

GEMEINDE OSTSEEBAD KARLSHAGEN

**LANDKREIS VORPOMMERN - GREIFSWALD
MECKLENBURG - VORPOMMERN**

B E G R Ü N D U N G

zur

2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 31 für das „Wohngebiet Wilde Hütung“ südlich der Gartenstraße für die Flurstücke 250/3 und 250/13 im Baugebiet 2



 Geltungsbereich der 2. 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 02-2024

**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 - 8
1.1 Planerfordernis und Ziel der 2. 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 - 8
<u>2.0 STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNGSZIELE</u>	8 - 9
2.1 Planzeichnung (Teil A)	8 - 9
2.2 Text (Teil B) und Nutzungsschablone	9
<u>3.0 HINWEISE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGERN ÖFFENTLICHER BELANGE</u>	10

1.0 EINLEITUNG

1.1 Planerfordernis und Ziel der 2. Bebauungsplanänderung

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

Zur Schaffung der konkreten 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 steht vor dem Abschluss.

Die Löschwasserversorgung ist durch Errichtung eines Brunnens mit der erforderlichen Entnahmekapazität sichergestellt.

Die Bauplätze sind zum großen Teil verkauft bzw. reserviert.

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

Dies betrifft

- Für das Flurstück 250/3 (Einzelgrundstück 8) im Baugebiet 2 wird für die Baugrenze eine Erweiterung um 4,00 m in nordöstlicher Richtung festgelegt.
- Gemäß Text (Teil B) I., Punkt „3. Überbaubare Grundstücksflächen“ ist in Absatz (1), Satz 2 festgesetzt, dass die Wohngebäude parallel zu den vorderen Baugrenzen zu errichten sind.
Das Flurstück 250/13 (Einzelgrundstück 3) in Baugebiet 2 soll von dieser Festsetzung ausgenommen werden.

Ziel der Planänderung ist es, durch Anpassung einzelner Festsetzungen konkreten Bauvorhaben planungsrechtlich vorzubereiten und in der Umsetzung zu ermöglichen.

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 den konkreten Objektplanungen in Übereinstimmung zu bringen.

Der Vorhabenträger hat die Einleitung des Verfahrens zur 2. 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. 7b 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 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 bedarf keiner Genehmigung, da diese aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 31 i.d.F. der 1. Änderung und dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Karlshagen entwickelt wird.

1.3 Abgrenzung des Planänderungsgebietes

Gemarkung	Karlshagen
Flur	2
Flurstücke	250/3 und 250/13
Fläche	664 m ² und 567 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.

[illegible]

Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Karlshagen, in der Fassung der 1. bis 4. Änderung, ist das Plangebiet als Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO ausgewiesen, so dass sich die Zielsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 mit den gemeindlichen Vorstellungen in Übereinstimmung befinden.

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

6

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 werden die Grundzüge der Ursprungsplanung nicht berührt.

Durch die kleinteiligen Plananpassungen treten keine städtebaulichen Verschlechterungen ein. Das Einfügungsgebot wird im Hinblick auf die im Umfeld städtebaulich geordneten Grundstücke beachtet und dem Prinzip des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprochen.

Nachbarliche Interessen sind nicht betroffen, da die Abstandsflächen und die weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 31 eingehalten werden.

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

Die prognostizierten Wohnbaukapazitäten bleiben unverändert.

1.5 Rechtsgrundlagen

Die nachfolgenden Gesetzlichkeiten bilden die Grundlage zur Erstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I Nr. 394)
- 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 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **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 1 des Gesetzes vom 24.03.2023 (GVOBl. M-V, S. 546)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) in der Fassung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I Nr. 394)
- **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)

Auf der Planunterlage sind in der Ermächtigungsgrundlage sowie im Text (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

Gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 31 i.d.F. der 1. Änderung werden gemäß den aktuellen Planungsabsichten folgende Anpassungen vorgenommen:

2.1 Planzeichnung (Teil A)

- **Katastergrundlage**

Die Planzeichnung (Teil A) der Ursprungssatzung basiert auf einem Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros MAB Vermessung - Vorpommern von 03-2017. In der Zwischenzeit ist eine Teilungsvermessung für die Bildung der Einzelgrundstücke erfolgt.

Die Planänderung erfolgt daher mit Darstellung des aktuellen Katasterbestandes von 02-2024.

Vor Satzungsbeschluss erfolgt eine Bestätigung des katastermäßigen Bestandes für den Geltungsbereich der 2. Planänderung durch den öffentlich bestellten Vermessungsingenieur.

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

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 umfasst nicht den gesamten Geltungsbereich der Ursprungssatzung, sondern lediglich die Flurstücke 250/3 (Einzelgrundstück 8) und 250/13 (Einzelgrundstück 3) im Baugebiet 2.

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

Die nicht in die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 einbezogenen Grundstücksflächen wurden im Plan farblich zurückgenommen dargestellt.

- **überbaubare Grundstücksflächen
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung (Teil A) durch Baugrenzen festgelegt.

Die Festsetzung der Baugrenzen ermöglicht für das Flurstück 250/3 (Einzelgrundstück 8) im Baugebiet 2 eine Bautiefe von 14 m.

Zur öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich der Wendeanlage weist das Grundstück einen Anschluss in einer Breite von 4 m auf. Daraus ergeben sich besondere Anforderungen an die Anordnung der Haupt- und Nebenanlagen auf dem Grundstück.

Mit der 2. Änderung soll die Baugrenze für das Einzelgrundstück 8 um 4,00 m in nordöstlicher Richtung erweitert werden.

Mit dieser Anpassung wird eine optimalere Einordnung der geplanten baulichen Anlagen auf dem Grundstück unter Berücksichtigung der Einordnung des Anschlusses an die öffentlichen Verkehrsflächen ermöglicht.

2.2 Text (Teil B) und Nutzungsschablone

Text (Teil B)

Die Festsetzungen im Text (Teil B) gemäß dem Bebauungsplan Nr. 31 i.d.F. der 1. Änderung sollen für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 fortgelten.

Änderungen für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 sollen unter

- I. Planrechtliche Festsetzungen in Punkt 3 Absatz (1) und
- Hinweise in Punkt 10

erfolgen.

Die Änderungen 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)

Gemäß Text (Teil B) I., Punkt „3. Überbaubare Grundstücksflächen“ ist in Absatz (1), Satz 2, festgesetzt, dass die Wohngebäude parallel zu den vorderen Baugrenzen zu errichten sind.

Mit der 2. Änderung soll das Flurstück 250/13 (Einzelgrundstück 3) in Baugebiet 2 von dieser Festsetzung ausgenommen werden.

Die Ausnahme wird erforderlich, da sich aufgrund der Parzellierung das Einzelgrundstück 3 nicht rechtwinklig zu der öffentlichen Verkehrsfläche befindet. Die Einordnung des Wohngebäudes soll parallel zu den seitlichen Grundstücksgrenzen vorgenommen 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 Baugebiete 1 und 2 abgebildet.

Die Festsetzungen der Nutzungsschablone gelten für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 unverändert fort.

3.0 HINWEISE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGERN 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 sowie der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB eingehenden Stellungnahmen werden gemäß den Abwägungen der Gemeinde Ostseebad Karlshagen in der Planung fortgeschrieben.

Ostseebad Karlshagen im Februar 2024

Der Bürgermeister