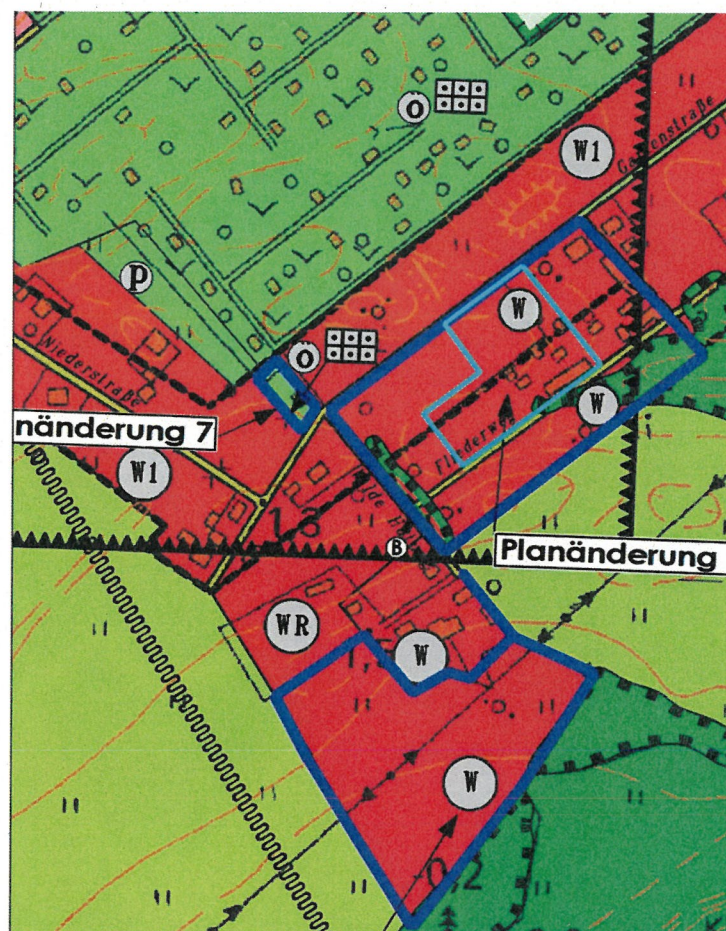


**Bekanntmachung der Gemeinde Ostseebad Karlshagen
über den Vorentwurf und die öffentliche Auslegung der 5. Änderung
des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Karlshagen
i.V.m. dem Bebauungsplan Nr. 33 für das „Ferienhaus- und Wohngebiet
zwischen Gartenstraße und Fliederweg“**

Geltungsbereich

Das Planänderungsgebiet befindet sich in der Ortslage Karlshagen südlich der Landesstraße 264 zwischen Gartenstraße und Fliederweg. Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 202/10, Flur 2 der Gemarkung Karlshagen mit einer Fläche von 7.552 m².

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.



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

1.

Die Gemeindevertretung Karlshagen hat in der öffentlichen Sitzung am 02.02.2026 den Vorentwurf der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Karlshagen mit Planzeichnung, Begründung, Checkliste für die Umweltprüfung und Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag (09-2023) in der Fassung von 11-2025 gebilligt.

2.

Der Vorentwurf der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Karlshagen in der Fassung von 11-2025, bestehend aus Planzeichnung, Begründung, Checkliste für die Umweltprüfung und Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag (09-2023) wird in der Zeit vom 26.02.2026 bis zum 30.03.2026 auf der Internetseite des Amtes Usedom-Nord unter: <https://amtusedomnord.de> (Pfad: Bekanntmachungen, Gemeinde Karlshagen) sowie zusätzlich im Internetportal des Landes M-V unter: <https://bplan.geodaten-mv.de/Bauleitplaene> (Pfad: Pläne in Aufstellung) zugänglich gemacht.

