



Öffentliche Bekanntmachung

Sitzung des Bauausschusses

Sitzungstermin: Mittwoch, 27.01.2016, 18:30 Uhr

Raum, Ort: Versammlungsraum des Bauhofes (Zur Asbeck)

Tagesordnung

Öffentlicher Teil:

1. Begrüßung, Feststellung der ordnungsgemäßen Einladung, der Anwesenheit und der Beschlussfähigkeit sowie Eröffnung der Sitzung
2. Änderungsanträge und Feststellung der Tagesordnung
3. Billigung der Sitzungsniederschrift vom 04.11.2015 - Beschlusskontrolle
4. Billigung der Sitzungsniederschrift vom 11.11.2015- Beschlusskontrolle
5. Bahndammüberquerung für die Stadterweiterung am Grünen Weg
6. Beschlussvorlage der CDU-Fraktion: Parkhaus Kühlungsborn West
7. Beschlussvorlage der Zählgemeinschaft SPD/Grüne: Gestaltung der Grünfläche zwischen Morada und Parkhaus R.-Breitscheid-Straße
8. Beschlussvorlage der CDU-Fraktion: Informationstafel über Kühlungsborn mit Rastplatz an der Einmündung Grüner Weg/L12
9. Aufstellungsbeschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn "Am Bootshafen"
10. Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn "Am Bootshafen"
11. Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 "Umgebung Karpfenteich" der Stadt Ostseebad Kühlungsborn
12. Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 42 "Hermannstr./nördliche Fr.-Borgwardt-Straße" der Stadt Ostseebad Kühlungsborn
13. 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn "Hermannstr./nördliche Fr.-Borgwardt-Straße" - Entwurfs- und Auslegungsbeschluss
14. Information der Verwaltung
15. Schließen der Sitzung

Rainer Karl
Bürgermeister

Ostseebad Kühlungsborn, den 20.01.2016



öffentlich

Beschlussvorlage

Amt/Geschäftszeichen	Bearbeiter	Datum	Drucksache Nr.:
CDU-Fraktion	Dirk Lahser	19.01.2016	16/CDU/206

Beratungsfolge (Zuständigkeit)	Gremium	Sitzungstermin	Status
Vorberatung	BA	27.01.2016	Öffentlich
Vorberatung	HA	11.02.2016	Nichtöffentlich
Entscheidung	SVV	25.02.2016	Öffentlich

Bezeichnung: Bahndammüberquerung für die Stadterweiterung am Grünen Weg

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn beschließt:

Der Bürgermeister wird beauftragt, eine geeignete Stelle zu finden, wo hauptsächlich die Anwohner des Wittholz-Ring und darüber hinaus, die ganze Stadterweiterung am Grünen Weg, fußläufig den Bahndamm überqueren können. Auf eine gute Anbindung zu Einkaufsmöglichkeiten, den Gang in den Stadtwald und darüber hinaus ist zu achten.

Private Flächen sollten bei den Vorschlägen auch mit berücksichtigt werden.

Problembeschreibung/Begründung:

Die neu entstandene Stadterweiterung am „Grünen Weg“ ist fußläufig schlecht an den Stadtkern und an Einkaufsmöglichkeiten angebunden. Um gerade im Zuge einer alternden Gesellschaft hier mehr Lebensqualität herzustellen, dient dieser Antrag.

Finanzielle Auswirkungen?

Ja / Nein

Gesamtkosten der Maßnahme (Beschaffungs-Folgekosten)	Jährliche Folgekosten/lasten	Finanzierung	Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse/Beiträge)	Einmalige oder jährliche laufende Haushaltsbelastungen (Mittelabfluss, Kapitaldienst, Folgekosten ohne kalkulatorische Kosten)
		Eigenanteil (i. d. R. = Kreditbedarf)		

€	€	€	€	€
---	---	---	---	---

Veranschlagung 2016	nein	ja, mit €	Produktkonto
Im Ergebnisplan	im Finanzplan		

Anlagen:
Unterschriftenliste des Pflegeheims im Wittholz-Ring



Beschlussvorlage der CDU-Fraktion

öffentlich

Amt/Geschäftszeichen	Bearbeiter	Datum	Drucksache Nr.:
CDU-Fraktion	Dirk Lahser	19.01.2016	16/CDU/208

Beratungsfolge (Zuständigkeit)	Gremium	Sitzungstermin	Status
--------------------------------	---------	----------------	--------

Bezeichnung: Beschlussvorlage der CDU-Fraktion: Parkhaus Kühlungsborn West

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn beschließt:

Der Bürgermeister wird beauftragt, alles daran zu setzen, dass das gewünschte Parkhaus am Schulzentriff (an der Sporthalle-West) realisiert werden kann. Aktuell stehen Investoren bereit, dieses für die Stadt schnell zu realisieren.

Folgende Kriterien sind zu erfüllen:

- Aufnahme der ca. 70 Parkplätze aus dem provisorischen Parkplatz aus dem Baltic-Park
- Das Parkhaus ist so zu konzipieren, das es jederzeit erweiterbar ist
- Ein Fahrstuhl am Treppenhaus
- 10 – 20 Stellplätze sind um das Areal für den Vereinssport (Fussballverein) unentgeltlich zu realisieren
- Auf die noch steigende E-Mobilität ist zu achten
- Das Grundstück ist mit einem Erbbaupachtvertrag zu versehen

Problembeschreibung/Begründung:

Um die aktuelle Situation mit den ungewünschten Parkflächen im Baltic-Park und des ganzen westlichen Stadtgebietes zu beheben und zu ordnen, ist ein Parkhaus in Kühlungsborn West unabdingbar.

Durch die weitere Realisierung der MSH, der Villa Baltic, der Seebrücke und der jetzt schon sehr angespannten Parkplatzsituation ist ein Parkhaus, wie schon im B-Plan von den Stadtvertretern beschlossen, der jetzt logische Schritt, dieses zu realisieren.

Finanzielle Auswirkungen?

Ja / Nein

Gesamtkosten der Maßnahme (Beschaf- fungs-Folgekosten)	Jährliche Folgekos- ten/lasten	Finanzierung		
		Eigenanteil (i.d.R. = Kreditbedarf)	Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse/Beiträge)	Einmalige oder jährliche laufende Haushaltsbelastun

€	€	€	€	g (Mittelabfluss, Kapitaldienst, Folgekosten ohne kalkulatorische Kosten) €
---	---	---	---	--

Veranschlagung 2016	nein	ja, mit €	Produktkonto
Im Ergebnisplan	im Finanzplan		

Anlagen:

Absichtserklärung für die Aufnahme der Parkplätze aus dem Baltic-Park

Beschlussvorlage der CDU-Fraktion

Top

 öffentlich nicht öffentlichvom: **19.01.2016** L.Z.

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Beschlussempfehlung
FA		
BA	27.01.2016	
HA	11.02.2016	
SVV	25.02.2016	

Bezeichnung:	Parkhaus Kühlungsborn West
--------------	----------------------------

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn beschließt:

Der Bürgermeister wird beauftragt, alles daran zu setzen, dass das gewünschte Parkhaus am Schulzentrift (an der Sporthalle - West) realisiert werden kann. Aktuell stehen Investoren bereit, dieses für die Stadt schnell zu realisieren.

Folgende Kriterien sind zu erfüllen:

- Aufnahme der ca. 70 Parkplätze aus dem provisorischen Parkplatz aus dem Baltic Park
- Das Parkhaus ist so zu konzipieren, dass es jederzeit erweiterbar ist.
- Ein Fahrstuhl am Treppenhaus.
- 10- 20 Stellplätze sind um das Areal für den Vereinssport (Fussballverein) unentgeltlich zu realisieren.
- auf die noch steigende E - Mobilität ist zu achten
- Das Grundstück ist mit einen Erbbaupachtvertrag zu versehen.

Anlage: Absichtserklärung für die Aufnahme der Parkplätze aus dem Balticpark.

Beratungsergebnis:

<input type="checkbox"/> einstimmig	Ja	<input type="checkbox"/>	laut Beschlussvorschlag	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> mehrheitlich	Nein	<input type="checkbox"/>	abweichender Beschluss	<input type="checkbox"/>
	Enthaltung	<input type="checkbox"/>		

Problembeschreibung/ Begründung:

Um die aktuelle Situation mit den ungewünschten Parkflächen im Baltic Park und des ganzen westlichen Stadtgebietes zu beheben und zu ordnen, ist ein Parkhaus in Kühlungsborn West unabdingbar.

Durch die weitere Realisierung der MSH, die Villa Baltic, der Seebrücke und der jetzt schon sehr angespannten Parkplatzsituation, ist ein Parkhaus, wie schon im B-Plan von den Stadtvertretern beschlossen, der jetzt logische Schritt, dieses zu realisieren.

