

**AUSLEGUNGSEXEMPLAR 04.10.2021 - 05.11.2021**

**GEMEINDE OSTSEEBAD KARLSHAGEN  
LANDKREIS VORPOMMERN - GREIFSWALD  
MECKLENBURG - VORPOMMERN**

# **B E G R Ü N D U N G**

zur

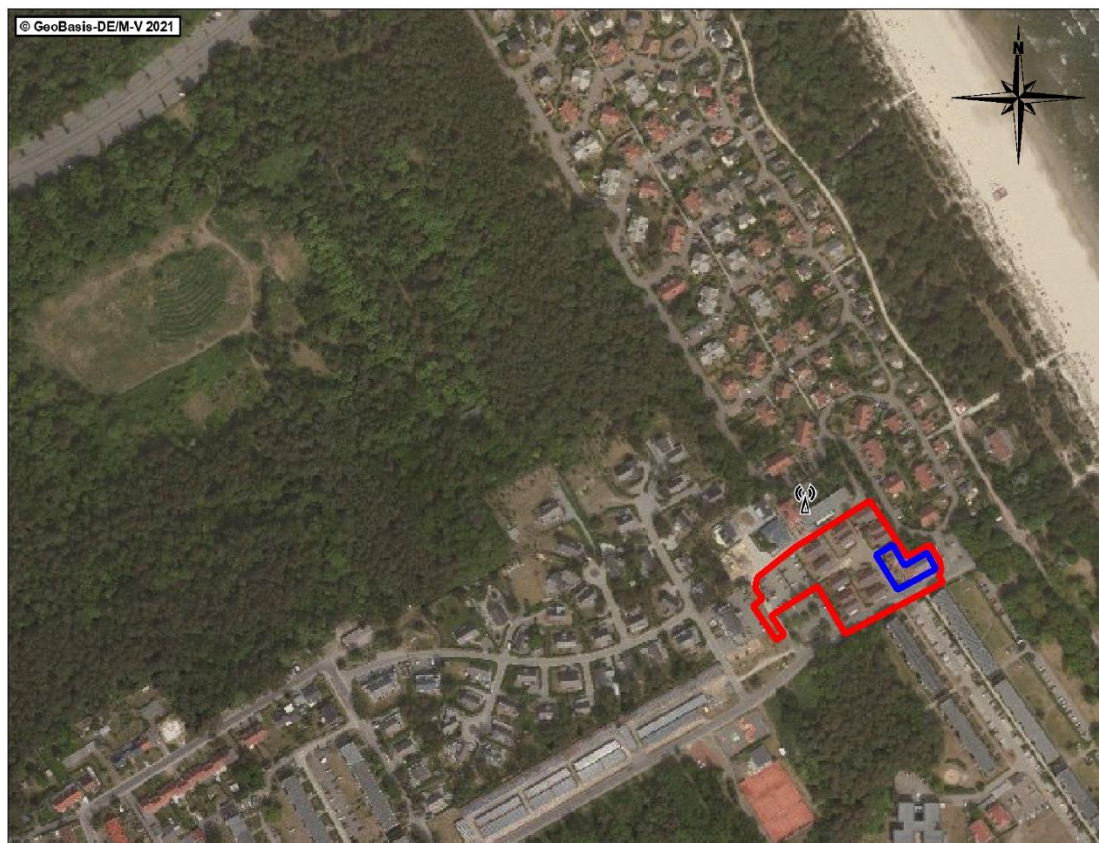
**1. Änderung**



**des**

**Bebauungsplanes Nr. 15 „Strandblick“**

**- nördlich der Dünenstraße -**

**für Baufeld 3**



-  Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15  
"Strandblick" der Gemeinde Ostseebad Karlshagen
-  Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15  
"Strandblick" der Gemeinde Ostseebad Karlshagen

**ENTWURFSFASSUNG VON 07-2021**

**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

	Seiten
<b><u>1.0 EINLEITUNG</u></b>	3 - 7
1.1 Planerfordernis und Ziel der 1. Bebauungsplanänderung	3
1.2 Aufstellungsverfahren und Planbestandteile	4
1.3 Abgrenzung des Planänderungsgebietes	5
1.4 Übergeordnete Planungen und Flächennutzungsplan	6
1.5 Rechtsgrundlagen	6 - 7
<b><u>2.0 STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNGSZIELE</u></b>	7 - 9
2.1 Planzeichnung (Teil A) und Nutzungsschablone	7 - 8
2.2 Text (Teil B)	9
<b><u>3.0 HINWEISE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE</u></b>	10

## **1.0 EINLEITUNG**

### **1.1 Planerfordernis und Ziel der 1. Bebauungsplanänderung**

Die Gemeinde Ostseebad Karlshagen befindet sich in einem Tourismusschwerpunktraum. In Umsetzung der touristischen Ziele hat die Gemeinde im Flächennutzungsplan das Planänderungsgebiet als Sonstiges Sondergebiet Fremdenbeherbergung ausgewiesen.

