensystemen sowie Grünlandflächen und Feuchtwiesen durchzogen ist. Das umliegende Grünland ist sowohl von intensiver als auch extensiver Nutzung gekennzeichnet. Das Plangebiet selbst ist von Feriennutzungen mit einzeln stehender Ferienhausbebauung in zumeist	☐	☒	☐	Im Rahmen der Umweltprüfung ist zu ermitteln, ob landschaftsbildprägende Strukturen durch die Bauvorhaben im Plangebiet betroffen sein könnten. Die Flächen des Sondergebietes Erholung mit Zweckbestimmung Ferienhausgebiet sind bereits von Gebäuden, Wegen und Freiflächen einer jahrelang bestehenden Ferienanlage gekennzeichnet. Die Planungen beinhalten die Modernisierung der vorhandenen Ferienhäuser sowie die Errichtung von Ersatzneubauten am Standort vorhandener Gebäude in Leichtbauweise. Mit den Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung wird eine gewünschte städtebauliche Qualität der Ferienhausbebauung garantiert. Der Verlust markanter Gehölzbestände wird Auswirkungen auf das Erscheinungsbild des Plangebietes haben. Die grünordnerischen Maßnahmen sehen die Anpflanzung von Einzelbäumen im Plangebiet vor. <u>Vorgeschlagener Untersuchungsraum:</u> Plangebiet und die an das Plangebiet angrenzenden landschaftsbildprägenden Strukturen. <u>Datengrundlage:</u> Analyse der Landschaftsbildpotenziale und der Landschaftsbildräume in Auswertung der Landesweiten Analyse und Bewertung der Landschaftspotenziale (LINFOS) sowie Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Vorpommern (GLRP VP 2009)

Bestandssituation	Beurteilung der Erheblichkeit möglicher Auswirkungen auf die Schutzgüter			Ergänzungen zu den Eingriffswirkungen noch erforderliche Untersuchungen bzw. einzuholende Unterlagen
	Eingriffswirkungen nicht relevant	zu erwartende Eingriffswirkungen	erhebliche Eingriffswirkungen	
Leichtbauweise gekennzeichnet. Die Freiflächen sind mit Beeten und Rabatten gestaltet, die mit Stauden und Gehölzen begrünt sind und die Ferienanlage aufwerten. Eine größere Freifläche dient neben einer Nutzung als Spiel- und Freizeitanlage als Standplatz für Wohnmobile und Caravan. Markant sind einzelne Baumbestände, die wichtige Zäsuren im Ferienhausgebiet sind.				
Kultur- und Sachgüter				
Die Stellungnahmen der zuständigen Behörden liegen noch nicht vor.	☐	☐	☐	Die Belange der Bau- und Bodendenkmalpflege werden nach Eingang der Stellungnahmen in die Umweltprüfung eingestellt. <u>Vorgeschlagener Untersuchungsraum:</u> Geltungsbereich des Plangebietes <u>Datengrundlage:</u> Stellungnahme des SB Baudenkmalpflege und des SB Bodendenkmalpflege des LK V-G und des Landesamtes für Kultur- und Denkmalpflege
Biologische Vielfalt				
Kriterien für die biologische Vielfalt sind sowohl die genetische Vielfalt innerhalb der Arten aufgrund genetischer Unterschiede zwischen Individuen und Populationen als auch die Vielfalt von Ökosystemen. Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine bestehende Ferienanlage, deren Freiflächen mit siedlungstypischen Vegetationen begrünt sind. Die Rasenflächen weisen vorwiegend Vegetationen mageren Standortes auf, die einen hohen Kräuteranteil aufweisen. Die artenreichen Rasenflächen sind der biologischen Vielfalt förderlich.	☒	☐	☐	Im Umweltbericht erfolgt eine Beurteilung der Auswirkungen der Planungen auf die biologische Vielfalt des Plangebietes. Die Grundlage der Bewertung stellen die im Plangebiet vorkommenden Biotopflächen und das darin vorgefundene Arteninventar dar. Die geplante Bebauung im Ferienhausgebiet betrifft siedlungstypische Vegetationen, die für die biologische Vielfalt nur eine untergeordnete Bedeutung haben. Auswirkungen auf das Schutzgut sind mit der Umsetzung der Planungen nicht zu erwarten. <u>Vorgeschlagener Untersuchungsraum:</u> Geltungsbereich des Plangebietes <u>Datengrundlage:</u> Biotopbestand des Plangebietes

Bestandssituation	Beurteilung der Erheblichkeit möglicher Auswirkungen auf die Schutzgüter			Ergänzungen zu den Eingriffswirkungen noch erforderliche Untersuchungen bzw. einzuholende Unterlagen
	Eingriffswirkungen nicht relevant	zu erwartende Eingriffswirkungen	erhebliche Eingriffswirkungen	
Wechselwirkungen zwischen den Belangen				
				Die Wechselwirkungen zwischen den biotischen und abiotischen Faktoren des Naturhaushaltes, der Landschaft und der verbleibenden Schutzgüter werden im Umweltbericht auf der Grundlage der Einschätzung möglicher Beeinträchtigungen in dem Plangebiet dargestellt.