Fortsetzung Ergänzungsblatt Nr.:

Finanzielle Auswirkungen?

ja	
nein	

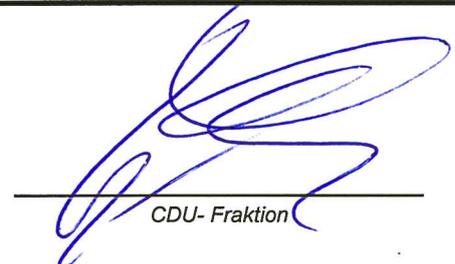
Gesamtkosten der Maßnahme (Beschaffungs- Folgekosten)		jährliche Folgekosten/ Folgelasten		Finanzierung		
				Eigenanteil	Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse / Beiträge)	einmalige oder jährlich lfd. Haushalts- belastungen (Mittelabfluss, Kapitaldienst, Folgelasten ohne kalkulatorische Kosten)
_____	-	_____	-	_____	_____	_____
€		€		€	€	€

Veranschlagung:

nein			
ja, mit	- €	Haushaltsstelle	
im Vermögenshaushalt 2016		im Verwaltungshaushalt 2016	



CDU- Fraktionsvorsitzender



CDU- Fraktion

Lars Zacher

Von: Stephan Giersberg Direktor Hotel Aquamarin <stephan-giersberg@hotel-aquamarin.de>
Gesendet: Freitag, 15. Januar 2016 12:19
An: info@zacher-immobilien.de
Betreff: Unser Gespräch vom 12.01.2016 zum Parkhaus Kühlungsborn West

Sehr geehrter Herr Zacher,

wir beziehen uns auf das Gespräch am 12.01.2016. Nach Prüfung können wir Ihnen mitteilen, dass wir für die ca. 70 Plätze im Baltic Park Dauerparkplätze in unserem Parkhaus mit Dauerparkplätzen (gegen Bezahlung) eingeplant haben. Bei unserer Kalkulation gehen wir davon aus, dass wir 240 Parkhausplätze realisieren können. Davon können bis zu 50 % Dauerparkplätze werden.

Bei weiteren Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Sonnige Grüße aus dem Ostseebad Kühlungsborn

Stephan Giersberg
-Hoteldirektor-

PS: Genießen Sie die Nähe zum Strand und stimmen Sie sich schon einmal auf Ihren Urlaub ein:
https://www.youtube.com/watch?v=bMtSchf_6aY

Aquamarin Hotel
Hotel Aquamarin GmbH
Hermannstr. 33
18225 Kühlungsborn

Tel.: 03 82 93 / 40 20
Fax: 03 82 93 / 40 277

E-Mail: reservierung@hotel-aquamarin.de
Web: www.hotel-aquamarin.de

DKB Deutsche Kredit Bank AG
Kto.-Nr. 22 90 21 BLZ 120 300 00
IBAN: DE 88 1203 0000 0000 2290 21
SWIFT BIC: BYLADEM1001

HRB 5812 Amtsgericht Rostock
Geschäftsführer: K.-P. Weihs
USt.ID-Nr. 169 185 869
St.-Nr. 079/105/00877

<http://www.hotel-aquamarin.de/agb.pdf>



Beschlussvorlage der Zählgemeinschaft SPD / Bündnis 90-Grüne

öffentlich

Amt/Geschäftszeichen	Bearbeiter	Datum	Drucksache Nr.:
Zählgemeinschaft SPD / Bündnis90-Grüne	Philipp Reimer	20.01.2016	16/SPD-Grün/002

Beratungsfolge (Zuständigkeit)	Gremium	Sitzungstermin	Status
Vorberatung	FA	26.01.2016	Öffentlich
Vorberatung	BA	27.01.2016	Öffentlich
Entscheidung	HA	11.02.2016	Nichtöffentlich

Bezeichnung: Beschlussvorlage der Zählgemeinschaft SPD/Grüne: Gestaltung der Grünfläche zwischen Morada und Parkhaus R.-Breitscheid-Straße

Beschlussvorschlag:

Der Bürgermeister wird gebeten zu veranlassen, dass zur öffentlichen Nutzung auf der Grünfläche zwischen dem Morada und dem Parkplatz Sitzbänke aufgestellt werden.

Problembeschreibung/Begründung:

Die strandnahe Fläche ist zur Zeit ungenutzt und könnte als kleiner Park im Rückzugsgebiet des Strandes genutzt werden.

Finanzierung aus Restmitteln der im Jahr 2016 geplanten Investitionen von EUR 20.000,- aus der Position „Allgemeiner Kurbetrieb“ (KSK). Sollten die Mittel für diese zusätzliche Maßnahme nicht ausreichen, sind die noch erforderlichen Mittel in die Haushaltsplanung 2017 einzustellen.

Finanzielle Auswirkungen?

Ja

Gesamtkosten der Maßnahme (Beschaffungs-Folgekosten)	Jährliche Folgekosten/lasten	Finanzierung		
		Eigenanteil (i.d.R. = Kreditbedarf)	Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse/Beiträge)	Einmalige oder jährliche laufende Haushaltsbelastungen
€ 20.000	€	€	€	€

Veranschlagung 2016	<input checked="" type="checkbox"/> nein	ja, mit €	Produktkonto
Im Ergebnisplan	im Finanzplan		

Anlagen:

Beschlussvorlage der Zählgemeinschaft SPD/Grüne

Beschlussvorlage der SPD/Grüne-Fraktion**TOP** öffentlich nicht öffentlich

Fraktion	Vorlagenersteller	Datum
SPD/Grüne-Fraktion	Uwe Wiek	06.01.16
↓Beratungsfolge	↓Sitzungstermin	↓Beschlussempfehlung
KWA	21.01.16	
FA	26.01.16	
BA	27.01.16	
HA	11.02.16	

Bezeichnung: **Gestaltung der Grünfläche zwischen Morada und Parkhaus Breitscheidstraße**

Beschlussvorschlag:

Der Bürgermeister wird gebeten zu veranlassen, dass zur öffentlichen Nutzung auf der Grünfläche zwischen dem Morada und dem Parkplatz Sitzbänke aufgestellt werden.

Begründung:

Die strandnahe Fläche ist zur Zeit ungenutzt und könnte als kleiner Park im Rückzugsgebietes des Strandes genutzt werden.

Finanzielle Auswirkungen?

Finanzierung aus Restmitteln der im Jahr 2016 geplanten Investitionen von 20 T€ aus der Position Allgemeiner Kurbetrieb (KSK).

Sollten die Mittel für diese zusätzliche Maßnahme nicht ausreichen, sind die noch erforderlichen Mittel in die Haushaltsplanung 2017 einzustellen.

ja nein

Gesamtkosten der Maßnahme (Beschaffungs- Folgekosten)	jährliche Folgekosten/lasten	Finanzierung		
		Eigenanteil (i.d.R. = Kreditbedarf)	Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse/Beiträge)	Einmalige oder jährliche laufende Haushaltsbelastung (Mittelabfluss, Kapitaldienst, Folgekosten ohne kalkulatorische Kosten)
€	€	€	€	€

Uwe Wiek

i.A. Uwe Wiek
für die Fraktion SPD/Bündnis 90/ Die Grünen



Beschlussvorlage der CDU-Fraktion

öffentlich

Amt/Geschäftszeichen	Bearbeiter	Datum	Drucksache Nr.:
CDU-Fraktion	Philipp Reimer	20.01.2016	16/CDU/003

Beratungsfolge (Zuständigkeit)	Gremium	Sitzungstermin	Status
Vorberatung	FA	26.01.2016	Öffentlich
Vorberatung	BA	27.01.2016	Öffentlich
Entscheidung	HA	11.02.2016	Nichtöffentlich

Bezeichnung: Beschlussvorlage der CDU-Fraktion: Informationstafel über Kühlungsborn mit Rastplatz an der Einmündung Grüner Weg/L12

Beschlussvorschlag:

Der Bürgermeister wird gebeten zu veranlassen, einen Rastplatz mit Informationstafel, analog an den Ortszufahrten in der Schloßstraße und Doberaner Straße, errichten zu lassen.

Problembeschreibung/Begründung:

An der Einmündung Grüner Weg/L12 des Rad- und Wanderweges befindet sich eine kleine, mit einigen Bäumen bewachsene Brachfläche, die sich gut für einen kleinen Rastplatz mit einer Bank und Informationstafel eignen würde. Diese Maßnahme ist empfehlenswert, um das Teilstück 1. Optisch aufzuwerten, 2. Fauna und Flora in dem Bereich zu optimieren (Singvögel, Amphibien usw.) und 3. als Windschutz vor allem im Winter, Heckenartige Bepflanzung ist ein natürlicher Schneefangzaun.

Finanzielle Auswirkungen?

Ja

Gesamtkosten der Maßnahme (Beschaffungs-Folgekosten)	Jährliche Folgekosten/lasten	Finanzierung		
		Eigenanteil (i. d. R. = Kreditbedarf)	Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse/Beiträge)	Einmalige oder jährliche laufende Haushaltsbelastung (Mittelabfluss, Kapitaldienst, Folgekosten ohne kalkulatorische Kosten)
€	€	€	€	€

Veranschlagung 2016	nein	ja, mit €	Produktkonto
Im Ergebnisplan	im Finanzplan		

Anlagen:

Beschlussvorlage der CDU-Fraktion

Beschlussvorlage der CDU-Fraktion

TOP ____

öffentlichnicht öffentlich

Fraktion	Vorlagenersteller	Datum
CDU-FRAKTION	Stefan Sorge	04.01.16
↓Beratungsfolge	↓Sitzungstermin	↓Beschlussempfehlung
FA	26.01.16	
BA	27.01.16	
HA	11.02.16	

Bezeichnung: **Informationstafel über Kühlungsborn mit Rastplatz an der Einmündung Grüner-Weg/ L12**

Beschlussvorschlag:

Der Bürgermeister wird gebeten zu veranlassen, einen Rastplatz mit Informationstafel, analog an den Ortszufahrten in der Schloßstrasse und Doberaner Straße, errichten zu lassen.

