

GEMEINDE OSTSEEBAD KARLSHAGEN

**LANDKREIS VORPOMMERN - GREIFSWALD
MECKLENBURG - VORPOMMERN**

B E G R Ü N D U N G

zur

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 31 für das „Wohngebiet Wilde Hütung“ südlich der Gartenstraße für Teilflächen der Baugebiete 1 und 2



 Geltungsbereich der 1. Änderung
des Bebauungsplanes Nr. 31
der Gemeinde Ostseebad Karlshagen
für das „Wohngebiet Wilde Hütung“
südlich der Gartenstraße

 Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 31
der Gemeinde Ostseebad Karlshagen
für das „Wohngebiet Wilde Hütung“
südlich der Gartenstraße

ENTWURFSFASSUNG VON 05-2023

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
<u>1.0 EINLEITUNG</u>	3 - 7
1.1 Planerfordernis und Ziel der 1. Bebauungsplanänderung	3 - 4
1.2 Aufstellungsverfahren	4 - 5
1.3 Abgrenzung des Planänderungsgebietes	5 - 6
1.4 Flächennutzungsplan und Übergeordnete Planungen	6 - 7
1.5 Rechtsgrundlagen	7
<u>2.0 STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNGSZIELE</u>	8 - 11
2.1 Planzeichnung (Teil A)	8 - 9
2.2 Text (Teil B) und Nutzungsschablone	9 - 11
<u>3.0 HINWEISE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGERN ÖFFENTLICHER BELANGE</u>	11

1.0 EINLEITUNG

1.1 Planerfordernis und Ziel der 1. Bebauungsplanänderung

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Karlshagen als Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO ausgewiesen und als Entwicklungsfläche in der gemeindlichen Gesamtbilanzierung berücksichtigt.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine künftige Bebauung hat die Gemeinde Karlshagen den Bebauungsplan Nr. 31 für das „Wohngebiet Wilde Hütung“ südlich der Gartenstraße aufgestellt.

Nach Rechtskraft der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 31 (24.03.2021) hat die Gemeinde Karlshagen die Realisierung der Planung einem Vorhabenträger übertragen.

Die medien- und verkehrsseitige Erschließung befinden sich in der Umsetzung. Die Bauplätze sind zum großen Teil verkauft bzw. reserviert.

Im Rahmen der konkreten Objektplanungen wurde festgestellt, dass in zwei Teilbereichen des Bebauungsplangebietes Nr. 31 (Änderungsgebiet 1 und 2) zur Umsetzung der geplanten Wohnbebauungen einzelne Festsetzungen einer Anpassung bedürfen.

Dies betrifft im Wesentlichen

- eine Teilfläche des Baugebietes 1 (Änderungsgebiet 1 - Ä 1) mit Anpassungen zur zulässigen Dachgestaltung sowie die Zuordnung einer entbehrlichen Fläche für Versorgungsanlagen zum Baugebiet 1 und
- eine Teilfläche des Baugebietes 2 (Änderungsgebiet 2 - Ä 2) zur Änderung der Festsetzung zur Mindestgröße der Einzelgrundstücke von derzeit 600 m² auf 540 m² und damit einhergehend eine Anpassung der Baugrenzen.

Ziel der Planänderung ist es, durch Anpassung einzelner Festsetzungen zur Mindestgröße der Einzelgrundstücke und zur Dachgestaltung die beabsichtigten konkreten Bauvorhaben in den Änderungsgebieten 1 und 2 planungsrechtlich vorzubereiten.

Als Voraussetzung für die Genehmigungsfähigkeit der künftigen Bebauung im Planänderungsgebiet ist zunächst die Durchführung eines Änderungsverfahrens erforderlich, um die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 31 mit der konkreten Objektplanungen in Übereinstimmung zu bringen.

Der Vorhabenträger hat die Einleitung des Verfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 bei der Gemeinde Karlshagen beantragt und sich zur Übernahme der Planungskosten für das Änderungsverfahren verpflichtet.

