

**Bekanntmachung der Gemeinde Ostseebad Karlshagen
über den Entwurf und die öffentliche Auslegung
des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 für das
„Wohn- und Geschäftshaus am Standort des ehemaligen Kühlhauses am Hafen“**

Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 gemäß beigefügtem Übersichtsplan:

Gemarkung Karlshagen
Flur 2
Flurstück 391/1
Fläche 2.398 m²

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.

1.

Die Gemeindevertretung Karlshagen hat in der Sitzung am 17.12.2015 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 für das „Wohn- und Geschäftshaus am Standort des ehemaligen Kühlhauses am Hafen“ mit Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Entwurf der Begründung in der Fassung von 12-2015 gebilligt.

Die Planung wird nach § 12 BauGB als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes für Grundstück des ehemaligen Kühlhauses ist nicht als Angebotsplanung vorgesehen, sondern stellt auf ein konkretes Vorhaben ab. Die zulässigen Nutzungen im Plangebiet sollen objektbezogen geregelt werden und zielen auf eine zügige Umsetzung ab.

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

Es wurde geprüft, ob die Voraussetzungen für die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens der Innenentwicklung sind nach § 13 a Abs. 1 BauGB vorliegen.

Durch die Umsetzung des Planvorhabens ist mit keinen erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen ist und Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 und 7 Buchstabe b) des BauGB genannten Schutzgüter können ausgeschlossen werden.

Die Notwendigkeit zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach den §§ 3b bis 3f UVPG besteht daher nicht.

Die Voraussetzungen zur Durchführung eines beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB sind gegeben.

2.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 für das „Wohn- und Geschäftshaus am Standort des ehemaligen Kühlhauses am Hafen“ von 12-2015 mit

- Planzeichnung (Teil A),
- Text (Teil B),
- Entwurf der Begründung mit Anhängen (unmaßstäblich verkleinert: Nord- und Südansicht sowie Grundrisse Erdgeschoss, 1. und 2. Obergeschoss),
In der Begründung werden die Inhalte, Ziel, Zweck und Auswirkungen der Planung erläutert.

Der Eigentümer des Flurstückes 391/1 in der Flur 2, Gemarkung Karlshagen beabsichtigt, ein auf dem Grundstück vorhandenes ehemaliges Kühlhaus abzureißen und eine Neubebauung mit einem dreigeschossigen Wohn- und Geschäftshaus vorzunehmen.

Als Entwicklungsziel wird ein „Wohn- und Geschäftshaus am Standort des ehemaligen Kühlhauses am Hafen“ festgesetzt. Folgende konkrete Nutzungen sind zulässig:

- maximal 10 Wohnungen als Dauer- und Ferienwohnungen
Mindestens 50 % der Wohnungen sind als Dauerwohnungen vorzusehen.
- im Erdgeschoss sind auf mindestens 50 % der Grundfläche nichtstörende gewerbliche Einrichtungen, z. B. Kinderbetreuungseinrichtung für bis zu 10 Kinder, Büro oder Verkaufseinrichtung vorzusehen.

Die Gemeinde Karlshagen befürwortet das Konzept zur Nachnutzung des Grundstückes, da dies zu einer weiteren städtebaulichen Aufwertung des Hafengebietes beiträgt.

- Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag

Um den artenschutzrechtlichen Belangen Rechnung zu tragen, wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet, der das Vorkommen von Europäischen Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie einschätzen und mögliche Auswirkungen auf die geschützten Populationen aufzeigen soll.

Mit der Umsetzung der Planungen sind Gebäudeabbrüche und Gehölzrodungen unumgänglich. Damit kann eine Betroffenheit von besonders und streng geschützten Tierarten, die ihre Habitate in den Gebäuden und Gehölzen haben, nicht ausgeschlossen werden.

