

**Bekanntmachung der Gemeinde Ostseebad Karlshagen
über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 30
für das „Sondergebiet ehemaliges Kühlhaus“**

1.

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 30 „Sondergebiet ehemaliges Kühlhaus“ 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 Hafengebäude begrenzt.

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

2.

Städtebauliche Zielsetzung

Das ehemalige Kühlhaus soll abgerissen und durch ein neues Gebäude ersetzt werden.

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

Derzeit vorgesehen sind folgende Nutzungen:

Erdgeschosszone:

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

Obergeschosse:

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

Um die Nutzungsdurchmischung zu gewährleisten, werden in den textlichen Festsetzungen Regelungen zu Ober- bzw. Untergrenzen für die Dauerwohn- und Ferienwohneinheiten sowie für die bauliche Nutzung übereinanderliegender Geschosse getroffen.

Die Erschließung ist von der Peenestraße und die Straße „Am Hafen“ gesichert.

3.

Gemäß § 8 (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 Bebauungsplanes Nr. 30 vorgesehenen Nutzungen beinhaltet. Somit befinden sich die Zielsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 30 mit der gesamtgemeindlichen Planung grundsätzlich in Übereinstimmung.

4.

Bei dem Bebauungsplan Nr. 30 handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, welcher im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden kann.

Entsprechend § 13 Abs. 3 BauGB wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a 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, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 abgesehen; § 4c (Überwachung) ist nicht anzuwenden.

5.

Folgende wesentliche Umweltbelange sind in die Planung einzustellen:

- Prüfung der Zulässigkeit des Vorhabens nach § 13 a BauGB
Die Planung soll nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden.
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. Im Rahmen einer FFH- Vorprüfung ist darum zu klären, ob das Vorhaben geeignet ist, erhebliche Auswirkungen auf die maßgeblichen Bestandteile der sich im Nahbereich zum Vorhaben befindenden EU- Vogelschutz- und FFH- Gebiete zu verursachen.
- 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.
- FFH- Vorprüfung
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.
- Gesetzlicher Biotopschutz gemäß § 20 NatSchAG M-V
Im nordwestlichen Bereich des Plangebietes befindet sich ein 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 gebäudebesiedelnde Tierarten und mögliche Befindlichkeiten mit den artenschutzrechtlichen Verboten des § 44 BNatSchG zum Inhalt hat.
- Herstellung des Einvernehmens mit dem StALU Vorpommern zu den Belangen des Küsten- und Hochwasserschutzes.

6.

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, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden zur Stellungnahme gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB durchgeführt.

7.

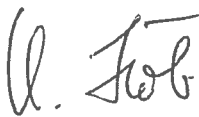
Alle im Zusammenhang mit der Planaufstellung entstehenden Kosten sind durch den Grundstückseigentümer, die Kraus/Schröder GbR, Strandpromenade 4, 17449 Karlshagen, zu tragen.

Dies wird in einem Städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde Karlshagen und dem Grundstückseigentümer vor Satzungsbeschluss detailliert festgeschrieben.

8.

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

Ostseebad Karlshagen, den 12.03.2015



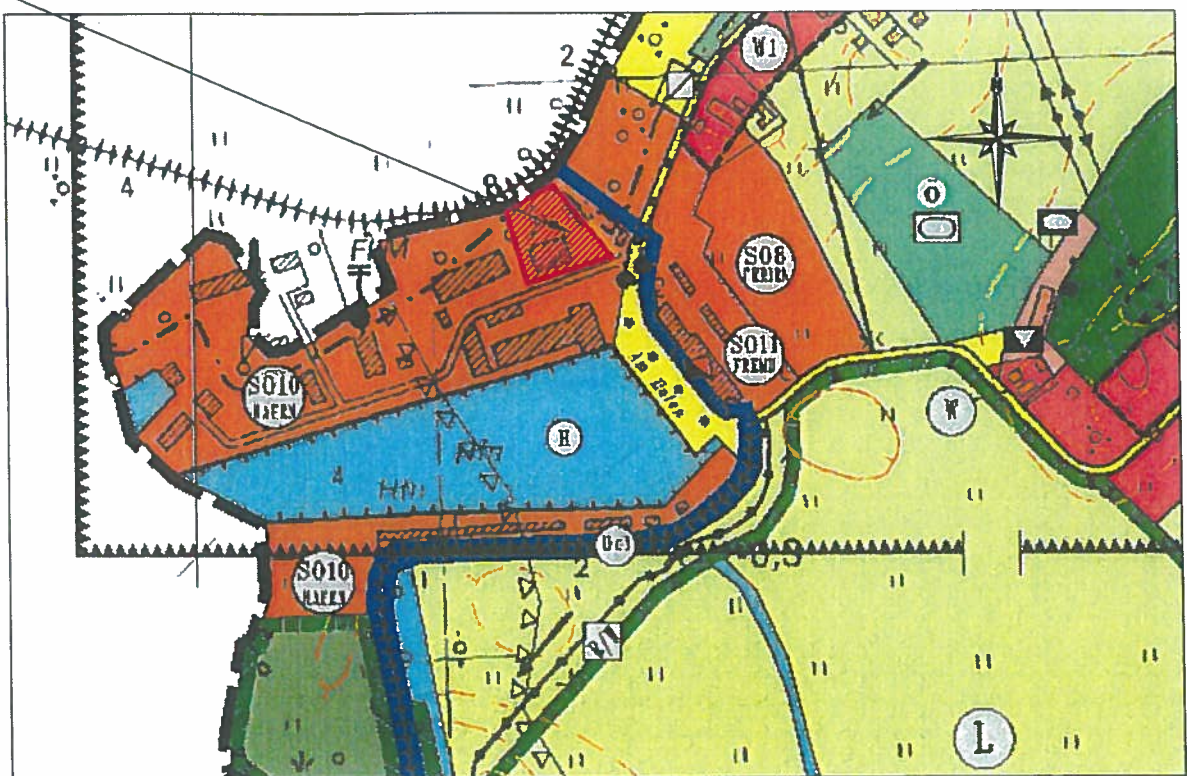
Höhn
Bürgermeister



Anlage
Übersichtsplan

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

Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Karlshagen mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches des Bebauungsplangebietes Nr. 30 "Sondergebiet ehemaliges Kühlhaus"



Übersichtsplan M 1 : 5000

Die Bekanntmachung erfolgte am 25.03.2015 im Internet unter der Website „www.amtusedomnord.de“.

Veröffentlicht: 25.03.2015



i. A. Keil