Begründung:

An der Einmündung Grüner-Weg/L12 des Rad- und Wanderweges befindet sich eine kleine, mit einigen Bäumen bewachsene Brachfläche, die sich gut für einen kleinen Rastplatz mit einer Bank und Informationstafel eignen würde.

Diese Maßnahme ist empfehlenswert, um das Teilstück 1. optisch aufzuwerten, 2. Fauna und Flora in dem Bereich zu optimieren (Singvögel, Amphibien usw.) und 3. als Windschutz vor allem im Winter, Heckenartige Bepflanzung ist ein natürlicher Schneefangzaun.

Finanzierung:

Finanzielle Auswirkungen? Ja

.....
Stefan Sorge
CDU- Fraktion



öffentlich

Beschlussvorlage

Amt/Geschäftszeichen	Bearbeiter	Datum	Drucksache Nr.:
Bauamt	Maja Kolakowski	14.01.2016	16/60/202

Beratungsfolge (Zuständigkeit)	Gremium	Sitzungstermin	Status
Vorberatung	BA	27.01.2016	Öffentlich
Vorberatung	HA	11.02.2016	Nichtöffentlich
Entscheidung	SVV	25.02.2016	Öffentlich

Bezeichnung: Aufstellungsbeschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn "Am Bootshafen"

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn beschließt:

1. die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn gemäß § 13 i.V.m. § 2 und 8 BauGB.
2. Planungsziele: Das Sondergebiet SO „Blockstufenanlage“ wird um ca. 3,0 m in der Tiefe auf 8,0 m auf einer Länge von ca. 260,0 m erweitert. Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 wird zukünftig folgendes für das Sonstige Sondergebiet SO 6 festgesetzt: Das Gebäude soll durch ein neues Gebäude mit Tiefgarage, öffentlicher Toilette und einem Ladengeschäft sowie einer Gaststätte ersetzt werden. Desweiteren soll der Zugang westlich des SO 6 auf öffentlichen Grund verlegt werden und ist dabei barrierefrei auszuführen.
3. Gebietsabgrenzung: Der Geltungsbereich umfasst das SO „Blockstufenanlage“ (Flurstücke 12/1 teilw., 11/10 teilw. und 21/1 teilw., Flur 4, Gemarkung Kühlungsborn) und das Baufeld 6 und teilweise das Baufeld 4 sowie die Verkehrsfläche Zugang zur Promenade zwischen diesen Baufeldern (Flurstücke 9/6, 11/5, 11/9 und teilweise 9/5, 9/22, 11/8, 11/17 Flur 4, Gemarkung Kühlungsborn) - siehe Übersichtsplan in der Anlage.
Die Anlage ist Bestandteil dieses Beschlusses
4. Mit der Ausarbeitung der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 wird Herr Fricke, Büro für Stadt- und Regionalplanung beauftragt.

Anlage: Geltungsbereich der 4. Änderung B-Plan Nr. 17

Problembeschreibung/Begründung:

Im Rahmen der 2. Änderung des B-Planes Nr. 17 wurde festgesetzt, dass auf einer ca. 260 m langen und ca. 5 m breiten Fläche auf der Hochwasserschutzanlage nördlich der Promenade am Bootshafen (Flurstücke 12/1 teilw., 11/10 teilw., Flur 4, Gemarkung Kühlungsborn) ausschließlich die Errichtung von Sitzgelegenheiten als Blockstufenanlage zulässig ist.

In den Ausschüssen der Stadt Ostseebad Kühlungsborn wurde nun entschieden, das Sondergebiet SO „Blockstufenanlage“ um ca. 3,0 m Breite in Richtung Norden auf einer Länge von ca. 260,0 m zu

erweitern. Hierfür ist jedoch die Änderung des bestehenden Pachvertrages zwischen der Stadt und der TSK Voraussetzung. Die Blockbohlenanlage soll weiterhin der Öffentlichkeit frei zugänglich sein.

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 wird zukünftig folgendes für das Sonstige Sondergebiet SO 6 festgesetzt: Das Gebäude soll durch ein neues Gebäude mit Tiefgarage, öffentlicher Toilette und einem Ladengeschäft sowie einer Gaststätte ersetzt werden. Desweiteren soll der Zugang westlich des SO 6 auf öffentlichen Grund verlegt werden und ist dabei barrierefrei auszuführen.

Finanzielle Auswirkungen?

Ja

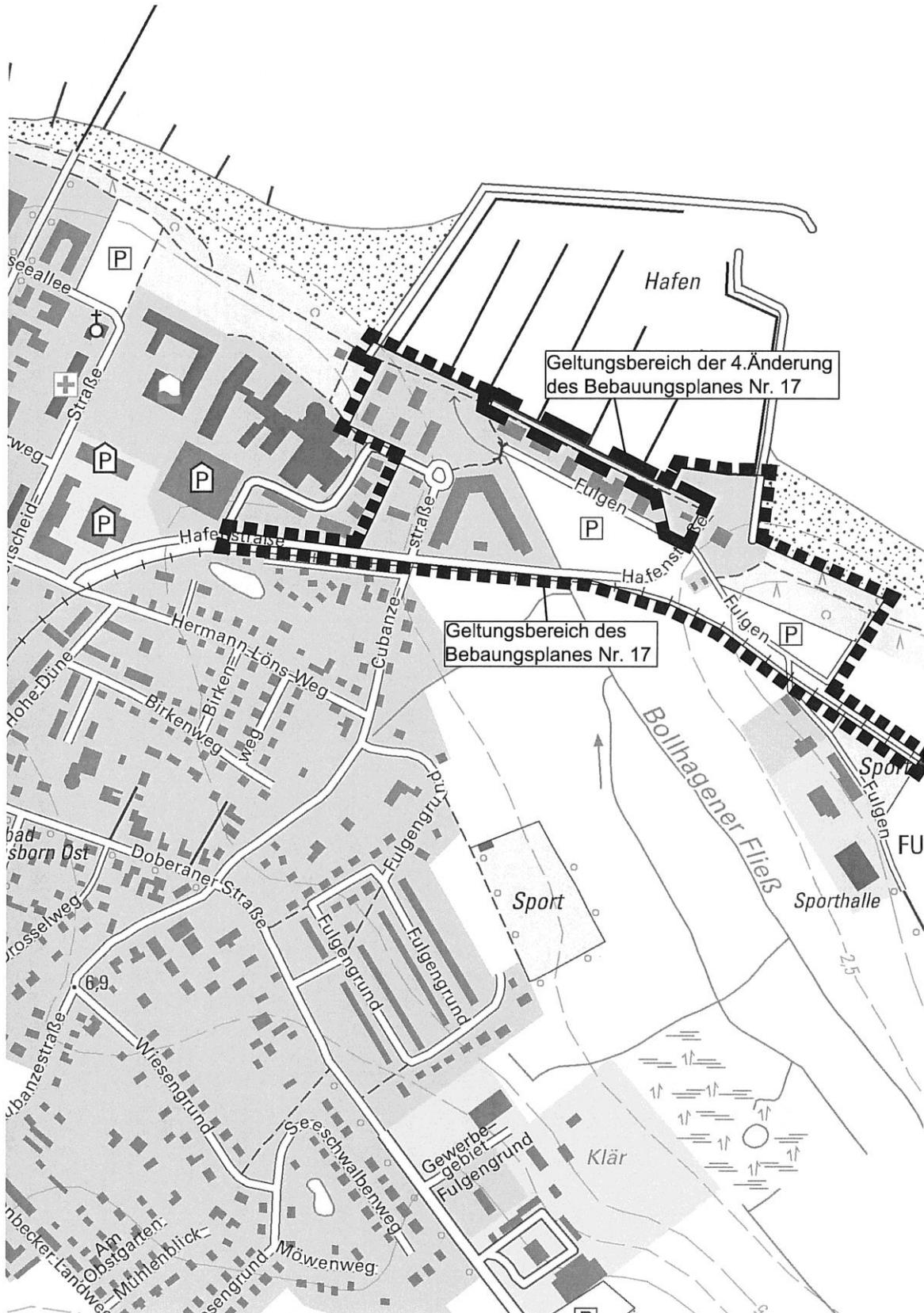
Gesamtkosten der Maßnahme (Beschaffungs- Folgekosten)	Jährliche Folgekosten/lasten	Finanzierung		
		Eigenanteil (i.d.R. = Kreditbedarf)	Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse/Beiträge)	Einmalige oder jährliche laufende Haushalts- belastung (Mittelabfluss, Kapitaldienst, Folgekosten ohne kalkulatorische Kosten)
€	€	€	€	€

Veranschlagung 2016	nein	ja, mit 5.700,00 €	Produktkonto 51102.56255000
X Im Ergebnisplan	im Finanzplan	Abzüglich eines Privatanteils	

Anlagen:

Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 „Am Bootshafen“

Anlage: Geltungsbereich 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 „Am Bootshafen“ der Stadt Ostseebad Kühlungsborn





öffentlich

Beschlussvorlage

Amt/Geschäftszeichen	Bearbeiter	Datum	Drucksache Nr.:
Bauamt	Maja Kolakowski	15.01.2016	16/60/203

Beratungsfolge (Zuständigkeit)	Gremium	Sitzungstermin	Status
Vorberatung	BA	27.01.2016	Öffentlich
Vorberatung	HA	11.02.2016	Nichtöffentlich
Entscheidung	SVV	25.02.2016	Öffentlich

Bezeichnung: Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn "Am Bootshafen"

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn billigt:

- den vorliegenden Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn "Am Bootshafen" und den Entwurf der Begründung dazu.
- Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 einschließlich der Begründung ist gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind von der Auslegung zu benachrichtigen und zur Abgabe einer Stellungnahme aufzufordern.
- Die Anlagen sind Bestandteil des Beschlusses.

