

# GEMEINDE OSTSEEBAD KARLSHAGEN

LANDKREIS VORPOMMERN - GREIFSWALD  
MECKLENBURG - VORPOMMERN

## B E G R Ü N D U N G

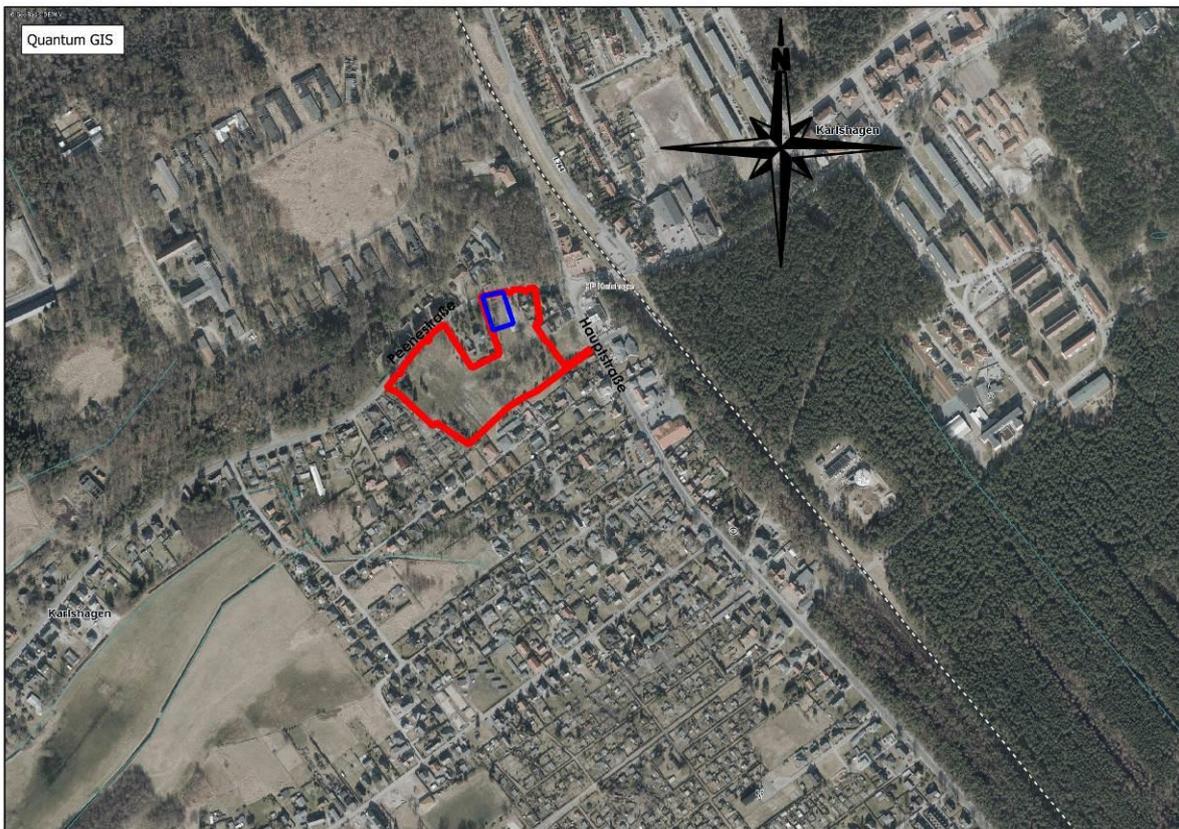
zur

### 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 27

für das

„Wohngebiet an der Försterei“

südlich der Peenestraße



### ENTWURFSFASSUNG VON 03-2017

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

# INHALTSVERZEICHNIS

	<b>Seiten</b>
<b><u>1.0 EINLEITUNG</u></b>	<b>3 - 7</b>
1.1 Anlass, Inhalt und Auswirkungen der 2. Bebauungsplanänderung	3
1.2 Aufstellungsverfahren	3 - 4
1.3 Abgrenzung des Planänderungsgebietes	5
1.4 Flächennutzungsplan und Übergeordnete Planungen	5 - 6
1.5 Rechtsgrundlagen	6 - 7
<b><u>2.0 STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNGSZIELE</u></b>	<b>7 - 10</b>
2.1 Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B)	7 - 8
2.2 Nutzungsschablone	9
2.3 Bilanzierung der Kapazitäten und des Eingriffs	9 - 10
<b><u>3.0 HINWEISE DER BEHÖRDEN</u></b>	<b>10</b>

## **1.0 EINLEITUNG**

### **1.1 Anlass, Inhalt und Auswirkungen der 2. Bebauungsplanänderung**

**Anlass** für die Aufstellung der 2. Planänderung ist der Antrag des Erschließungsträgers, der UIB GmbH, Am Flugplatz 1 in 17449 Peenemünde zur Modifizierung einer Festsetzung für zwei noch nicht bebaute Grundstücke des Bebauungsplanes Nr. 27.