Die Gemeinde Karlshagen stimmt dem Änderungsverfahren zu, da durch die Plananpassungen die Grundzüge der Ursprungsplanung nicht berührt werden. Die Anpassung der Festsetzungen im Planänderungsgebiet betrifft nur einzelne Regelungen und hat keine nachteiligen Auswirkungen auf das städtebauliche Gesamtkonzept.

Als Auswirkung der Planänderung wird eine auf die konkreten Objektplanungen angepasste Bauleitplanung vorgelegt, die eine zügige Umsetzung der geplanten Bauvorhaben zur Bereitstellung von Wohnraum ermöglicht.

Damit wird den in § 1 des Baugesetzbuches formulierten Grundsätzen der Bauleitplanung für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung entsprochen.

1.2 Aufstellungsverfahren

Die Aufstellung der Planänderung erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB.

Die Durchführung eines vereinfachten Verfahrens kann gemäß § 13 Abs. 1 BauGB angewendet werden, wenn:

1. 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,
2. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen und
3. keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die Voraussetzungen für die Aufstellung der Planänderung gemäß § 13 BauGB sind gegeben, da

- durch die Änderung die Grundzüge des rechtskräftigen Bauleitplanes Nr. 31 nicht berührt werden.
Es erfolgt lediglich eine Anpassung einzelner Festsetzungen, beschränkt auf das Planänderungsgebiet. Dies dient der Umsetzung des aktuellen Bebauungskonzeptes.
- diese mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist. Die Planänderung wird aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Karlshagen entwickelt.
- Vorhaben, die die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach sich ziehen, nicht geplant sind.
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.
Die geplanten Anpassungen haben keine Auswirkungen auf das Kompensationserfordernis.

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.

- durch die Planung 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 können.

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung 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.

Auf Grundlage § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB werden die von der Planänderung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und die Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 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 § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen; § 4c (Überwachung) ist nicht anzuwenden.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 bedarf keiner Genehmigung, da diese aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 31 und dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Karlshagen entwickelt wird.

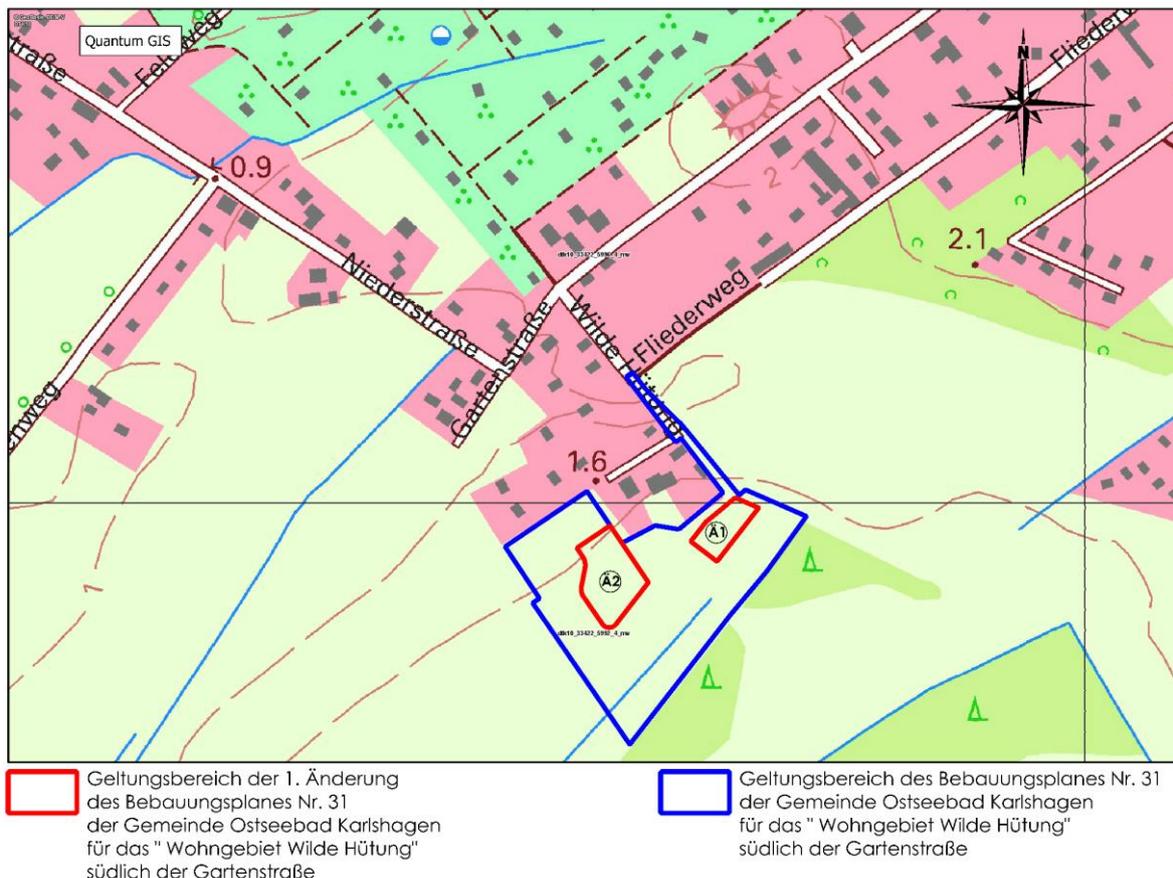
1.3 Abgrenzung des Planänderungsgebietes