Anlage: B-Plan Nr. 17, 4. Änderung, Entwurf vom 18.01.2016 mit Begründung

Problembeschreibung/Begründung:

Die Stadtvertreterversammlung hat am 25.02.2016 die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 Sondergebiet „Am Bootshafen“ beschlossen.

Das Sondergebiet SO „Blockstufenanlage“ wird um ca. 3,0 m in der Tiefe auf 8,0 m auf einer Länge von ca. 260,0 m erweitert. Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 wird zukünftig folgendes für das Sonstige Sondergebiet SO 6 festgesetzt: Das Gebäude soll durch ein neues Gebäude mit Tiefgarage, öffentlicher Toilette und einem Ladengeschäft sowie einer Gaststätte ersetzt werden. Desweiteren soll der Zugang westlich des SO 6 auf öffentlichen Grund verlegt werden und ist dabei barrierefrei auszuführen.

Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 einschließlich der Begründung ist öffentlich auszulegen. Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind von der Auslegung zu benachrichtigen und zur Abgabe einer Stellungnahme aufzufordern.

Finanzielle Auswirkungen?

Ja

Gesamtkosten der Maßnahme (Beschaffungs- Folgekosten)	Jährliche Folgekosten/lasten	Finanzierung		
		Eigenanteil (i. d. R. = Kreditbedarf)	Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse/Beiträge)	Einmalige oder jährliche laufende Haushalts- belastung (Mittelabfluss, Kapitaldienst, Folgekosten ohne kalkulatorische Kosten)
€	€	€	€	€

Veranschlagung 2016	nein	ja, mit 5.700,00 €	Produktkonto 51102.56255000
X Im Ergebnisplan	im Finanzplan	Abzüglich eines Privatanteils	

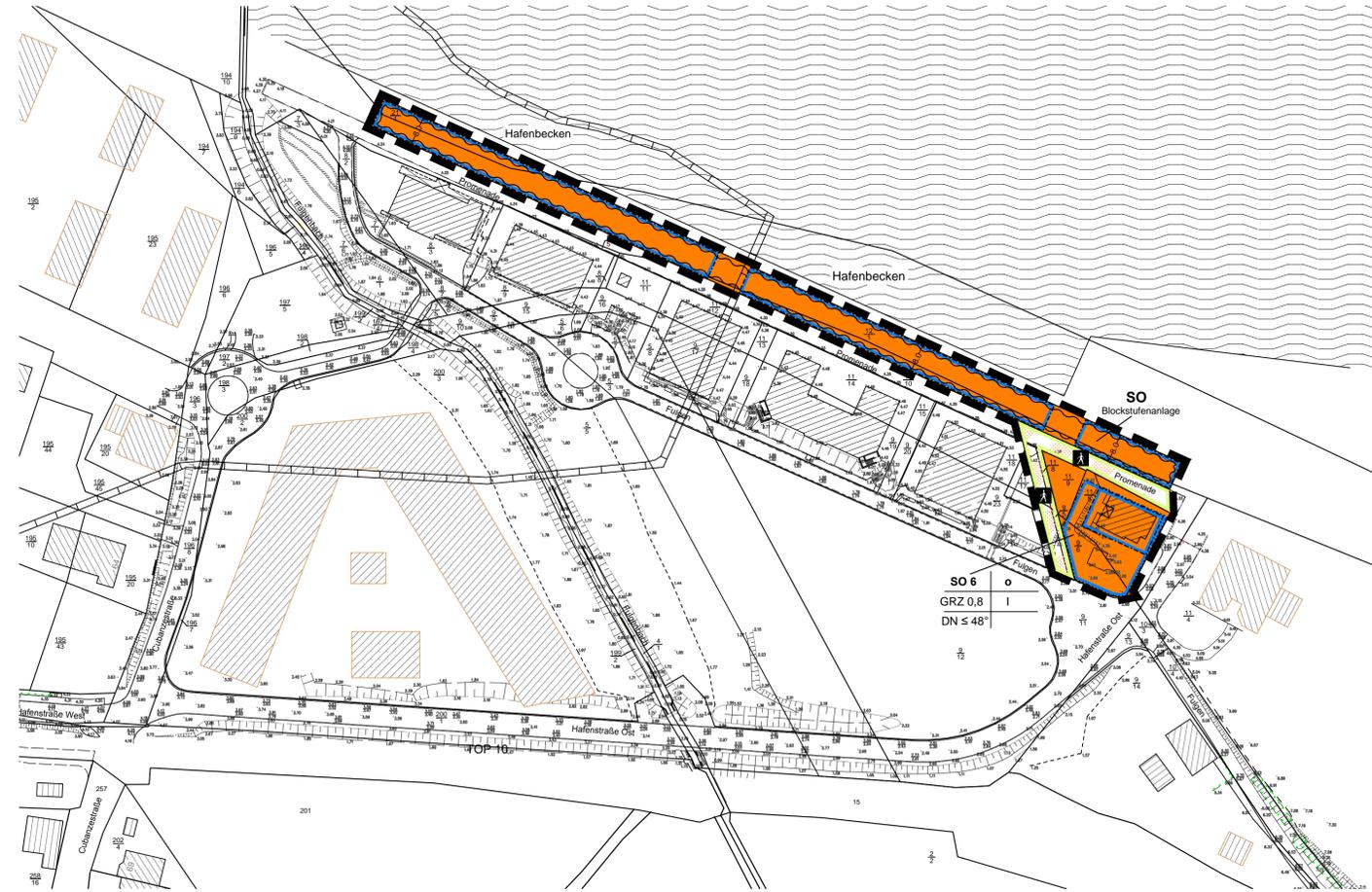
Anlagen:

Anlage: B-Plan Nr. 17, 4. Änderung, Entwurf vom 18.01.2016 mit Begründung

SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 "Am Bootshafen"

Teil A - Planzeichnung

M 1:1000



Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990, geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

1. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)

SO Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
Zweckbestimmung: Blockstufenanlage

SO 6 Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
Zweckbestimmung: Strandversorgung

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ Grundflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

GH max. Gebäudehöhe in m

Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

o offene Bauweise

DN Dachneigung

Baugrenze, oberirdisch

Baugrenze, unterirdisch

Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 11 BauGB)

— Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung:
Fußweg barrierefrei / Promenade

Flächen für den Hochwasserschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 u. Abs. 6 BauGB)

Hochwasserschutzanlage

Regelungen des Denkmalschutzes (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Bodendenkmal

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

2. Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene bauliche Anlagen

vorhandene Flurstücksgrenzen

Flurstücknummern

Bemaßung

Höhennpunkte

Böschung

Wasserfläche

Plangrundlagen:

Lage- und Höhenplan, Vermessungsbüro Bauer Wismar 2010; Teilungsentwurf Vermessungsbüro Bauer-Siwiek, Wismar 6.6.2015; Topographische Karte Maßstab 1:10000, Landesamt für innere Verwaltung M-V/GeoBasis DEM-V 2015; Bebauungsplan Nr. 17 in der Fassung der 2. Änderung; Unterlagen des Bauamtes Kühlungsborn.

Hinweise

Der Geltungsbereich der Satzung liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III B der Wasserfassung Kühlungsborn-Bad Doberan. Gemäß § 136 Abs. 1 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWVG) bleiben die auf der Grundlage des Wassergesetzes der DDR beschlossenen Trinkwasserschutzgebiete weiterhin bestehen. Die Verbote und Nutzungsbeschränkungen zum Trinkwasserschutz gemäß der Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete - 1, Teil "Schutzgebiete für Grundwasser" (DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 101) sind zu beachten.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Bodendenkmalfunde in dem nachrichtlich übernommenen Bereich bekannt. Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs gemäß § 6 Abs. 5 Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V). Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gem. § 11 Abs. 2 DSchG M-V unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich der Satzung keine Altablagungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anomale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagungen) angetroffen, ist der Grundstückbesitzer gem. § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der unteren Abfallbehörde des Landkreises Rostock wird hingewiesen.

Für das Sonstige Sondergebiet SO 6 „Strandversorgung“ gilt die Stellplatzsatzung (Satzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn über die Gestaltung, Größe und Zahl der Stellplätze für Kfz sowie über die finanzielle Ablösung der Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen für Kfz) in der zuletzt geänderten Fassung.

