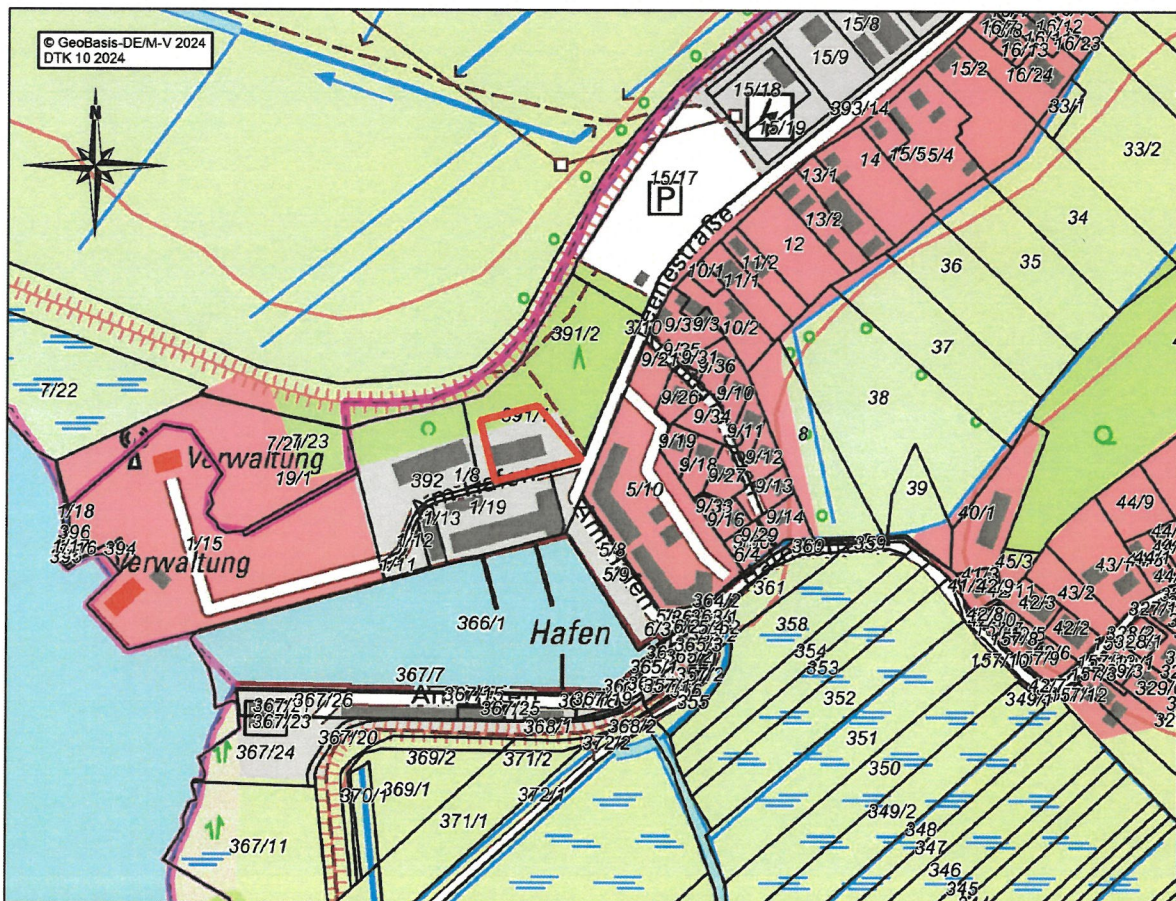


**Bekanntmachung der Gemeinde Ostseebad Karlshagen
über den Beschluss Nr. GVKh/592/2024-01 vom 16.01.2025 zur Aufstellung
der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1
für das „Wohn- und Geschäftshaus am Standort des ehemaligen Kühlhauses
am Hafen“**

1.

Für das im beiliegenden Auszug aus dem Messtischblatt gekennzeichnete Gebiet der Gemarkung Karlshagen, Flur 2, Flurstück 391/1 mit einer Fläche von rd. 2.398 m² hat die Gemeindevertretung Karlshagen in der öffentlichen Sitzung am 16.01.2025 die Aufstellung der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 für das „Wohn- und Geschäftshaus am Standort des ehemaligen Kühlhauses am Hafen“ beschlossen.