Zur Schaffung der konkreten planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der touristischen Ziele wurde im Jahr 2006 der Bebauungsplan Nr. 15 aufgestellt.

Der Bebauungsplan Nr. 15 „Strandblick“ ist seit dem 16.09.2006 rechtskräftig. Nach Rechtskraft der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 15 wurde die Grundstücksneuordnung, Erschließung und Bebauung des Plangebietes durchgeführt.

Im Baufeld 3 unmittelbar nördlich der Hugo - Elsner - Straße wurde die Beherbergungseinrichtung Usedom Bike-Hotel & Suites errichtet.

Der Grundstückseigentümer beabsichtigt die vorhandenen baulichen Anlagen zu modernisieren und das dritte Vollgeschoss auszubauen.

Entsprechend der aktuellen Objektplanung hat der Grundstückseigentümer eine Abweichung von der zulässigen Traufhöhe beantragt.

Zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für einen genehmigungsfähigen Bauantrag ist daher zunächst in einem Änderungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 15 eine Anpassung der Festsetzung zur Höhe der baulichen Anlagen erforderlich. Die Zulässigkeit von maximal drei Vollgeschossen wird nicht verändert.

Hinsichtlich zulässiger Dachformen wird in die Nutzungsschablone entsprechend dem vorgesehenen Dachaufbau zusätzlich ein Pultdach aufgenommen.

Auf der Rückseite des Hotelgebäudes ist der Anbau eines Aufzuges geplant, der der Barrierefreiheit der Beherbergungseinrichtung dienen soll. Die Baugrenze wird um den Bereich des geplanten Aufzuges ergänzt.

Im Bebauungsplan Nr. 15 und im Flächennutzungsplan sind für das Baufeld 3 insgesamt 30 Beherbergungsbetten prognostiziert. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 werden die Voraussetzungen für zusätzlich maximal 15 Beherbergungsbetten bzw. die Schaffung von zwei Betriebsleiterwohnungen geschaffen.

Die Gemeinde Ostseebad Karlshagen stimmt der Einleitung des Aufstellungsverfahrens zu, da die mit der Planänderung angestrebte Zielsetzung der städtebaulichen Aufwertung des Plangebietes und der Qualitätsverbesserung der touristischen Infrastruktur dient.

Die Grundzüge der Ursprungsplanung werden durch die Planänderung nicht berührt.

## 1.2 Aufstellungsverfahren und Planbestandteile

### Aufstellungsverfahren

Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 soll im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB erfolgen.

Die Zulässigkeitsvoraussetzungen liegen vor, da

- die Grundzüge der Ursprungsplanung nicht berührt werden.  
Das Änderungsgebiet umfasst lediglich das Baufeld 3.  
Die Ausweisung als Sonstiges Sondergebiet Fremdenbeherbergung gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO wird beibehalten. Es handelt sich um die Anpassung einzelner Festsetzungen wie zum Maß der baulichen Nutzung, zur Dachgestaltung und zur kleinteilige Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche.
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird.
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.  
(Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (z. B. FFH- Gebiete) und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes)  
Das Planänderungsgebiet berührt keine Schutzgebietskulissen eines Natura 2000- Gebietes.  
Es befindet sich nicht im Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“.  
Die Planänderung bedingt keine zusätzlichen Eingriffe.  
Artenschutzrelevante Belange sind nicht betroffen.

Entsprechend § 13 Abs. 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 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a (1) abgesehen; § 4c (Überwachung) war nicht anzuwenden.

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung 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 Planänderung berührten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden zur Stellungnahme gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB durchgeführt.