Gemarkung	Karlshagen
Flur	2
Flurstück	250/1 teilweise
Fläche	rd. 3.271 m ²

Das Bebauungsplangebiet Nr. 31 befindet sich südlich der Landesstraße 264 (Hauptstraße) und südlich der Gartenstraße. Im beigefügtem Übersichtsplan ist das Plangebiet mit einer blauen Begrenzung gekennzeichnet.

Es wird im Norden durch eine alte Hoflage und Wiesenflächen, im Nordwesten durch die Wohnbebauung des Bebauungsplangebietes Nr. 4, im Südosten durch Waldflächen sowie im Süden und im Südwesten durch Wiesenflächen begrenzt.

Der Geltungsbereich der 1. Planänderung umfasst ausschließlich die in beigefügtem Übersichtsplan mit einer roten Begrenzung gekennzeichneten Teilflächen der Baugebiete 1 (Änderungsgebiet 1 - Ä 1) und 2 (Änderungsgebiet 2 - Ä 2).



1.4 Flächennutzungsplan und Übergeordnete Planungen

Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 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 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 mit den gemeindlichen Vorstellungen in Übereinstimmung befinden.

Übergeordnete Planungen

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

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31 wurde durch das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern festgestellt, dass die Planung mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 werden die Grundzüge der Ursprungsplanung nicht berührt. Die prognostizierten Wohnbaukapazitäten erhöhen sich lediglich um 1 Wohneinheit.

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

1.5 Rechtsgrundlagen

Die nachfolgenden Gesetzlichkeiten bilden die Grundlage zur Erstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- 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 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- **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 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
- Gesetz des Landes Mecklenburg – Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (**Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V**) vom 23.02.2010 (GS M-V GI Nr. 791-9), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 05.07.2018 (GVOBl. M-V, S. 221, 228)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) in der Fassung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)
- **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 26.06.2021 (GVOBl. M-V, S. 1033)
- 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)

2.0 STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNGSZIELE

Gegenüber der Ursprungssatzung werden gemäß den aktuellen Planungsabsichten folgende Anpassungen vorgenommen:

2.1 Planzeichnung (Teil A)

Die Planzeichnung (Teil A) im Maßstab 1:500 basiert auf einem Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros MAB Vermessung - Vorpommern von 03-2017 mit Aktualisierung des Katasterbestandes von 04-2023.