Für das Sonstige Sondergebiet SO 6 „Strandversorgung“ gilt die Satzung zur Gestaltung der Vorgärten der Stadt Ostseebad Kühlungsborn in der zuletzt geänderten Fassung.

Der vorliegende Entwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf Grundlage dieses Entwurfs getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen sowie des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Neufassung vom 15.10.2015 (GVBl. M-V S. 334) wird nach Beschlussfassung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn vom folgende Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn "Am Bootshafen" gelegen in Kühlungsborn Ost, umfassend die Flurstücke 9/5, 9/6, 9/22 teilw., 11/5, 11/8, 11/9, 11/10 teilw., 11/17 teilw., 12/1 teilw. und 21/1 teilw., Flur 4, Gemarkung Kühlungsborn, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie folgende Satzung über die örtlichen Bauvorschriften erlassen:

Teil B – Text

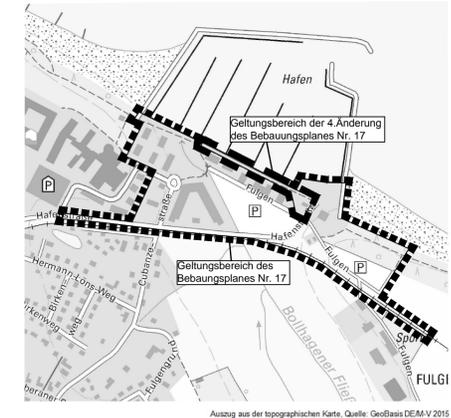
Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

- Inhalt des Bebauungsplanes** (§ 9 Abs. 1 BauGB)
Abgesehen von den nachfolgenden Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften gelten alle sonstigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 17 in der Fassung der 2. Änderung sowie die Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften für die Satzung über die 4. Änderung unverändert weiter fort.
- Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1, 11 und 19 BauNVO)
 - Das Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Blockstufenanlage“ dient der Errichtung von Blockstufenanlagen auf dem Deckwerk des Hafens. Innerhalb dieses Sondergebietes ist ausschließlich die Errichtung von Sitzgelegenheiten als Blockstufenanlagen zulässig. Feste Gebäude und Überdachungen sowie mobile Pavillons und Zelte sind unzulässig. Außerdem sind Treppenabgänge zum Hafen außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
 - Das Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Strandversorgung“ dient einem Gebäude zur Strandversorgung. Dabei sind im Erdgeschoss zwingend öffentliche WC-Anlagen mit barrierefreiem Zugang zur Strandpromenade mit einer Gesamt-Mindestgröße von 85 m² (Brutto-Geschossfläche) für Damen und Herren sowie für Menschen mit Behinderungen zu errichten. Darüber hinaus sind zulässig ein Ladengeschäft sowie eine Gaststätte. Abweichend von der Festsetzung Nr. 17 im Ursprungsplan ist die Errichtung einer Tiefgarage bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,8 zulässig.
- Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Die Schallemission des Sonstigen Sondergebietes „Strandversorgung“ ist auf einen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel von 53 dB(A) pro m² tags und 39 dB(A) pro m² nachts begrenzt.
- Örtliche Bauvorschriften** (§ 9 Abs. 4 BauGB sowie § 86 LBauO M-V)
Die innerhalb des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Blockstufenanlage“ zulässigen Anlagen sind in Konstruktion, Material und Abmaßen einheitlich auszuführen. Als Materialien sind ausschließlich verzinkte Stahlkonstruktionen mit Holzauflagen und Holzbeplankungen zulässig. Werbeanlagen sind unzulässig.

Verfahrensvermerke

- Der Aufstellungsbeschluss der Stadtvertreterversammlung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 wurde am gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn erfolgt.
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den
(Siegel) Der Bürgermeister
- Die Stadtvertreterversammlung hat am den Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 mit Begründung einschließlich der örtlichen Bauvorschriften gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den
(Siegel) Der Bürgermeister
- Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und die Begründung dazu sowie der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften haben nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis zum während der Dienststunden in der Stadtverwaltung Ostseebad Kühlungsborn öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird und dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn bekannt gemacht worden. Ebenfalls wurde daraufhin gewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den
(Siegel) Der Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die öffentliche Auslegung unterrichtet worden.
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den
(Siegel) Der Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1: vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
Wismar, den
(Siegel) Öffentlich best. Vermesser
- Die Stadtvertreterversammlung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den
(Siegel) Der Bürgermeister
- Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die örtlichen Bauvorschriften wurden am von der Stadtvertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 17 wurde gebilligt.
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den
(Siegel) Der Bürgermeister
- Die Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgesetzt.
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den
(Siegel) Der Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluss und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf Falligkeit und Erlöschen von Einspruchsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des in Kraft getreten.
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den
(Siegel) Der Bürgermeister

Übersichtsplan

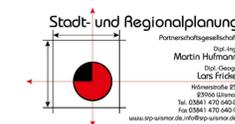


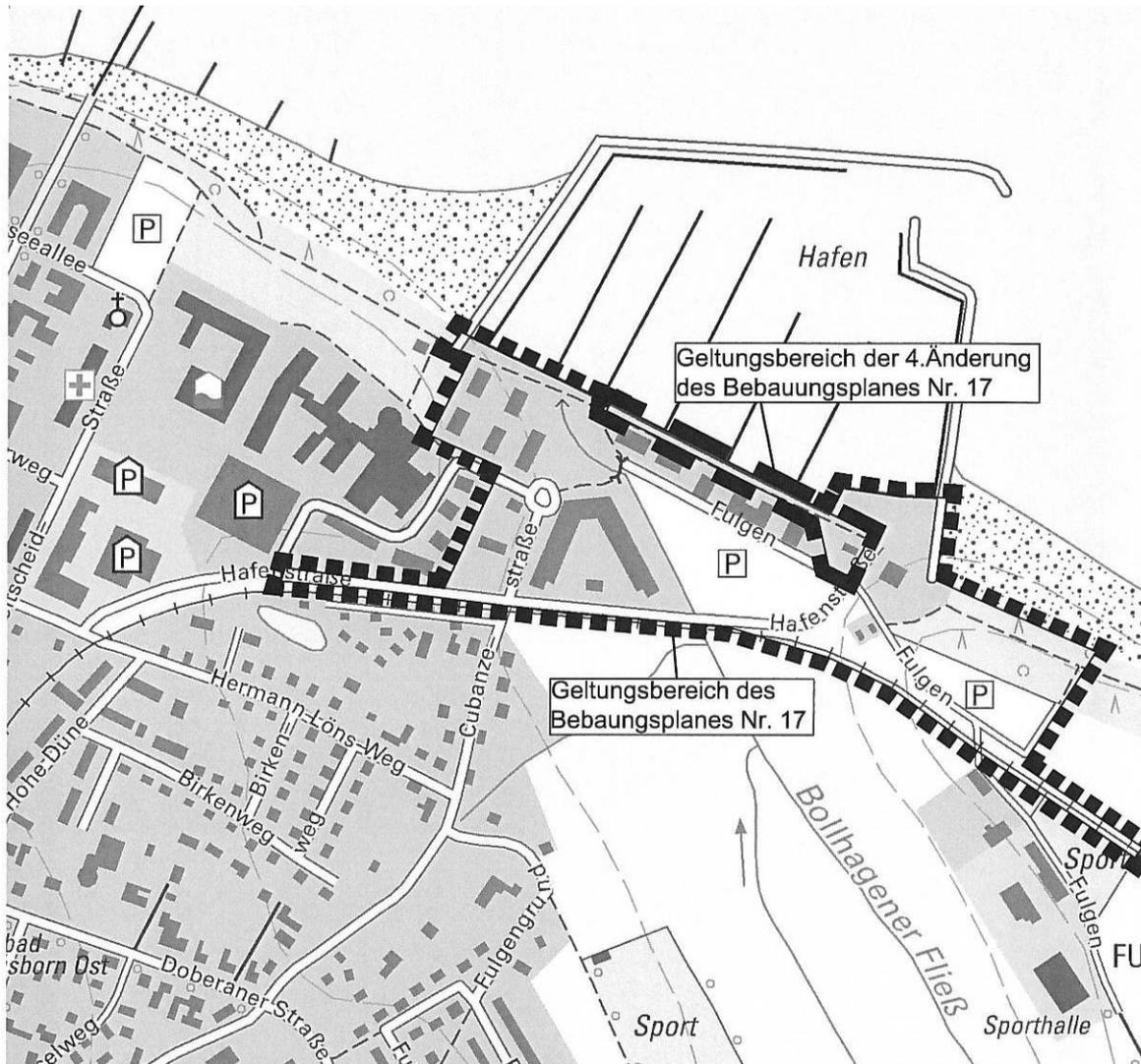
SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN ÜBER DIE 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 17 "Am Bootshafen"

gelegene in Kühlungsborn Ost, umfassend die Flurstücke 9/5, 9/6, 9/22 teilw., 11/5, 11/8, 11/9, 11/10 teilw., 11/17 teilw., 12/1 teilw. und 21/1 teilw., Flur 4, Gemarkung Kühlungsborn

Entwurf

Bearbeitungsstand 18.01.2016





SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN ÜBER DIE 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 17 "Am Bootshafen"

gelegen in Kühlungsborn Ost, umfassend die Flurstücke 9/5, 9/6, 9/22 teilw., 11/5, 11/8, 11/9, 11/10 teilw., 11/17 teilw., 12/1 teilw. und 21/1 teilw., Flur 4, Gemarkung Kühlungsborn

Begründung

Entwurf

Bearbeitungsstand 18.01.2016

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn "Am Bootshafen"

1. Planungsziele, Geltungsbereich

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn hat beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 17 für das Sondergebiet „Am Bootshafen“ zu ändern. Damit soll die Möglichkeit geschaffen werden, die Blockstufenanlagen gegenüber der Gastronomie im Hafen, die sich als sehr attraktive Sitzgelegenheiten erwiesen haben, in der Tiefe von 5,0 m auf 8,0 m zu erweitern.