Das Plangebiet befindet sich Am Hafen 1 in Karlshagen. Es wird im Norden durch Deichanlagen, im Osten durch die Straße Am Hafen, im Süden durch einen Gebäudekomplex mit Hotel und Gastronomie („Veermaster“) sowie im Westen durch sonstige Hafenbebauung begrenzt.

Das Plangebiet war vormals mit einem Gebäude bebaut, welches als Kühlhaus diente. Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 in den Jahren 2015/2016 wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses geschaffen.

Die Bebauung des Plangebietes ist abgeschlossen und die baulichen Anlagen befinden sich in Nutzung.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst den gesamten Geltungsbereich der Ursprungssatzung.

2.

Ziel und Zweck der Planaufstellung

Die Gemeinde Ostseebad Karlshagen befindet sich in einem Tourismusschwerpunktraum. In Umsetzung der touristischen Ziele hat die Gemeinde im wirksamen Flächennutzungsplan das Hafengebiet als Sonstiges Sondergebiet Hafen gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO ausgewiesen.

Das Plangebiet liegt innerhalb der als Sonstiges Sondergebiet Hafen ausgewiesenen Flächen. Die für das Plangebiet vorhabenkonkret festgelegte Durchmischung von Dauerwohn- und Ferienwohnnutzung befindet sich damit grundsätzlich mit der gesamtgemeindlichen Planung grundsätzlich in Übereinstimmung.

Auf Antrag des Eigentümers des Flurstückes 391/1 sollen im Rahmen der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 folgende Festsetzungen angepasst werden:

1. Gestaltung der Außenanlagen

Anpassung der zeichnerischen Festsetzungen zu den Grünflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Flächen für Gemeinschaftsstellplätze und Nebengebäude entsprechend der Bestandssituation. Grundlage bildet ein aktueller amtlicher Lage- und Höhenplan.

2. Vorgaben zur anteiligen Zulassung von Dauer- und Ferienwohnungen und zur baulichen Nutzung der Erdgeschossflächen

Die textliche Festsetzung gemäß Punkt I.1 (2), 1. Anstrich wird wie folgt geändert:

Folgende Hauptnutzungen sind zugelassen:

- 4 Ferienwohnungen
- 4 Dauerwohnungen
- 2 Gewerbeeinheiten/Dauerwohnungen

Die Zulässigkeit der gewerblichen Anlagen für

- eine Kinderbetreuungseinrichtung für bis zu 10 Kinder
- nichtstörende gewerbliche Einrichtungen, z. B. Verkaufseinrichtungen und
- Räume für freie Berufe

ist im Text (Teil B) gemäß Punkt I.1 (2), 2. bis 4. Anstrich geregelt.

Die Gemeinde Karlshagen befürwortet die Plananpassungen, da diese aufgrund der Bestandssituation und zur Gewährleistung der vollständigen Ausnutzung von Reserven zur Bereitstellung von Wohnraum zur Aufwertung und Belebung des Hafengebietes beitragen.

Die Grundzüge der Ursprungsplanung werden durch die Planänderung nicht berührt.

3.

Das Aufstellungsverfahren wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

- Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.
- Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB werden die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. BauGB zur Stellungnahme aufgefordert.
- Entsprechend § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a Abs. 1 BauGB abgesehen; § 4c (Überwachung) ist nicht anzuwenden.

4.

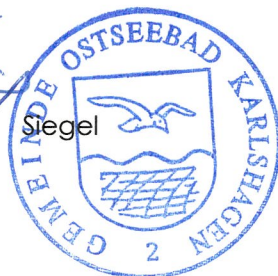
Alle im Zusammenhang mit dem Aufstellungsverfahren entstehenden Kosten sind durch den Grundstückseigentümer zu tragen.

5.

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

Karlshagen, den 03.02.2025


S. Käning
Bürgermeister



Die Bekanntmachung erfolgte am 19.02.2025 im Internet unter der Website „www.amtusedomnord.de“.

Veröffentlicht: 19.02.2025 gez. Krüger