#### **Inhalt der Planänderung:**

Gemäß der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 sind die Flurstücke 390/56 und 390/59 dem Baugebiet 3 zugeordnet und dürfen mit jeweils einem Einfamilienhaus bebaut werden.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 sollen v. g. Flurstücke wie in der Ursprungssatzung vorgesehen, wieder dem Baugebiet 1 zugeordnet und mit einem Mehrfamilienhaus bis zu 6 Wohneinheiten bebaut werden.

Dies wird mit der großen Nachfrage nach Mietwohnungen in der Gemeinde Ostseebad Karlshagen begründet.

Als Voraussetzung für die Genehmigungsfähigkeit der beantragten Plananpassung ist zunächst die Durchführung eines Änderungsverfahrens erforderlich, um die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 27 mit der konkreten Objektplanung Flurstücke 390/56 und 390/59 in Übereinstimmung zu bringen.

Als **Auswirkung** der Planänderung wird eine auf die konkreten Nachfragen angepasste Planung vorlegt, die eine zügige Umsetzung des geplanten Mehrfamilienhauses ermöglicht.

Die Anpassung der Festsetzungen im Planänderungsgebiet betrifft nur eine einzelne Regelung und hat keine nachteiligen Auswirkungen auf das städtebauliche Gesamtkonzept.

Alle im Zusammenhang mit der Planänderung entstehenden Kosten sind durch den Antragsteller/Erschließungsträger, die UIB GmbH, Am Flugplatz 1 in 17449 Peenemünde, zu tragen.

### **1.2 Aufstellungsverfahren**

Der Bebauungsplan Nr. 27 ist am 23.10.2013 in Kraft getreten.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 ist am 21.10.2015 in Kraft getreten.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt, da die Planungsziele der 2. Änderung die Grundzüge des Bebauungsplanes Nr. 27 nicht berühren.

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

Die Öffentlichkeitsbeteiligung wird im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 13 (2) 2. BauGB und Aufforderung der von der 2. Planänderung berührten Behörden und Nachbargemeinden zur Stellungnahme gemäß § 13 (2) 3. BauGB durchgeführt.

Entsprechend § 13 (3) BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 (4) abgesehen; § 4c (Überwachung) ist nicht anzuwenden.

Vorhaben, die die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach sich ziehen, sind nicht geplant. Ein Umweltbericht gemäß § 2 ff. BauGB ist daher nicht erforderlich.

Durch die Planänderung können keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (z. B. FFH- Gebiete) und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes begründet werden.

#### Terminplanung des Verfahrens

Aufstellungsbeschluss	II. Quartal 2017
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	II. Quartal 2017
Öffentliche Auslage des Planentwurfs	II. Quartal 2017
Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden	II. Quartal 2017
Abwägung und Satzungsbeschluss	III. Quartal 2017
Bekanntmachung der Satzung	III. Quartal 2017

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 bedarf keiner Genehmigung, da diese aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 27 und dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Karlshagen entwickelt wird.

### 1.3 Abgrenzung des Planänderungsgebietes

- **Lage im Raum**

Gemeinde	Ostseebad Karlshagen
Gemarkung	Karlshagen
Flur	2
Flurstücke	390/56 und 390/59

Das Bebauungsplangebiet Nr. 27 befindet sich südlich der Landesstraße 264. Es wird im Norden durch die Peenestraße, im Osten durch die Hauptstraße (Landesstraße 264), im Süden durch Wohnbebauung und im Westen durch Kleingärten begrenzt.

Es handelt sich im Wesentlichen um das Gelände der ehemaligen Nerzfarm. Das Plangebiet wurde zwischenzeitlich erschlossen und die meisten Grundstücke mit Wohngebäuden bebaut.