Der Vorentwurf der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Karlshagen in der Fassung von 11-2025, bestehend aus Planzeichnung, Begründung, Checkliste für die Umweltprüfung und Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag (09-2023) liegt gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit

**von Donnerstag, den 26.02.2026 bis Montag, den 30.03.2026
(jeweils einschließlich)**

im Bauamt des Amtes Usedom-Nord in 17454 Zinnowitz, Möwenstraße 1 in Zimmer Nr. 207 während folgender Zeiten:

Montag bis Freitag	von	8.30 Uhr	bis	12.00 Uhr und
Montag und Mittwoch	von	13.30 Uhr	bis	15.00 Uhr und
Dienstag	von	13.30 Uhr	bis	16.00 Uhr und
Donnerstag	von	13.30 Uhr	bis	18.00 Uhr

zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.

Während dieser Auslegungsfrist kann jedermann Auskunft über die Inhalte der Planung erhalten sowie Anregungen und Hinweise zum Vorentwurf schriftlich oder während der Dienststunden zur Niederschrift vorbringen.

Darüber hinaus können innerhalb der Auslegungsfrist Stellungnahmen auch per Post (Bauamt des Amtes Usedom-Nord in 17454 Zinnowitz, Möwenstraße 1) eingereicht werden.

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können im Amt Usedom-Nord in 17454 Zinnowitz, Möwenstraße 01 im Bauamt eingesehen werden.

Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Karlshagen unberücksichtigt bleiben.

3.

Grundlegende Inhalte der Bestandteile des Vorentwurfes:

- In der **Planzeichnung** werden die Planziele entsprechend der Planzeichenverordnung (PlanZV) dargestellt.
- In der **Begründung** werden Inhalte, Ziel, Zweck und Auswirkungen der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Karlshagen erläutert.

Bisherige Nutzungsart der Flächen im wirksamen Flächennutzungsplan:

- Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO

Geplante Nutzungsart gemäß der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes:

- SO Ferienhausgebiet gemäß § 10 BauNVO

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

Mit der Ausweisung eines Sondergebietes Ferienhausgebiet i. V. m. dem Bebauungsplan Nr. 33 für das „Ferienhaus- und Wohngebiet zwischen Gartenstraße und Fliederweg“ soll ein seit Jahrzehnten bestehendes Erholungsgebiet planungsrechtlich gesichert werden.

Es werden die bestehenden Infrastruktur- und Versorgungsanlagen genutzt und gleichzeitig eine Erhöhung der touristischen Attraktivität erreicht.

Damit wird den in § 1 des Baugesetzbuches formulierten Grundsätzen der Bauleitplanung für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung unter Wahrung des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprochen.

- Die Planänderung wird nach § 2 ff. BauGB aufgestellt. Eine Umweltprüfung ist durchzuführen.
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 Bauleitplanverfahren integrierten Umweltprüfung untersucht und bewertet. Die **Checkliste für die Umweltprüfung** ist Bestandteil der Vorentwurfsunterlagen von 11-2025.
- Zur Einschätzung möglicher artenschutzrechtlicher Befindlichkeiten wurde im Rahmen des verbindlichen Bauleitplanes ein **Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag** von 09-2023 erstellt, der inhaltlich auch für die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes Anwendung findet. Er beinhaltet die Untersuchung, ob durch das Planvorhaben

die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG berührt werden. Grundlage ist die Abschätzung potenzieller Lebensräume sowie eine Bestandsaufnahme der im Planbereich 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 die artenschutzrechtlichen Verbote nicht ausgelöst werden. Die Maßnahmen wurden in die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 33 der Gemeinde Ostseebad Karlshagen aufgenommen.

4.

Der Beschluss wird gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Karlshagen, den 03.02.2026


S. Käning
Bürgermeister



Die Bekanntmachung erfolgte am 11.02.2026 im Internet unter der Website „www.amtusedomnord.de“.

Veröffentlicht: 11.02.2026 gez. Krüger