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

- **Geltungsbereich
gemäß § 9 Abs. 7 BauGB**

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 umfasst nicht den gesamten Geltungsbereich der Ursprungssatzung, sondern lediglich Teilflächen des Baugebietes 1 (Änderungsgebiet 1 - Ä 1) und des Baugebietes 2 (Änderungsgebiet 2 - Ä 2).

Die Abgrenzung der beiden Änderungsgebiete wurde im Plan mit dem Planzeichen 15.13 der PlanZV vorgenommen.

Die nicht in die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 einbezogenen Grundstücksflächen wurden im Plan farblich zurückgenommen dargestellt.

- **Rücknahme der Flächen für Versorgungsanlagen im Änderungsgebiet 1
(Teilfläche Baugebiet 1) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB**

Gemäß dem Bebauungsplan Nr. 31 ist nördlich Baugebiet 1 bisher eine Fläche von rd. 32 m² für Versorgungsanlagen (Trafo und Sedimentabscheider) mit dem Planzeichen 7 der PlanZV ausgewiesen.

Die Fläche für Versorgungsanlagen soll dem Baugebiet 1 mit der Flächendarstellung als Reines Wohngebiet zugeordnet werden.

Die Ausweisung der Fläche für Versorgungsanlagen ist entbehrlich, da im Rahmen der konkreten Erschließungsplanung die Trafo- Station an anderer Stelle im Bereich der Straße Wilde Hütung errichtet wird und der Sedimentabscheider im Verbindungsweg zur Wiese eingeordnet wurde.

- **Bezeichnung der angedachten Einzelgrundstücke im Änderungsgebiet 2 (Teilfläche Baugebiet 2)**

Als Änderungsgebiet 2 werden die im Baugebiet 2 bisher als angedachte Einzelgrundstücke 3 bis 5 ausgewiesenen Flächen festgelegt. Die 3 Einzelgrundstücke wurden mit Flächen von jeweils über 700 m² Grundstücksfläche konzipiert.

Aufgrund der aktuellen Nachfrage sollen die im Baugebiet 2 bisher als Einzelgrundstücke 3 bis 5 vorgesehenen Baugrundstücke neu in 4 Einzelgrundstücke zwischen 541 m² und 567 m² aufgeteilt werden. Damit wird dem Prinzip des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprochen.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der geänderten Parzellierung ist im Text (Teil B) die Festsetzung zur Mindestgröße der Einzelgrundstücke von derzeit 600 m² auf 540 m² zu ändern. In der Planzeichnung (Teil A) wird eine Anpassung der Aufteilung der Einzelgrundstücke vorgenommen.

Damit wird in Summation für das Bebauungsplangebiet statt der bisher geplanten 13 Wohneinheiten in Einzelhäusern zusätzlich 1 Wohneinheit ermöglicht.

2.2 Text (Teil B) und Nutzungsschablone

Text (Teil B)

Die Festsetzungen im Text (Teil B) gemäß dem Bebauungsplan Nr. 31 sollen für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 fortgelten.

Änderungen und Zusätze für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 sollen unter

- I. Planrechtliche Festsetzungen in Punkt 3 und 4,
- II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in Punkt 1.2 und
- Hinweise in Punkt 10

erfolgen.

Die Änderungen und Zusätze sind im Text (Teil B) in **Fettdruck und Kursivschrift** hervorgehoben.

I. Planrechtliche Festsetzungen

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO) für Änderungsgebiet 2 (Teilfläche Baugebiet 2)

Gemäß Absatz (1), Satz 2, ist festgesetzt, dass die Wohngebäude parallel zu den vorderen Baugrenzen zu errichten sind.

Mit der 1. Änderung soll das Einzelgrundstück 5a in Baugebiet 2 davon ausgenommen werden.