Bei den Bestandsaufnahmen wurden Mehlschwalbennester an dem Gebäude sowie ein aktueller Nistplatz eines Hausrotschwanzes festgestellt. Das Gebäude und die Gehölzflächen wiesen keine Fledermausquartiere auf. In den Gehölzflächen wurden zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahmen keine Vogel- Nistplätze von Gebüsch- bzw. Freibrütern festgestellt. Es können jedoch während der Brutperiode jederzeit Brutplätze in den Gehölzen angelegt werden. Die Gehölze sind als Rufwarte für Laubfrösche geeignet.

Im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wurde dargestellt, dass zur Sicherung der ökologischen Funktionalität und zur Abwendung des artenschutzrechtlichen Verbotstatbestandes neben Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen auch CEF-Maßnahmen (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen) erforderlich werden. Als CEF-Maßnahmen sind für den Verlust der Mehlschwalbennester und des Nistplatzes des Hausrotschwanzes Ersatzquartiere zu schaffen. Im Plangeltungsbereich ist an einem geeigneten Baum ein Nischenbrüterkasten mit Marderschutz zu errichten und so ein Ersatz für den Nistplatz des Hausrotschwanzes zu leisten. Der Verlust von Mehlschwalbennestern ist durch 4 Mehlschwalben- Kunstnester an einem bis April 2016 in Görmin zu errichtenden Fledermaus- Mehlschwalbenturm zu kompensieren. An der Anlage des Turmes, der bis zu 40 Nistplätze anbieten soll, ist der Vorhabenträger finanziell zu beteiligen.

Um dem Schädigungsverbot und Tötungsverbot gemäß § 44 BNatSchG Rechnung zu tragen, ist der Gebäudeabriss nur außerhalb der Brutzeiten der Vögel, d.h. in dem Zeitraum von Oktober bis März des folgenden Jahres durchzuführen. Gleiche Bauzeitenregelungen gelten für die Rodung der Gehölze. Hier sind Tötungen und Schädigungen gebüsch- und freibrütender Vogelarten sowie des Laubfrosches auszuschließen.

- und folgenden nach Einschätzung der Gemeinde Ostseebad Karlshagen wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen
 - Landesplanerische Stellungnahme vom 28.08.2015
Bei der Planung sind die Belange der Tourismusräume 3.1.3 (4) RREP VP sowie des Küsten- und vorbeugenden Hochwasserschutzes 5.3 (2) RREP VP zu berücksichtigen.
Die Wohnbaukapazitäten sind in den Plandokumenten zu sichern.
Die Ziele der Raumordnung stehen dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 nicht entgegen.
 - Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern vom 03.06.2015 zum Küsten- und Hochwasserschutz
Die Belange des Hochwasserschutzes sind bei der objektkonkreten Planung zu beachten.
 - Gesamtstellungnahme des Landkreises Vorpommern - Greifswald vom 25.08.2015 (zur Planungsanzeige)
 - mit Hinweisen zu planungsrechtlichen Belangen, die in die Planung einzustellen sind;
 - zu den Belangen der Denkmalpflege;
Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes ist Teil des Denkmals „Gelände der Heeresversuchsanstalt und der Erprobungsstelle der Luftwaffe“.
Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB sind die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten.
 - Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege mit ausführlichen Darlegungen zu den Anforderungen an die Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Vorschriften;
 - Belange des Brand- und Katastrophenschutzes
Das Vorhabengebiet liegt im Norden in einem mit Kampfmitteln belasteten Gebiet. Rechtzeitig vor Bauausführung ist eine konkrete Kampfmittelbelastungsauskunft zu beantragen.

liegt gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit

**von Montag, den 01.02.2016 bis Freitag, den 04.03.2016
(jeweils einschließlich)**

im Bauamt des Amtes Usedom-Nord in 17454 Zinnowitz, Möwenstraße 01 in Zimmer Nr. 105 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 des Entwurfs erhalten und Anregungen und Hinweise zum Entwurf 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 01) eingereicht werden.

Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 unberücksichtigt bleiben.