Das Planänderungsgebiet umfasst nicht den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 27, sondern lediglich die zuvor aufgelisteten Grundstücke an der Straße „Am Kiefernhein“.

- **Größe des Planänderungsgebietes**

Das Planänderungsgebiet umfasst eine Fläche von rd. 1.259 m<sup>2</sup>.

- **Zustand der Flächen im Geltungsbereich der 2. Planänderung**

Die Grundstücke sind medienseitig erschlossen und liegen direkt an der bereits fertiggestellten und an die Gemeinde Karlshagen übergebenen öffentlichen Wohngebietsstraße „Am Kiefernhein“

### 1.4 Flächennutzungsplan und Übergeordnete Planungen

#### Flächennutzungsplan

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

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Karlshagen, in der Fassung der 1. bis 4. Änderung, ist das Plangebiet als Wohnbaufläche gemäß § 1 (1)1. BauNVO ausgewiesen, so dass sich die Zielsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 mit den gemeindlichen Vorstellungen in Übereinstimmung befinden.

#### Übergeordnete Planungen

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

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 wurde das Einvernehmen mit dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern hergestellt.

Gemäß der abschließenden Stellungnahme vom 24.05.2013 entspricht der Bebauungsplan Nr. 27 mit dem Planungsziel der Entwicklung eines Reinen Wohngebietes durch Nachverdichtung des Innenbereiches den regionalen Plansätzen des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 erfolgen keine Änderungen zu den im Bebauungsplan Nr. 27 getroffenen Festsetzungen zu Nutzungsart und den Obergrenzen der Wohnbaukapazitäten.

In der Landesplanerischen Stellungnahme vom 30.03.2017 wurde im Rahmen der Planungsanzeige mitgeteilt, dass die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist.

## 1.5 Rechtsgrundlagen

Die nachfolgenden Gesetzlichkeiten bilden die Grundlage zur Erstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), in der derzeit gültigen Fassung
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung - BauNVO**) i. d. F. vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts** (Planzeichenverordnung - PlanZV) i. d. F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13. Oktober 2016 (BGBl. I S. 2258)
- **Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg - Vorpommern** (LEP- M-V) vom 09.06.2016 (GVOBl. M-V S. 322)
- **Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern** (RREP VP 2010) vom 20.09.2010
- Gesetz des Landes Mecklenburg – Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (**Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V**) vom 23. Februar 2010 (GS M-V GI Nr. 791-8)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVP) vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1757), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2013 (BGBl. I S. 2749)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern** (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344)

## **2.0 STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNGSZIELE**

### **2.1 Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B)**

Gegenüber der Ursprungssatzung wurden gemäß der aktuellen Planungsabsicht folgende Anpassungen vorgenommen:

- **Kartenmaterial**

Der als Grundplan verwendete Lage- und Höhenplan wurde durch das Vermessungsbüro Krawutschke - Meißner - Schönemann erstellt.

Die zum Zeitpunkt der Erstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 verwendeten Vermessungsunterlagen sind weitest aktuell und wurden übernommen bzw. mit Stand 03-2017 aktualisiert.

Mit Satzungsbeschluss erfolgt eine Bestätigung des katastermäßigen Bestandes für den Geltungsbereich der 2. Planänderung durch den o. g. öffentlich bestellten Vermesser.

- **Geltungsbereich  
gemäß § 9 (7) BauGB**

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 wurde im Plan mit dem Planzeichen 15.13 der PlanZV in schwarz eingegrenzt.

Der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 27 wurde im Plan mit dem Planzeichen 15.13 der PlanZV in grau gekennzeichnet.