Die Ausnahme wird erforderlich, da sich mit der geänderten Parzellierung das Einzelgrundstück 5a im Kurvenbereich der Wendeanlage befindet und sich die Einordnung des Wohngebäudes an den seitlichen bzw. rückwärtigen Grundstücksgrenzen orientieren wird.

4. Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO) für Änderungsgebiet 2 (Teilfläche Baugebiet 2)

In Absatz (1) ist die Mindestgröße der Einzelgrundstücke im Baugebiet 2 mit 600 m² festgesetzt.

Aufgrund der aktuellen Nachfrage sollen die im Baugebiet 2 bisher als Einzelgrundstücke 3 bis 5 vorgesehenen Baugrundstücke neu in 4 Einzelgrundstücke zwischen 541 m² und 567 m² aufgeteilt werden.

Damit wird die bisher festgesetzte Mindestgröße der Einzelgrundstücke unterschritten.

Unter Berücksichtigung des mit der geänderten Grundstücksaufteilung kleinsten Einzelgrundstücks wird die Mindestgröße der Einzelgrundstücke (3, 4, 5a und 5b) im Baugebiet 2 mit 540 m² festgesetzt.

Naturschutzrechtliche Belange werden durch die Planänderungen nicht berührt. Die zulässige Grundflächenzahl bleibt unverändert.

Damit wird dem Prinzip des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprochen.

In Summation wird damit im gesamten Baugebiet 2 statt der bisher geplanten 13 Wohneinheiten in Einzelhäusern zusätzlich 1 Wohneinheit ermöglicht.

II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

1.2 Dachform/Dachneigung/Dacheindeckungsart

Für die Dachgestaltung im Baugebiet 1 sind gemäß Text (Teil B), II. Punkt 1.2(1) Dachform/Dachneigung, Satz 1, ausschließlich Satteldächer und Walmdächer mit einer Dachneigung bis 28° zulässig.

Mit der 1. Änderung werden im Änderungsgebiet 1 zusätzlich Pultdächer mit einer Dachneigung bis maximal 10° zugelassen.

Zur Gewährleistung eines ansprechenden optischen Gesamteindrucks sind Pultdächer nur in Verbindung mit dem Einbau einer Attika oder mit Vergrößerung der Dachfläche durch Dachüberstände zulässig.

Durch die Ausrichtung des Pultdaches in Richtung Wiese/Wald wird die Gesamtansicht des Wohngebäudes nicht beeinträchtigt.

Die Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhe bleibt unverändert.

Für die Dacheindeckung sind gemäß Text (Teil B), II. Punkt 1.2(2) nur Ziegel und Dachsteine sowie Glaskonstruktionen zulässig.

Aufgrund der durch die Bundesregierung gesetzten Nachhaltigkeitsziele und zur Reduzierung der CO₂ Emissionen wird die Eigenproduktion von Strom unumgänglich.

Daher wird für den Geltungsbereich der 1. Änderung (Änderungsgebiete 1 und 2) zusätzlich Technik für erneuerbare Energien zugelassen.

Da im Änderungsgebiet 1 zusätzlich Pultdächer mit einer Dachneigung bis maximal 10° zugelassen werden, soll hier als zusätzliche Dacheindeckungsart **Bitumeneindeckung i.V.m. Technik für erneuerbare Energien erlaubt werden.**

Hinweise

Punkt 10 enthält für die Öffentlichkeit den Verweis auf die für die Erstellung der Satzung angewendeten aktuellen Fassungen von BauGB und BauNVO sowie die Möglichkeit der Einsichtnahme in die Gesetze im Amt Usedom Nord.

Nutzungsschablone

Unter der Planzeichnung (Teil A) ist die Nutzungsschablone für die Baugebiet 1 und 2 abgebildet.

Die Festsetzungen der Nutzungsschablone gelten für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 unverändert fort.

3.0 HINWEISE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGERN ÖFFENTLICHER BELANGE

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

Ostseebad Karlshagen im Mai 2023

Der Bürgermeister