### Planbestandteile

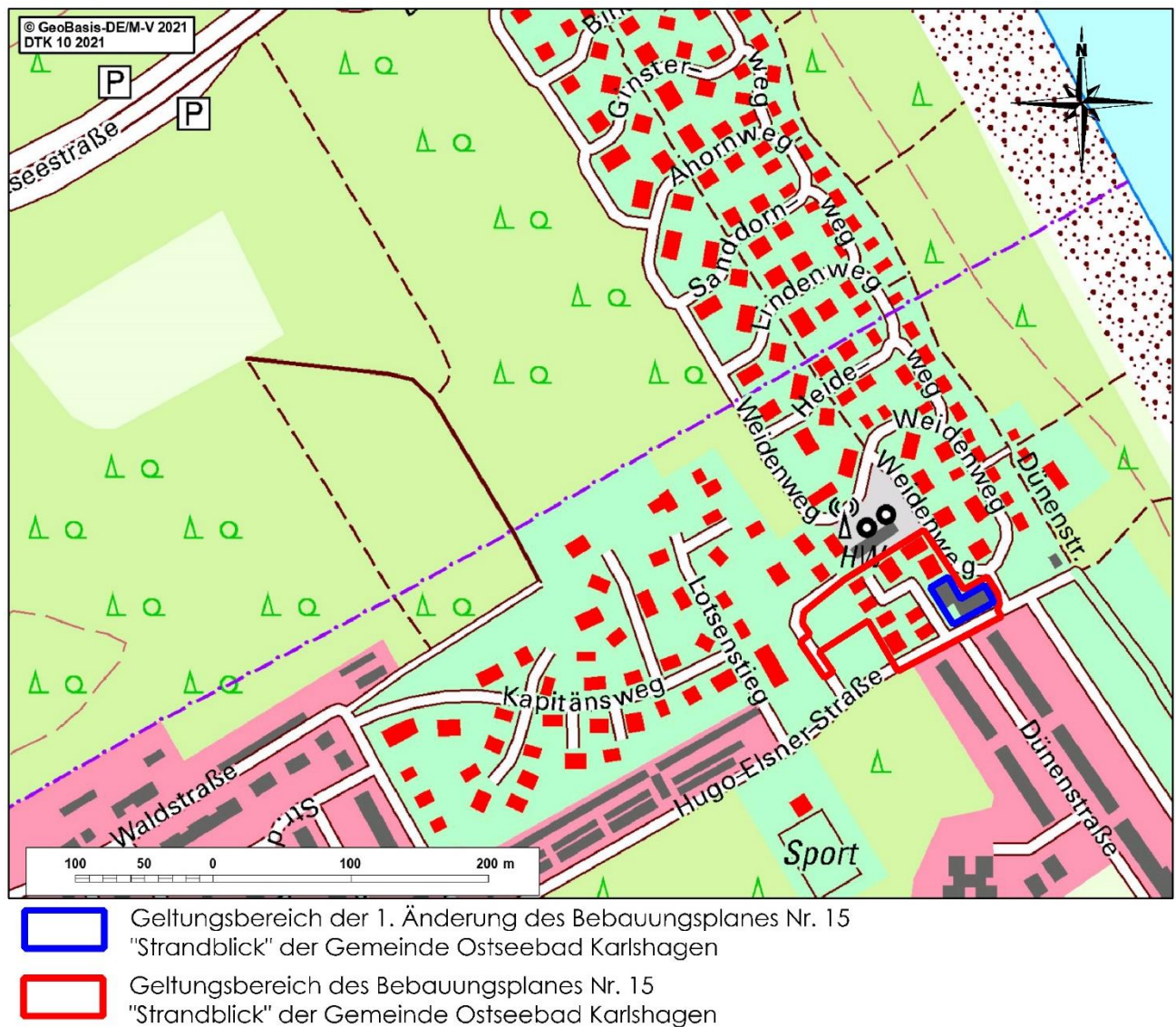
Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 umfasst den Plan mit Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Nutzungsschablone und die Begründung mit Darstellung von Ziel, Zweck und Auswirkungen der Planänderung.

### 1.3 Abgrenzung des Planänderungsgebietes

Das Bebauungsplangebiet Nr. 15 befindet sich nördlich der Hugo - Elsner - Straße. Es wird im Norden durch das Bebauungsplangebiet Nr. 11 „An der Düne“, im Osten durch einen öffentlichen Parkplatz, im Süden durch die Wohnbebauung an der Dünenstraße und im Westen durch Parkplätze und das Bebauungsplangebiet Nr. 18 „Ostseepark Dünenland Karlshagen“ begrenzt.