Darüber hinaus ergibt sich aufgrund der 2017 auslaufenden Zweckbindungsfrist die städtebauliche Notwendigkeit, die Nutzung des Gebäudes für die Strandversorgung auf dem privaten Grundstück festzuschreiben und insbesondere die öffentliche WC-Anlage zu sichern.

Westlich davon soll der Zugang zur Promenade auf öffentlichen Grund verlegt und behindertengerecht bzw. barrierefrei ausgeführt werden.

Die Änderungen werden im Kap. 3 im Einzelnen erläutert.

Darüber hinausgehende Änderungen der Ursprungsplanung in der Fassung der 2. Änderung des B-Planes Nr. 17 sind mit der 4. Änderung nicht verbunden.

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 umfasst die ca. 260 m lange und 8,0 m breite Fläche auf der Hochwasserschutzanlage nördlich der Promenade am Bootshafen in Kühlungsborn Ost (Flurstücke 12/1 teilw., 11/10 teilw. und 21/1 teilw.) sowie für die Strandversorgung das Baufeld 6 der Ursprungsplanung (Flurstücke 9/6, 11/5, 11/9) und für den Zugang zur Promenade die Flurstücke 9/5, 9/22 teilw., 11/8 und 11/17 teilw., Flur 4, Gemarkung Kühlungsborn.

2. Bisherige Planungen, Planungsrecht, Plangrundlagen

Der Bebauungsplan Nr. 17 für das Sondergebiet „Am Bootshafen“ wurde 2003, in der Fassung der 1. Änderung mit einigen Veränderungen zur Ursprungsplanung 2006 rechtswirksam. Mit dem B-Plan Nr. 17 wurde die Erschließung und Bebauung des Hafengeländes in Kühlungsborn Ost vorbereitet.

Die Blockstufenanlagen waren erstmalig mit der 2. Änderung des B-Planes Nr. 17 planerisch vorbereitet worden.

Die Stadt fasste 2015 einen Aufstellungsbeschluss zur 3. Änderung des B-Planes Nr. 17, die v.a. die mögliche Bebauung der brachliegenden Fläche nördlich der Hafenstraße, die vorübergehend als Parkplatz genutzt wurde, zum Inhalt hat. Diese Planung wurde aber bisher nicht weiter geführt. Daher wird die vorliegende Planung als 4. Änderung bezeichnet. Sie umfasst mit dem Baufeld 6 und dem Zugang zur Promenade Teilflächen des Aufstellungsbeschlusses der 3. Änderung, die vorgezogen beplant werden sollen.

Die Aufstellung der 4. Änderung erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 des Baugesetzbuches (BauGB), da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Von einer Umweltprüfung wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Sept. 2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtswirksamen Änderungen,
- die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548),

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn "Am Bootshafen"

- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990, geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Neufassung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 334)

sowie die sonstigen planungsrelevanten, zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Gesetzesvorschriften, Erlasse und Richtlinien.

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 wird aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt entwickelt.

3. Änderungsinhalte

Sonstiges Sondergebiet SO „Blockstufenanlage“

Die Blockstufenanlagen gegenüber der Gastronomie im Hafen, die sich als sehr attraktive Sitzgelegenheiten erwiesen haben, sollen erweitert werden. Das B-Plan-Gebiet umfasst daher einen Teil der Hochwasserschutzanlagen im Hafen Kühlungsborn, die aus einer befestigten Granitblockschüttung bestehen. Die Hochwasserschutzanlage wird durch die geplante Erweiterung der Blockstufenanlage nicht beeinträchtigt, da diese auf die Granitblöcke aufgesetzt werden.

Der bebaubare Bereich innerhalb des ca. 260 m langen Streifens parallel zum Hafenbecken wurde durch Baugrenzen festgesetzt. Diese sind für die Hafenausgänge unterbrochen worden.

Die Erweiterung ist eine wichtige Maßnahme für die Tourismuswirtschaft Kühlungsborns insgesamt, da sich der Hafen als hervorragender Standort für Wassersportler und attraktiver Besuchermagnet für Einheimische und Gäste etabliert hat. Die Blockstufenanlagen sollen der Öffentlichkeit frei zugänglich sein.

Die planerischen Voraussetzungen für diese baulichen Anlagen wurden bereits mit der 2. Änderung durch die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Blockstufenanlage“ geschaffen. Mit der 4. Änderung sollen die Blockstufenanlagen nun in der Tiefe von 5,0 m auf 8,0 m erweitert werden.

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes ist ausschließlich die Errichtung von Blockstufenanlagen zulässig. Feste Gebäude und Überdachungen sowie mobile Pavillons und Zelte sind unzulässig. Zur Hafenseite ist ein Glas-Geländer anzubringen und ein ausreichender Abstand zum Hafensteg einzuhalten.

Des Weiteren ist gemäß bisheriger Abstimmungen mit dem Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg (StALU MM) bei der Anlage der Blockstufenanlagen zu beachten, dass die Funktion des Deckwerkes bei der Montage der Blockstufen nicht beeinträchtigt wird. Die Blockstufenkonstruktion ist im Fußauflagerbereich in geeigneter Weise gegen auflaufenden Seegang zu verankern. Hierfür ist eine Teilverklammerung des Deckwerkes in den Auflagerpunkten zu empfehlen. Erforderlichenfalls sind in der Befestigung Sollbruchstellen für den Fall extremer Seegangsbelastung vorzusehen, die Schäden am Deckwerk verhindern.

Die Ausführungsplanung ist dem StALU MM zur fachtechnischen Prüfung vorzulegen.

Um eine angemessene Gestaltung der Blockstufenanlagen zu gewährleisten, sollen analog zur 2. Änderung zusätzlich örtliche Bauvorschriften erlassen werden. Dem-

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn "Am Bootshafen"

nach sind die zulässigen Anlagen in Konstruktion, Material und Abmaßen einheitlich auszuführen. Als Materialien sind ausschließlich verzinkte Stahlkonstruktionen mit Holzauflagen und Holzbeplankungen zulässig. Werbeanlagen sind hier unzulässig. Störende Elemente oder eine „Überfrachtung“ mit Werbeanlagen sollen vermieden werden. Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 LBauO M-V und kann mit Bußgeld bis zu 100.000 € geahndet werden.

Sonstiges Sondergebiet SO 6 „Strandversorgung“

Das Sonstige Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Strandversorgung“ (SO 6) dient einem Gebäude zur Strandversorgung. Dabei sind im Erdgeschoss zwingend öffentliche WC-Anlagen mit barrierefreiem Zugang zur Strandpromenade in einer Gesamt-Mindestgröße von 85 m² (Brutto-Geschossfläche) für Damen und Herren sowie für Menschen mit Behinderungen zu errichten. Diese wichtige öffentliche Einrichtung im Hafen von Kühlungsborn soll planungsrechtlich abgesichert werden, auch für den Fall des Ersatzes des vorhandenen Gebäudes. Der Grund dafür ist das Ende der entsprechenden Zweckbindungsfrist für diese Nutzung auf dem privaten Grundstück im Jahr 2017. Darüber hinaus sind ein Ladengeschäft, z.B. mit einem Sortiment für die Strand- oder Hafenversorgung bzw. mit touristischen Angeboten sowie eine Gaststätte zulässig.

Die Festsetzungen aus dem Ursprungsplan für das Baufeld 6 wurden übernommen. Demnach ist eine Gebäudehöhe von max. 9,0 m bei eingeschossiger, offener Bauweise mit einem Dach von max. 48° Dachneigung zulässig. Als Höhenbezugspunkt gilt die max. zulässige und im Bestand realisierte Geländehöhe von 4,40 m ü.HN.

Abweichend von der Festsetzung Nr. 1.7 im Ursprungsplan ist die Errichtung einer Tiefgarage bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,8 zulässig. Für das Gebäude und die Tiefgarage wurden analog zur Ursprungsplanung jeweils Baugrenzen ober- bzw. unterirdisch festgesetzt.

Barrierefreier Zugang zur Promenade

Westlich des SO 6 soll der Zugang zur Promenade auf öffentlichen Grund verlegt werden. Der derzeitige Zugang befindet sich auf dem privaten Grundstück des SO 6. Der Stadt ist eine behindertengerechte bzw. barrierefreie Ausführung wichtig, um von der Hafenstraße mit Rollstuhl, Rollator oder Kinderwagen ohne Hindernisse zur Strandpromenade gelangen zu können. Dazu wird die öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Promenade“ der Ursprungsplanung als „Fußweg, barrierefrei“ an die städtischen Grundstücksflächen in einer Breite von 4,78 m angepasst.