- **Bezeichnung des Baugebietes**

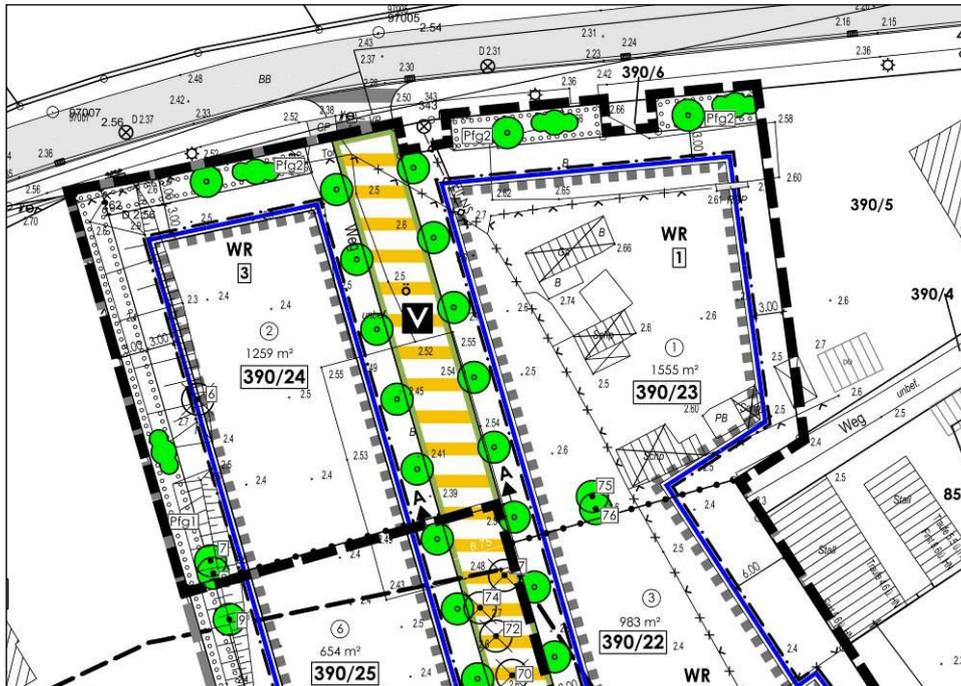
Die bisher im Baugebiet 3 für eine Einzelhausbebauung festgesetzten Flurstücke 390/56 und 390/59 werden dem Baugebiet 1 zugeordnet und zur Bebauung mit einem Mehrfamilienhaus mit bis zu 6 Wohneinheiten zugelassen.

- **Perlenschnur  
gemäß § 16 (5) BauNVO**

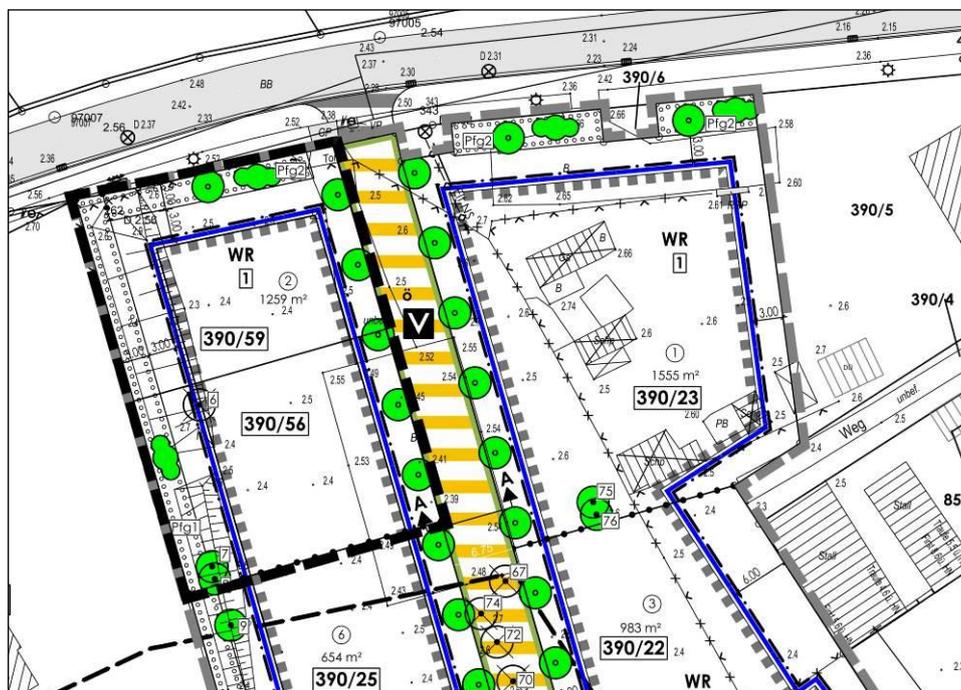
Zur Abgrenzung der Baugebiete und des Maßes der Nutzung zwischen dem als Baugebiet 1 festgesetzten Planänderungsgebiet und dem angrenzenden Baugebiet 3 wird auf der südlichen Grenze des Flurstückes 390/56 eine Perlenschnur (Planzeichen 15.14 der PlanZV) angeordnet.

