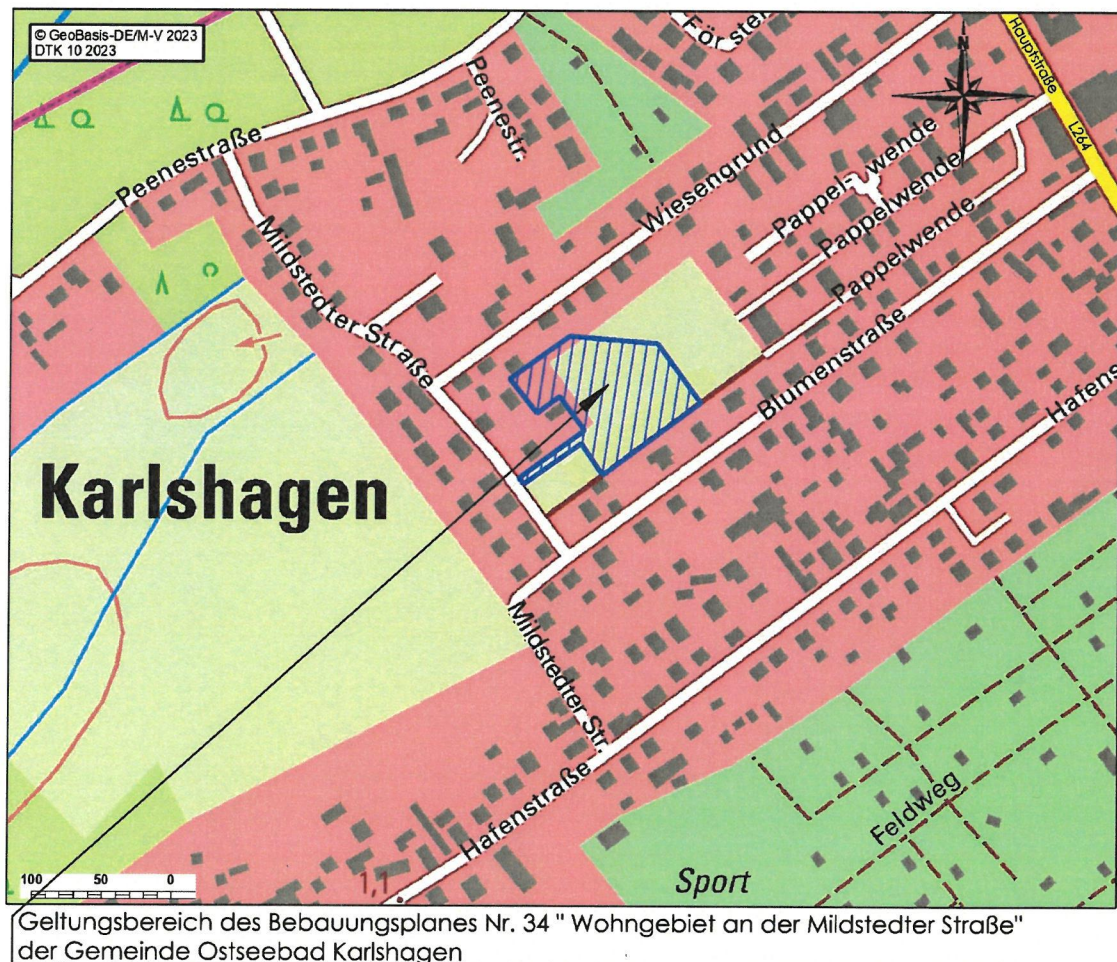


**Bekanntmachung der Gemeinde Karlshagen
zum Beschluss Nr. GVKh/448/2023 vom 04.10.2023
über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 für das
„Wohngebiet an der Mildstedter Straße“**

1. Geltungsbereich

Für das in beigefügtem Übersichtsplan gekennzeichnete Gebiet beschließt die Gemeindevertretung Karlshagen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 für das „Wohngebiet an der Mildstedter Straße“:

Gemarkung	Karlshagen
Flur	2
Flurstücke	113/21, 113/22, 113/23, 114/15 und 115/16
Fläche:	ca. 7.576 m ²



Das Plangebiet befindet sich im Ortskern, südlich der Landesstraße 264 und nordöstlich der Mildstedter Straße.

Es ist aus allen Himmelsrichtungen durch Wohn- und Ferienhausbebauung begrenzt.

Die Grundstücke sind unbebaut. Das Gebiet wird durch einen Graben II. Ordnung gequert.

2.

Anlass, Ziel und Zweck der Planaufstellung

Die Eigentümerin der Flurstücke 113/21, 114/15 und 115/16 und der Eigentümer der Flurstücke 113/22 und 113/23 beabsichtigen die Grundstücke als Wohngebiet zu entwickeln.

Die für die Bebauung vorgesehenen Grundstücke befinden sich nicht im Geltungsbereich der Klarstellungssatzung mit Abrundungen und Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Karlshagen - südlich der L 264 oder eines Bebauungsplanes.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der geplanten Wohnbauvorhaben ist daher zunächst die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Die Grundstücke sollen als **Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO** für bis zu 20 Dauerwohneinheiten entwickelt werden.

Ferienwohnungen werden nicht zugelassen.