4. Immissionsschutz

Aus Gründen des Immissionsschutzes für benachbarte Ferienwohnungen und ein südlich des Geltungsbereiches gelegenes Wohnhaus wurden in der Ursprungsplanung flächenbezogene Schalleistungspegel für die einzelnen Baufelder festgesetzt, um die möglichen Lärmemissionen zu begrenzen. Die Schallemission des Sonstigen Sondergebietes „Strandversorgung“ wurde dabei auf einen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel von 53 dB(A) pro m² tags und 39 dB(A) pro m² nachts begrenzt. Diese Festsetzung wurde zur Verdeutlichung in die 4. Änderung übernommen.

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn "Am Bootshafen"

5. Ver- und Entsorgung

Die Erschließungsanlagen im Plangebiet sind vorhanden und erfahren durch die Planung keine wesentliche Veränderung oder Beeinflussung. Die geregelte Ver- und Entsorgung des Gebietes ist durch die vorhandenen Anschlüsse bzw. Anschlussmöglichkeiten gewährleistet. Die Mindestabstände zu Leitungen sind bei Baumaßnahmen zu beachten.

6. Sonstiges

Abgesehen von den o.g. Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften gelten alle sonstigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 17 in der Fassung der 2. Änderung sowie die dort getroffenen Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften für die Satzung über die 4. Änderung unverändert weiter fort.

Der Geltungsbereich der Satzung liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III B der Wasserfassung Kühlungsborn-Bad Doberan. Gemäß § 136 Abs. 1 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) bleiben die auf der Grundlage des Wassergesetzes der DDR beschlossenen Trinkwasserschutzgebiete weiterhin bestehen. Die Verbote und Nutzungsbeschränkungen zum Trinkwasserschutz gemäß der Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete - 1. Teil "Schutzgebiete für Grundwasser" (DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 101) sind zu beachten.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Bodendenkmalfunde in den nachrichtlich übernommenen Bereichen bekannt. Diese dürften allerdings von den geplanten Baumaßnahmen nicht betroffen sein. Vor Beginn von Erdarbeiten muss jedoch die fachgerechte Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs § 6 Abs. 5 Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V). Über die Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gem. § 11 Abs. 2 DSchG M-V unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich der Satzung keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gem. § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der unteren Abfallbehörde des Landkreises Bad Doberan wird hingewiesen.

Für das Sonstige Sondergebiet SO 6 „Strandversorgung“ gilt die Stellplatzsatzung (Satzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn über die Gestaltung, Größe und Zahl

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn "Am Bootshafen"

der Stellplätze für Kfz sowie über die finanzielle Ablösung der Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen für Kfz) in der zuletzt geänderten Fassung.

Für das Sonstige Sondergebiet SO 6 „Strandversorgung“ gilt die Satzung zur Gestaltung der Vorgärten der Stadt Ostseebad Kühlungsborn in der zuletzt geänderten Fassung.

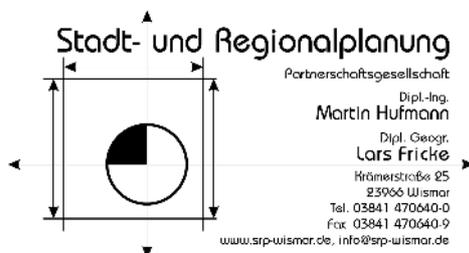
Der vorliegende Entwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf Grundlage dieses Entwurfs getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den

.....

Karl, Bürgermeister

Planverfasser:





öffentlich

Beschlussvorlage

Amt/Geschäftszeichen	Bearbeiter	Datum	Drucksache Nr.:
Bauamt	Maja Kolakowski	07.01.2016	16/60/197

Beratungsfolge (Zuständigkeit)	Gremium	Sitzungstermin	Status
Vorberatung	BA	27.01.2016	Öffentlich
Vorberatung	HA	11.02.2016	Nichtöffentlich
Entscheidung	SVV	25.02.2016	Öffentlich

**Bezeichnung: Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39
"Umgebung Karpfenteich" der Stadt Ostseebad Kühlungsborn**

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertretung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn

1. billigt den vorliegenden Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn „Umgebung Karpfenteich“ und den Entwurf der Begründung dazu.
2. Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 einschließlich der Begründung ist gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind von der Auslegung zu benachrichtigen und zur Abgabe einer Stellungnahme aufzufordern.
3. Die Anlagen sind Bestandteil dieses Beschlusses.

Anlage: B-Plan Nr. 39, 3. Änderung, Entwurf vom 04.01.2016 mit Begründung

Problembeschreibung/Begründung:

Die Stadtvertreterversammlung hat am 10.12.2015 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn „Umgebung Karpfenteich“ beschlossen.

Der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 liegen neue Planungsabsichten für das Flurstück 392/9 der Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn (Cubanzestraße 11) zu Grunde. Die festgesetzte Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ soll auf einem Teil des Grundstücks zurückgenommen und als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden, um den Bau eines Wohngebäudes durch die Festsetzung eines zusätzlichen Baufeldes zu ermöglichen. Nach Prüfung des Bestandes und der zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen wurde dieser Veränderung seitens der Stadt zugestimmt. Es wurde das Verhältnis von Bau- und Grünfläche im Gegensatz zu anderen Grundstücken im B-Plangebiet betrachtet. Das Grundstück umfasst eine Gesamtgröße von ca. 7.330 m², wovon derzeit ca. 57 % als Grünfläche und ca. 44% als Baufläche im o.g. B-Plan ausgewiesen sind. Aus Sicht der Stadt fügt sich eine Neubebauung verträglich in das Ortsbild ein. Die Details der Änderung sind den Anlagen zu entnehmen.

Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 einschließlich der Begründung ist öffentlich

auszulegen. Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind von der Auslegung zu benachrichtigen und zur Abgabe einer Stellungnahme aufzufordern.

Die Kosten des Änderungsverfahrens trägt der Antragsteller.

Finanzielle Auswirkungen?

Nein

Gesamtkosten der Maßnahme (Beschaf- fungs-Folgekosten)	Jährliche Folgekos- ten/lasten	Finanzierung		
		Eigenanteil (i. d. R. = Kreditbedarf)	Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse/Beiträge)	Einmalige oder jährliche laufende Haushaltsbelastun- g (Mittelabfluss, Kapitaldienst, Folgekosten ohne kalkulatorische Kosten)
€	€	€	€	€

Veranschlagung 2016	nein	ja, mit €	Produktkonto
Im Ergebnisplan	im Finanzplan		

Anlagen:

Anlage 1: 3. Änderung B-Plan Nr. 39 „Umgebung Karpfenteich“ Planzeichnung Stand 04.01.2016

Anlage 2: 3. Änderung B-Plan Nr. 39 „Umgebung Karpfenteich“ Begründung Stand 04.01.2016

SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 "Umgebung Karpfenteich"

Teil A - Planzeichnung

M 1: 1000



Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 - 19 BauNVO)

GR zulässige Grundflächen in m² als Höchstmaß
Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Baulinie
Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

Fläche für den Gemeinbedarf
Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie
Straßenverkehrsflächen
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Verkehrsberechtigter Bereich
Bahnanlagen
Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünflächen
Parkanlage, öffentlich
Graben, öffentlich
Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Wasserflächen
Schutzgebiet für Grundwassergewinnung - Schutzzone IIIb
Regelungen für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Kenntnis/ Vermutung von Bodendenkmälern - Kategorie 2 gem. § 7 Abs. 1 DSchG M-V
Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 39 (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

2. Darstellungen ohne Normcharakter

Höhenfestpunkt
Vorgartenbereich

Präambel

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen sowie § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V S. 334) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen wird nach Beschlussfassung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn vom folgenden Satzungen über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 "Umgebung Karpfenteich", gelegen in Kühlungsborn Ost, begrenzt im Nordwesten von der Cubanzstraße, umfassend das Flurstück 392/9 (teilw.), der Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie folgende Satzungen über die örtlichen Bauvorschriften erlassen:

Teil B – Text

Es gilt die Bauutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

1. Inhalt des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Gegenstand der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 ist:
- die Änderung von Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hausgarten, privat“ in ein Allgemeines Wohngebiet auf Teilen des Flurstückes 392/9, der Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn.

2. Sonstige Festsetzungen
Alle sonstigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 39 in der Fassung der 1. Änderung sowie die Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften gelten für die Satzung über die 3. Änderung unverändert weiter fort.