Der Geltungsbereich der 1. Planänderung umfasst ausschließlich das als Baufeld 3 bezeichnete Flurstück 3/8, Flur 5, Gemarkung Karlshagen unmittelbar nördlich der Hugo - Elsner - Straße mit einer Fläche von 1.279 m<sup>2</sup>.

Im Geltungsbereich der Planänderung befinden sich die baulichen Anlagen der Beherbergungseinrichtung *Usedom Bike-Hotel & Suites*.



## 1.4 Übergeordnete Planungen und Flächennutzungsplan

### Übergeordnete Planungen

Die Grundzüge des Bebauungsplanes Nr. 15 werden durch die 1. Änderung nach raumordnerischen Maßstäben nicht berührt.

Die Zielsetzungen der Planänderung befinden sich somit in Übereinstimmung mit den landesplanerischen und raumordnerischen Vorgaben. (§ 1 Abs. 4 BauGB)

Im Rahmen der Beteiligung zu den Entwurfsunterlagen wird das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern zur Stellungnahme aufgefordert.

### Flächennutzungsplan

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

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Karlshagen in der Fassung der 1. bis 4. Änderung ist der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 als Sonstiges Sondergebiet Fremdenbeherbergung gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO ausgewiesen.

Somit befinden sich die Planungsziele für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 mit der gesamtgemeindlichen Planung in Übereinstimmung.

## 1.5 Rechtsgrundlagen

Die nachfolgenden Gesetzlichkeiten bilden die Grundlage zur Erstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Strandblick“:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- 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 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)  
**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 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 11 G. vom 25.06.2021 (BGBl. I S. 2020)
- Gesetz des Landes Mecklenburg – Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (**Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V**) vom 23.02.2010 (GS M-V GI Nr. 791-8), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 05.07.2018 (GVObI. M-V S. 221, 228)

- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** in der Neufassung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.11.2019 (GVOBl. M-V S. 682)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern - **Landesplanungsgesetz (LPIG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.05.1998, zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 09.04.2020 (GVOBl. M-V S. 166, 181)
- **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 (GVOBl. M-V S. 453)

Auf der Planunterlage sind in der Ermächtigungsgrundlage sowie im (Teil B) unter „Hinweise“ im Punkt „Der Planung zugrunde liegende Vorschriften“ jeweils die angewendeten aktuellen Fassungen des Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung angegeben.

## **2.0 STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNGSZIELE**

### **2.1 Planzeichnung (Teil A) und Nutzungsschablone**

nachrichtlich Plan unten

Ein Auszug aus der Planzeichnung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 15 wurde unten auf dem Plan im Maßstab 1: 500 nachrichtlich dargestellt und durch eine Kennzeichnung des Geltungsbereiches der 1. Änderung ergänzt.

**Planzeichnung (Teil A)** (Plan oben)

Die Planzeichnung (Teil A) im Maßstab 1:500 basiert auf einem aktuellen Katasterplan des Vermessungsbüros MAB Vermessung - Vorpommern von 05-2021.

Vor Satzungsbeschluss erfolgt eine Bestätigung des katastermäßigen Bestandes für den Geltungsbereich der 1. Planänderung durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur.

Die Geltungsbereichsgrenzen des Änderungsgebietes werden mit dem Planzeichen 15.13 der PlanZV festgelegt.

Der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 15 im Bereich des Planänderungsgebietes ist mit einem abgewandelten Planzeichen 15.13 der PlanZV in grau dargestellt.

Die Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO mit Vermaßung zu den Grundstücksgrenzen und die Perlenschnur gemäß § 16 Abs. 5 BauNVO zur Abgrenzung zwischen den Baufeldern 3 und 2 wird in die 1. Änderung übernommen.

Lediglich im Bereich der rückwärtigen Baugrenzen, angrenzend an das Flurstück 6/129 wird eine kleinteilige Erweiterung der Baugrenze um rd. 21 m<sup>2</sup> vorgenommen.

Innerhalb der zusätzlich in die Baugrenze einbezogenen Fläche ist ein Aufzug geplant, der der Barrierefreiheit des Hotels dienen soll.

Der Grundstückseigentümer hat das nördlich angrenzende Flurstück 6/129 erworben und beabsichtigt eine Verschmelzung der Flurstück 3/8 und 6/129 vornehmen zu lassen, um für den Aufzug den Nachweis der Einhaltung der Abstandflächen zu erbringen.

