

**Bekanntmachung der Gemeinde Ostseebad Karlshagen
zur Umwandlung des Bebauungsplanes Nr. 30
für das „Sondergebiet ehemaliges Kühlhaus“
in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1
für das „Sondergebiet ehemaliges Kühlhaus“ am Hafen**

Die Gemeindevertretung des Ostseebades Karlshagen hat in der öffentlichen Sitzung am 18.06.2015 beschlossen, dass das mit Beschluss vom 05.03.2015 eingeleitete Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Sondergebiet ehemaliges Kühlhaus“ gemäß § 10 i.V. m. § 13a BauGB als **vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1 für das „Sondergebiet ehemaliges Kühlhaus“ am Hafen** gemäß § 12 i.V. m. § 13a BauGB fortgeführt wird.

1.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 „Sondergebiet ehemaliges Kühlhaus“ am Hafen umfasst das im beigefügten Auszug aus dem Flächennutzungsplan gekennzeichnete Gebiet der

Gemarkung	Karlshagen
Flur	2
Flurstück	391/1
Fläche	2.398 m ²

Das Plangebiet befindet sich am Hafen Karlshagen. Es wird im Norden durch Deichanlagen, im Osten durch die Peenestraße, im Süden durch einen Gebäudekomplex mit Hotel und Gastronomie („Veermaster“) sowie im Westen durch sonstige Hafenbebauung begrenzt.

Das Plangebiet ist mit einem derzeit ungenutzten Gebäude bebaut, welches ehemals als Kühlhaus diente.

2.

Begründung des Umwandlungsbeschlusses

- Die Gemeindevertretung des Ostseebades Karlshagen hat in der öffentlichen Sitzung am 05.03.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Sondergebiet ehemaliges Kühlhaus“ beschlossen.

Als Entwicklungsziel wurde ein Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit Zweckbestimmung „Sondergebiet ehemaliges Kühlhaus“ festgesetzt.

Vorgesehen sind der Abriss des ehemaligen Kühlhauses und die Errichtung eines neuen Gebäudes mit folgenden Nutzungen:

Erdgeschosszone:

- Kinderbetreuungseinrichtung für bis zu 10 Kinder
- Kleinteilige Verkaufseinrichtungen z. B. Wilddepot mit Verkauf

Obergeschosszone:

- maximal 5 Dauerwohnungen ausgerichtet auf den Bedarf von Mitarbeitern der örtlichen Tourismusbranche
- maximal 5 Ferienwohnungen

- Im Zuge der Planungsanzeige wurde durch den Landkreis Vorpommern - Greifswald, Sachgebiet Bauleitplanung mit Stellungnahme vom 04.05.2015 mitgeteilt, dass im Rahmen des festgesetzten Sondergebietes gemäß § 11 BauNVO ein Nutzungsmix von zeitweiligem Wohnen zu Erholungszwecken und dauerhaftem Wohnen unzulässig ist und den aktuellen Rechtsprechungen der zuständigen Verwaltungsgerichte widerspricht.
- Gemeinde und Vorhabenträger beabsichtigen die im Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 30 definierten Planungsziele beizubehalten. Insbesondere auf die Festsetzung der Dauerwohnung soll nicht verzichtet werden.

Zur rechtmäßigen Umsetzung der Planungsabsichten soll daher das Aufstellungsverfahren unter Anwendung des Planungsinstrumentes eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 BauGB fortgeführt werden.

Der Bebauungsplan für das ehemalige Kühlhaus ist keine Angebotsplanung, sondern stellt auf ein konkretes Vorhaben ab. Die Zulässigkeiten des Vorhabens sollen objektbezogen geregelt werden und zielen auf eine zügige Umsetzung ab.

Bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan bestehen mehr Freiheiten hinsichtlich individuell konkreter Planfestsetzungen, da diese nicht an die Festlegung von Baugebietstypen gemäß BauNVO gebunden sind.

Dies wird beim vorliegenden Projekt notwendig, da das Ansiedlungskonzept eine Durchmischung von Dauerwohn- und Feriennutzung sowie infrastrukturellen Einrichtungen vorsieht.

3.

Wesentliche zu beachtende Umweltbelange

Die Planung wird nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Da es sich um die Wiedernutzbarmachung und Verdichtung einer Bebauung auf einer konkret abgrenzbaren überschaubaren Fläche handelt, sollen die mit dem § 13a BauGB eröffneten Möglichkeiten eines beschleunigten Verfahrens genutzt werden.

Da der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 1 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden soll, wird entsprechend § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 abgesehen; § 4c BauGB (Überwachung) ist nicht anzuwenden.

Hierzu ist in einem ersten Planungsschritt der Nachweis zu führen, dass die Zulässigkeitsvoraussetzungen gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 BauGB vorliegen.

Es ist auszuschließen, dass Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB benannten Schutzgüter, gegeben sind.

Dieses betrifft speziell Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke von Natura 2000- Gebieten.

- Bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung gelten die durch den Bebauungsplan verursachten Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung ist somit nicht erforderlich.
- In einer Entfernung von ca. 250 m vom Vorhaben befindet sich das EU-Vogelschutzgebiet „Peenestrom und Achterwasser“ (DE 1949-401). Das FFH- Gebiet „Peeneunterlauf, Peenestrom, Achterwasser und Kleines Haff“ (DE 2049-302) liegt ca. 500 m vom Vorhaben entfernt. Aufgrund der Spezifik des Vorhabens und der Entfernung zu den Natura 2000- Gebieten sind keine Befindlichkeiten mit den Schutzgebiets- und Erhaltungszielen für die maßgeblichen Bestandteile der Schutzgebiete erkennbar.
- Im nordwestlichen Bereich des Plangebietes befindet sich ein gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschütztes Gehölzbiotop. Der Schutz des Feldgehölzes wird bei den Planungen beachtet, so dass Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können.
- Um den artenschutzrechtlichen Belangen Rechnung zu tragen, ist ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zu erarbeiten, der hauptsächlich das Vorkommen gebäudebesiedelnder Tierarten und mögliche Befindlichkeiten mit den artenschutzrechtlichen Verboten des § 44 BNatSchG zum Inhalt hat.
- In Abstimmung mit den zuständigen Behörden sind Festsetzungen zu den Belangen des Küsten - und Hochwasserschutzes zu treffen, die eine Überflutungsgefährdung ausschließen.
- Der Geltungsbereich des Plangebietes ist Teil des Denkmals „Gelände der Heeresversuchsanstalt und der Erprobungsstelle der Luftwaffe“. Das Einvernehmen mit den Belangen des Denkmalschutzes ist nachzuweisen.

4.

Flächennutzungsplan

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

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Karlshagen i.d. F. der 1., 2. und 3. Änderung ist das Plangebiet als Sonstiges Sondergebiet Hafen - SO 10 Hafen - gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO ausgewiesen und in der Begründung eine Nutzungspalette aufgeführt, welche die mit der Aufstellung des

vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 vorgesehenen Nutzungen beinhaltet.

Somit befinden sich die Zielsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 mit der gesamtgemeindlichen Planung grundsätzlich in Übereinstimmung.

5.

Öffentlichkeitsbeteiligung

Gemäß § 13 Abs. 2 BauGB wird von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung wird im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und Aufforderung der von der Planung berührten Behörden zur Stellungnahme gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB durchgeführt.

6.

Kostenübernahme

Alle im Zusammenhang mit der Planaufstellung entstehenden Kosten sind durch den Grundstückseigentümer zu tragen.

7.

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

Karlshagen, den 02.07.2015

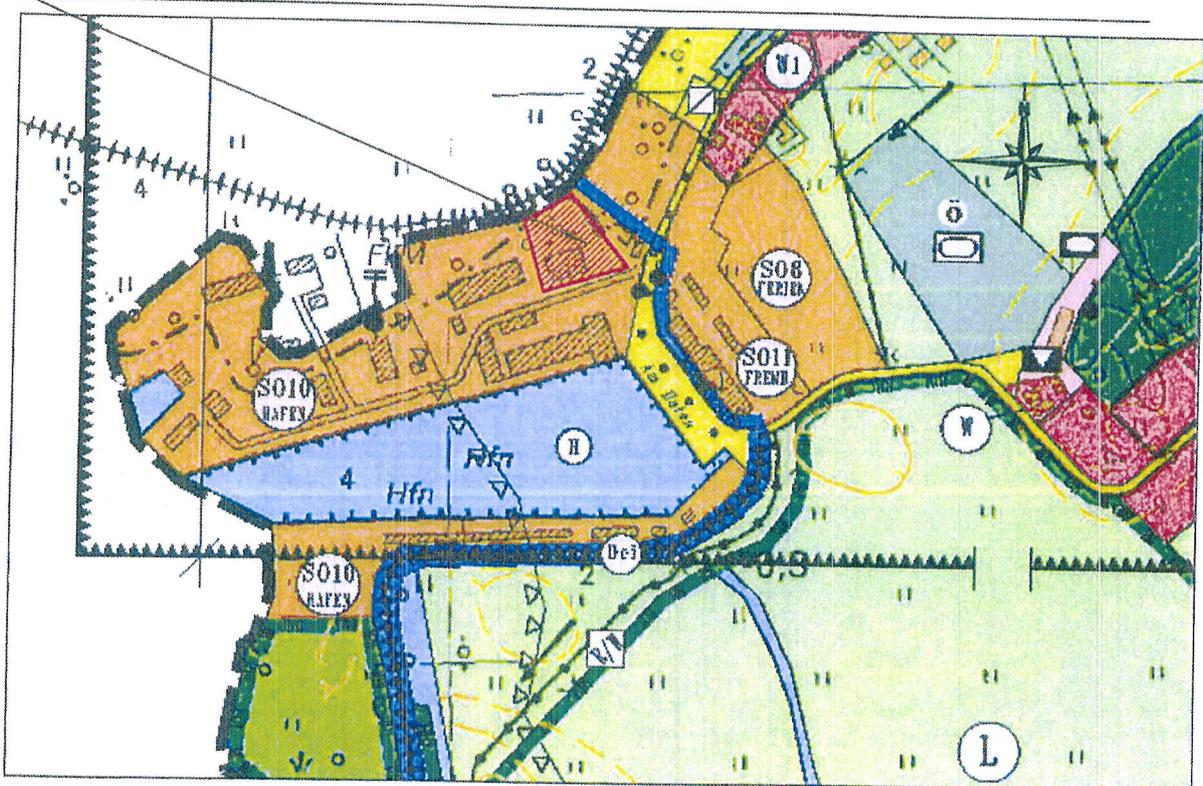


Höhn
Bürgermeister



Anlage
Übersichtsplan

Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Karlshagen mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplangebietes Nr. 1 für das „Sondergebiet ehemaliges Kühlhaus“ am Hafen



Übersichtsplan M 1 : 5000

Die Bekanntmachung erfolgte am 20.07.2015 im Internet unter der Website „www.amtusedomnord.de“.

Veröffentlicht: 20.07.2015

IA Steiner