Alle weiteren Festsetzungen der Planzeichnung (Teil A) und des Text (Teil B) bleiben entsprechend des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 27 in der Fassung der 1. Änderung unverändert.

Zur Verdeutlichung der Planungsabsichten dienen die folgenden unmaßstäblichen Auszüge aus den Planzeichnungen (Teil A) des Bebauungsplanes Nr. 27 in der Fassung der 1. Änderung und der 2. Änderung:



Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 27 i.d.F. der 1. Änderung



Auszug aus der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 mit Kennzeichnung des Änderungsgebietes

## 2.2 Nutzungsschablone

Unter der Planzeichnung (Teil A) sind zwei Nutzungsschablonen abgebildet, eine Nutzungsschablone für die Baugebiete 1 und 2 und eine Nutzungsschablone für Baugebiet 3.

Mit Zuordnung des Planänderungsgebietes zum Baugebiet 1 sind die Festsetzungen der Nutzungsschablone für das Baugebiet 1 bindend.

## 2.3 Bilanzierung der Kapazitäten und des Eingriffs

### Bilanzierung der Kapazitäten

#### **Baugebiet 1**

Mehrfamilienhäuser (Mindestgrundstücksgröße 1.200 m<sup>2</sup>)

Je Wohngebäude werden maximal sechs

Dauerwohnungen zugelassen.

3 Mehrfamilienhäuser a 6 Wohneinheiten

(Parzellen 1,2, in Zusammenführung 4 und 5)

**18 Wohneinheiten**

#### **Baugebiet 2**

Mehrfamilienhaus (Mindestgrundstücksgröße 950 m<sup>2</sup>)

Je Wohngebäude werden maximal vier

Dauerwohnungen zugelassen.

1 Mehrfamilienhaus a 4 Wohneinheiten

(Parzelle 3)

**4 Wohneinheiten**

#### **Baugebiet 3**

Einzelhäuser (Mindestgrundstücksgröße 500 m<sup>2</sup>)

Je Wohngebäude ist jeweils

maximal eine Dauerwohnung zulässig.

29 Parzellen a 1 Wohneinheit

(Parzellen 6 - 34)

**29 Wohneinheiten**

#### **Gesamt**

**51 Wohneinheiten**

davon

- 30 Wohneinheiten im Geltungsbereich der rechtskräftigen Innenbereichssatzung und
- **21 Wohneinheiten** in dem vor Aufstellung des Bebauungsplanes unbeplanten Außenbereich.

Die Gesamtanzahl der Wohneinheiten im Bebauungsplangebiet Nr. 27 erhöht sich mit der 2. Änderung von 47 auf 51 Wohneinheiten.

Die Kapazitäten in dem vor Aufstellung des Bebauungsplanes unbeplanten Außenbereich sind mit 21 Wohneinheiten unverändert geblieben, da von der 2. Änderung zwei Flurstücke betroffen sind, die sich im Geltungsbereich der rechtskräftigen Innenbereichssatzung befinden. Somit dient die Planänderung einer Wohnverdichtung des Innenbereiches des Ostseebades Karlshagen.

### **Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung**

Eine Anpassung der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung ist nicht notwendig.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 werden lediglich für zwei Grundstücke Anpassungen hinsichtlich der zulässigen Bauweise und Kapazitäten vorgenommen.

Die Regelungen zur zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) bleiben unberührt und die Festsetzungen zu den Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen können entsprechend der Ursprungssatzung umgesetzt werden.

### **3.0 HINWEISE DER BEHÖRDEN**

#### Löschwasserversorgung

Zur Löschwasserversorgung des Plangebietes müssen 48 m<sup>3</sup>/h über 2 h zur Verfügung stehen. Daher wurde an der 2. Zufahrt zum Plangebiet ein Saugbrunnen mit der erforderlichen Leistung installiert.

Die Zufahrt für die Feuerwehr wird über die Erschließungsstraßen zu allen Grundstücken sichergestellt.

Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der Nachbargemeinden eingehenden Hinweise werden gemäß Abwägung der Gemeindevertretung Ostseebad Karlshagen in den Planunterlagen fortgeschrieben.

Ostseebad Karlshagen im März 2017

Der Bürgermeister