Gemäß § 47 Abs. 2a der Verwaltungsgerichtsordnung (VWGO) ist ein Antrag unzulässig, wenn die den Antrag stellende Person Einwendungen geltend macht, die sie im Rahmen der Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit nicht oder verspätet geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können.

3.

Der Beschluss wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Ostseebad Karlshagen, den 06.01.2016



Höhn
Bürgermeister

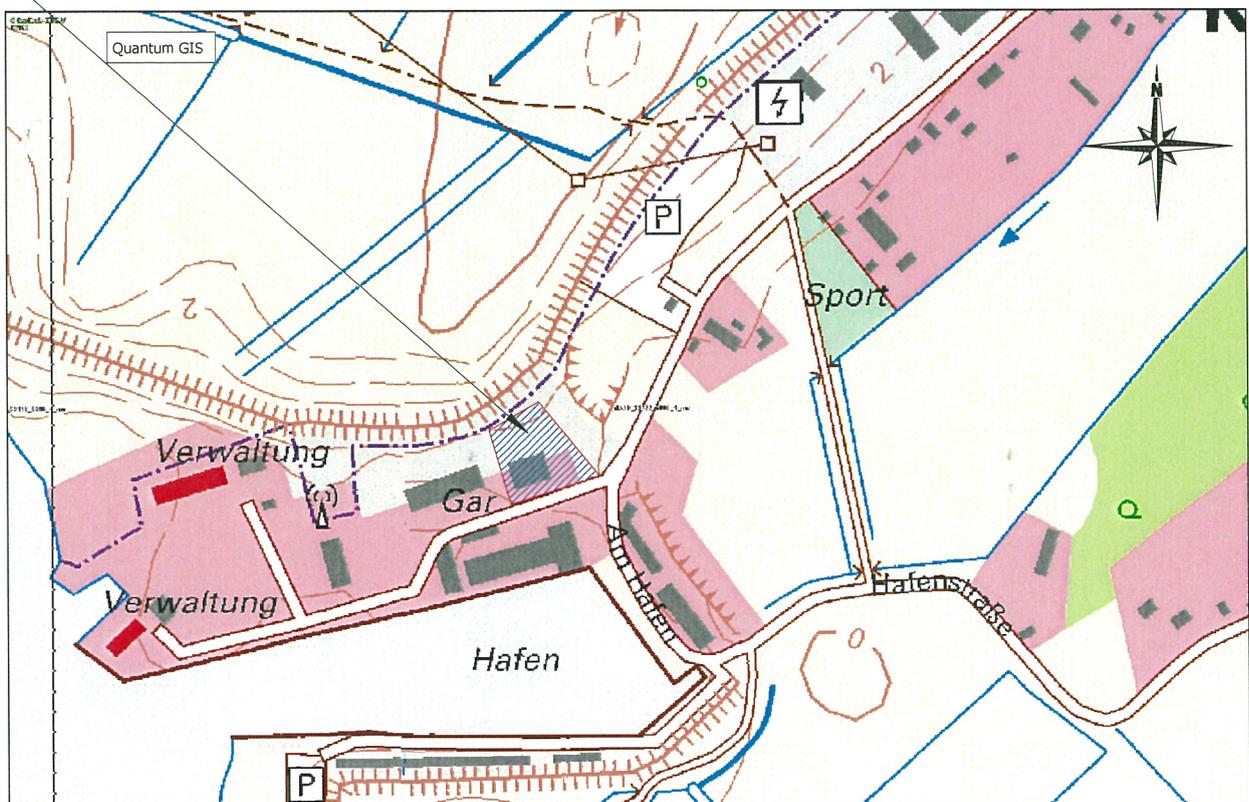


Anlage

Übersichtsplan

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

**Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1
für das „Wohn- und Geschäftshaus am Standort des ehemaligen Kühlhauses am Hafen“
der Gemeinde Ostseebad Karlshagen**



ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 5000

Die Bekanntmachung erfolgte am 18.01.2016 im Internet unter der Website „www.amtusedomnord.de“.

Veröffentlicht: 18.01.2016

JA Schmitz