Die zeichnerischen Festsetzungen der Ursprungssatzung zu der zu entfernenden Heizleitung und zur Kampfmittelbelastung entfallen, da die Heizleitung außerhalb des Plangebietes umverlegt wurde und die Freigabe seitens der Munitionsbergung vor Baubeginn eingeholt wurde.

### **Nutzungsschablone**

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 15 wurden in der Nutzungsschablone für das Baufeld 3 Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise getroffen.

Die Festsetzungen der Nutzungsschablone für das Baufeld 3 werden für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 übernommen.

Das Baufeld 3 ist als Sonstiges Sondergebiet Fremdenbeherbergung gemäß § 11 (2) BauNVO festgesetzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,4 bestimmt. Für die Bebauung wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO vorgeschrieben.

Zulässig ist eine Bebauung mit maximal drei Vollgeschossen und eine Dachgestaltung mit Satteldächern bzw. Satteldächern mit Krüppelwalm mit einer Neigung bis 50°.

Untersetzt wurde die Festsetzung zur zulässigen Zahl der Vollgeschosse durch eine zulässige Traufhöhe von 7,80 m über Oberkante der angrenzenden Fahrbahn als Höchstmaß.

### **Für die Untersetzung der Zahl der Vollgeschosse durch die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird mit der Planänderung eine Anpassung vorgenommen.**

Der Grundstückseigentümer beabsichtigt das Hauptgebäude zu modernisieren und das dritte Vollgeschoss auszubauen. Die bisher zulässige Traufhöhe weicht von der aktuellen Objektplanung ab. Daher wird eine Anpassung der Festsetzung zur Höhe der baulichen Anlagen erforderlich. Anstelle der Festsetzung der Traufhöhe soll eine maximal **zulässige Gebäudehöhe von 14,00 über Oberkante Fahrbahn** festgesetzt werden. Im Text (Teil B) wird hierzu unter Hinweis eine Definition der Gebäudehöhe vorgenommen:

*Die maximale Gebäudehöhe (GH) bezeichnet den zulässigen Abstand zwischen der mittig des Baugrundstückes angrenzenden Oberkante der Verkehrsfläche - gemessen in der Fahrbahnmitte - (über OK FB) und der obersten Dachbegrenzungskante.*



Gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan wäre unter Ausnutzung der Festsetzungen zu Vollgeschossen/Traufhöhe und Dachgestaltung eine Gebäudehöhe von rd. 14,77 m möglich.

Das mit der Planänderung getroffene Festsetzungsmaß zur zulässigen Höhe der baulichen Anlagen bleibt somit hinter den gemäß Ursprungssatzung eröffneten Planmöglichkeiten zurück.

Die Zulässigkeit von maximal drei Vollgeschossen wird nicht verändert.

### **Für die Dachgestaltung werden zusätzlich Pultdächer zugelassen.**

Das geplante dritte Vollgeschoss bleibt straßenseitig hinter der vorhandenen Fassadenfront zurück. Der Rücksprung im Bereich der Anbindung zwischen dem zweiten und dritten Geschoss soll als Pultdach ausgebildet werden.

## **2.2 Text (Teil B)**

Die Festsetzungen des Text (Teil B) gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 15 sollen für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 fortgelten.

Zusätze und redaktionelle Anpassungen für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 sind im Text (Teil B) in Fettdruck und Kursivschrift hervorgehoben.

### **Zusätze erfolgen unter**

- **I. 1. Art der baulichen Nutzung**  
**Im Baufeld 3 werden zusätzlich maximal zwei Betriebsleiterwohnungen zugelassen**
- **Hinweise**  
**zur Definition der Gebäudehöhe und zu den der Planung zugrunde liegende Vorschriften.**

### **Redaktionelle Anpassungen wurden unter II., Punkt 4 und unter Hinweise, Belange der Bodendenkmalpflege vorgenommen.**

Gemäß der aktuell gültigen Landesbauordnung M-V können gemäß § 84 Abs. 3 Ordnungswidrigkeiten mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

Das Denkmalschutzgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V, v. 06.01.1998, GVOBl. M-V Nr. 1 1998, S. 12 ff.) wurde zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383).

### **3.0 HINWEISE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE**

Die im Rahmen der 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 eingehenden Hinweise und Anregungen werden gemäß abschließender Abwägung der Gemeindevertretung des Ostseebades Karlshagen in der Satzungsfassung der Begründung fortgeschrieben.

Ostseebad Karlshagen im Juli 2021

Der Bürgermeister