Die Gemeinde befürwortet den Antrag, da mit Umsetzung der Planung eine innerörtliche Standortreserve einer städtebaulichen Neuordnung zugeführt wird, die zu einer Verdichtung des vorhandenen Ortsgefüges beiträgt.

Das Plangebiet ist unter städtebaulichen Gesichtspunkten für die Entwicklung als Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO geeignet, da die umliegenden Bebauungsbereiche bereits durch eine überwiegende kleinteilige Wohnnutzung geprägt sind.

Das Plangebiet grenzt im Südwesten unmittelbar an die Mildstedter Straße und befindet sich daher an einem verkehrs- und medienseitig erschlossenen Bereich.

3. Planverfahren

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

Da es sich um die städtebauliche Neuordnung einer innerörtlich konkret abgegrenzten überschaubaren Fläche handelt, sollen die mit dem § 13a BauGB eröffneten Möglichkeiten eines beschleunigten Verfahrens genutzt werden.

Entsprechend § 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB soll 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, abgesehen werden; § 4c BauGB (Überwachung) soll nicht angewendet werden.

Die Zulässigkeitsvoraussetzungen gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 BauGB liegen vor.

Voraussetzungen für die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens für Bebauungspläne der Innenentwicklung sind nach § 13a Abs. 1 BauGB im Wesentlichen:

1. dass der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innentwicklung dient;
2. dass die festzusetzende voraussichtlich überbaubare Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO (GRZ) oder die festzusetzende Grundfläche (GR)
 - a. weniger als 20.000 m² beträgt; wobei Grundflächen von in engem sachlichen, zeitlichen und räumlichen Zusammenhang aufgestellten Bebauungsplänen mitzurechnen sind, oder
 - b. 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² beträgt, wenn eine überschlägige Prüfung ergibt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat;
3. dass durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, für die eine UVP durchzuführen ist; die UVP-Pflicht wird nach den Vorschriften des UVPG festgestellt; gegebenenfalls ist eine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3c Abs. 1 UVPG durchzuführen und
4. dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzweckes der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete (Natura-2000-Gebiete) bestehen.

Mit der Umsetzung der Bebauungsplanung wird eine kleinteilige Standortreserve für den Wohnungsbau in einem bereits vorgeprägten Siedlungsbereich erschlossen und eine Verfestigung und qualitative Aufwertung der Bebauungsstrukturen bewirkt.

Der Schwellenwert der überbaubaren Grundfläche von 20.000 m² für die Prüfung der Umweltverträglichkeit im Einzelfall, auch unter Berücksichtigung der in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang existierenden Bebauungspläne, wird deutlich unterschritten.

Nach den Vorschriften des UVPG besteht für die geplante Entwicklung eines kleinen Wohngebietes mit den Gesamtkapazitäten von maximal 20 Dauerwohneinheiten keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Im Wirkungsbereich des Plangebietes befinden sich keine EU- Vogelschutzgebiete und FFH- Gebiete als Bestandteile der Schutzgebietskulissen eines Natura-2000- Gebietes.

Somit wurde nachgewiesen, dass durch die Umsetzung des Planvorhabens 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 ausgeschlossen werden kann.

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.

4.

Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Karlshagen verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan i.d.F. der 4. Änderung.

Das Plangebiet ist mit Ausnahme der Flurstücke 113/22 und 113/23 bereits als Wohnbaufläche gemäß § 1 (1) 1. BauNVO ausgewiesen.

Die Flurstücke 113/22 und 113/23 sind als private Grünfläche ausgewiesen.

Die Zielsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 34 befinden sich daher derzeit nur teilweise mit der gesamtgemeindlichen Planung in Übereinstimmung.

Der Flächennutzungsplan soll im Wege der Berichtigung angepasst werden.

5. Belange des Natur- und Umweltschutzes

Das Kataster des Landes weist keine gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotope aus. Das Plangebiet liegt außerhalb von Vorbehalts- und Vorranggebieten Naturschutz. Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III und damit in einem Vorbehaltsgebiet Trinkwassersicherung. Es berührt keine Schutzgebietskulissen eines Natura 2000- Gebietes. Im Plangebiet befindet sich Gehölzbestand. Die Belange des gesetzlichen Gehölzschutzes sind in die Planungen einzustellen.

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.

Zur Einschätzung möglicher artenschutzrechtlicher Befindlichkeiten wird ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Er beinhaltet die Prüfung, ob durch das Planvorhaben die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG berührt werden. Grundlage dafür sind die Ermittlung und Bestandsaufnahme der im Planbereich vorhandenen geschützten Arten (alle wildlebenden Vogelarten, Arten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie).

6. Kostenübernahme

Alle im Zusammenhang mit der Überplanung des Gebietes entstehenden Kosten sind durch den Erschließungsträger zu tragen.

Hierzu schließt die Gemeinde mit dem Erschließungsträger einen Städtebaulichen Vertrag ab.

7. Betroffenenbeteiligung

Gemäß § 13 Abs. 2 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Die Öffentlichkeit wird im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme aufgefordert.

8. Bekanntmachung des Beschlusses

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

Karlshagen, den 07.11.2023


S. Käning
Bürgermeister