Hinweise

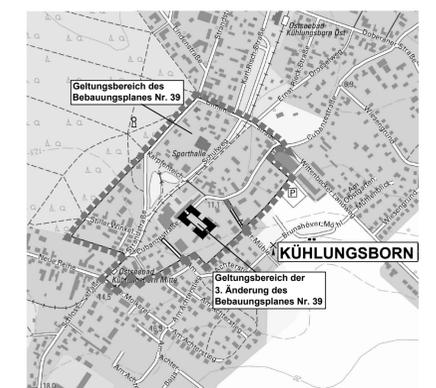
Die im Bebauungsplan Nr. 39 gegebenen Hinweise hinsichtlich Bodendenkmälern, Altstätten, dem einzuhaltenden Waldabstand, der Lage von Festpunkten, geltender Satzungen und Richtlinien im Plangebiet sowie zur Trinkwasserschutzzone werden durch die 3. Änderung nicht berührt und gelten weiterhin fort. Der Hinweis in der Ursprungsplanung auf die notwendige Zustimmung bzw. Genehmigung des Straßenbaumtes Güstrow bezüglich von Bauarbeiten an der Strandstraße entfällt, da die Strandstraße nicht mehr Landesstraße 12 ist.

Dieser Entwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf der Grundlage dieses Entwurfes getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.

Verfahrensvermerke

- Der Aufstellungsbeschluss der Stadtvertreterversammlung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 wurde am 10.12.2015 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung der Aufstellungsbeschlüsse ist am durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn erfolgt.
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister
- Die Stadtvertreterversammlung hat am den Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister
- Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung dazu haben nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis zum während der Dienstzeiten in der Stadtverwaltung Ostseebad Kühlungsborn öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung im vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen wird und dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn bekannt gemacht worden. Ebenfalls wurde daraufhin gewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die öffentliche Auslegung unterrichtet worden.
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand innerhalb des Geltungsbereiches am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der legerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:..... vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
..... den (Siegel) Öffentlich best. Vermesser
- Die Stadtvertreterversammlung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister
- Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am von der Stadtvertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 wurde gebilligt.
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister
- Die Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt.
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluss und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des in Kraft getreten.
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister

Übersichtsplan



Auszug aus der topographischen Karte, Quelle: GeoBasis DE/M-V 2015

SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN ÜBER DIE 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 39 "Umgebung Karpfenteich"

gelegen in Kühlungsborn Ost, begrenzt im Nordwesten von der Cubanzstraße, umfassend das Flurstück 392/9 (teilw.), der Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn

Entwurf

Bearbeitungsstand 04.01.2016

Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenerklärung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990, geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

1. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

WA Allgemeine Wohngebiete, mit lfd. Nummerierung (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 und 20 BauNVO)

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß

FH Firsthöhe in m als Höchstmaß über Bezugspunkt

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

a abweichende Bauweise

△ nur Einzelhäuser zulässig

— Baugrenze

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünflächen

□ Hausgarten, privat

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

LPB III
LPB IV Lärmpegelbereiche (LPB) III - V

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

vorhandene bauliche Anlagen

vorhandene Flurstücksgrenzen

Flurstücknummern

Bemaßung in m

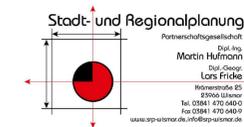
3. zusätzliche Darstellungen der Ursprungsplanung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4a, 6 BauNVO)

WB Besondere Wohngebiete, mit lfd. Nummerierung (§ 4a BauNVO)

MI Mischgebiete, mit lfd. Nummerierung (§ 6 BauNVO)

Plangrundlagen:
Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK), Bearbeitungsstand 22.10.2012, Kataster- und Vermessungsamt Bad Doberan; Topographische Karte, Maßstab 1:10000, Landesamt für innere Verwaltung M-V, GeoBasis DE/M-V 2015; rechtskräftige Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 und sonstige Unterlagen des Bauamtes Kühlungsborn; eigene Erhebungen



Stadt- und Regionalplanung

Partnerschaftsgesellschaft

Dipl.-Ing.

Martin Hüfmann

Dir.-Ing.

Lars Fricke

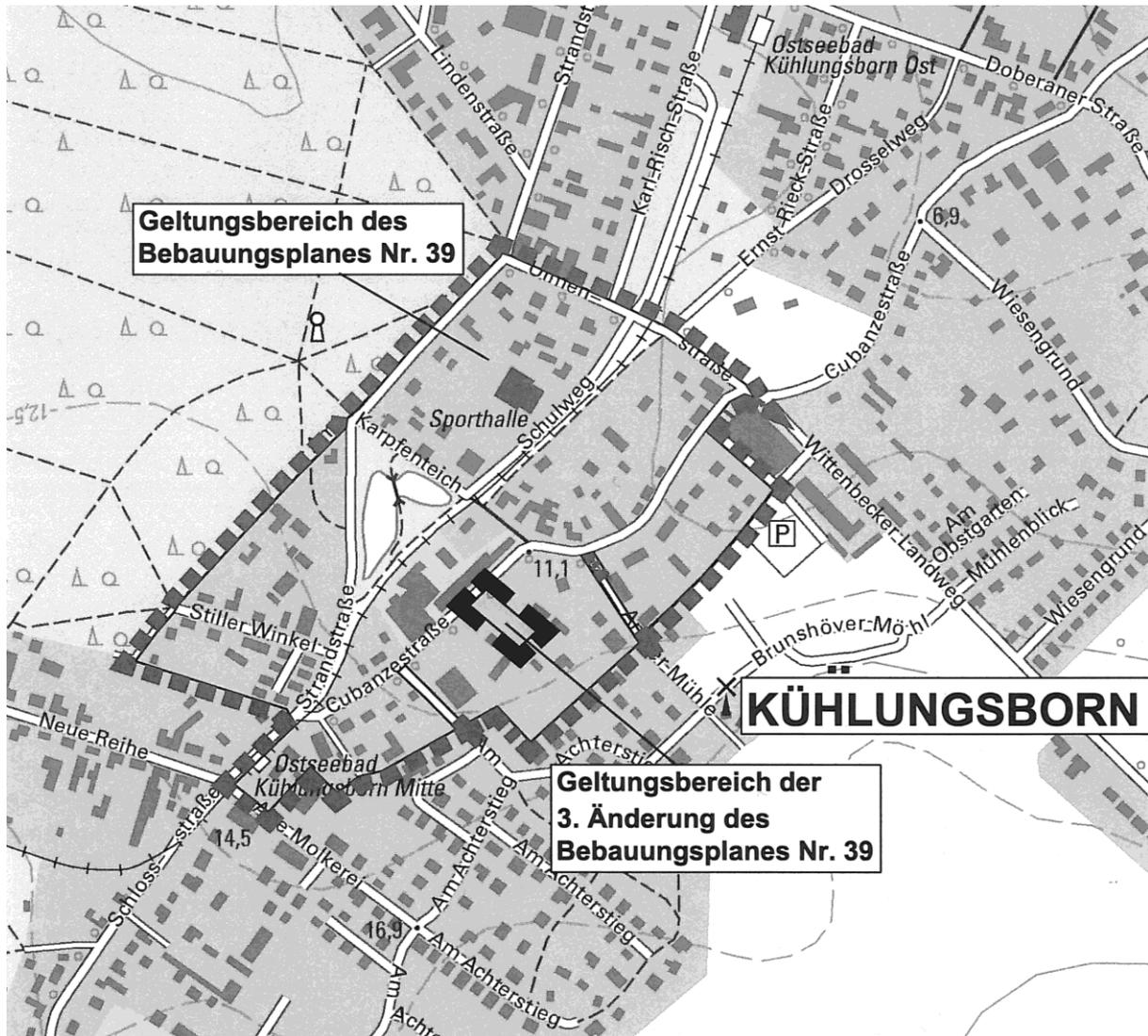
Hilfenstraße 25

03996133400

tel. 03941 470 0480/9

fax 03941 470 0489/9

www.srp-ostsee.de, info@srp-ostsee.de



SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN ÜBER DIE 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 39 "Umgebung Karpfenteich"

gelegen in Kühlungsborn Ost, begrenzt im Nordwesten von der Cubanzestraße,
umfassend das Flurstück 392/9 (teilw.), der Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn

Begründung

Entwurf

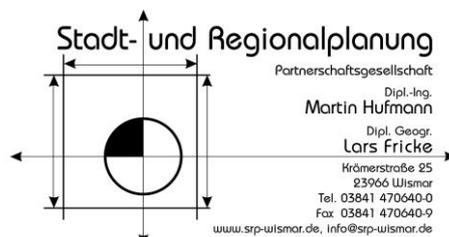
Bearbeitungsstand 04.01.2016

Begründung zur
 Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39
 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn
 "Umgebung Karpfenteich"

Inhalt	Seite
1. Planungsanlass und Planungsziele	3
2. Gebietsabgrenzung.....	3
3. Bisherige Planungen, Planungsrecht, Plangrundlagen.....	3
4. Inhalte der Änderung	4
5. Umweltbelange.....	7
6. Eigentumsverhältnisse und Planungskosten.....	9
7. Sonstiges.....	9

Deckblatt: Auszug aus der topographischen Karte, Quelle: GeoBasis DE/M-V 2015

Planverfasser:



1. Planungsanlass und Planungsziele

Der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 liegen neue Planungsabsichten für das Flurstück 392/9 der Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn (Cubanzestraße 11) zu Grunde. Die festgesetzte Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ soll zurückgenommen und als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden, um den Bau eines Wohngebäudes durch die Festsetzung eines zusätzlichen Baufeldes zu ermöglichen.

Die Stadt hat sich nach intensiven Beratungen über einen entsprechenden Änderungsantrag und unter Abwägung der zu beachtenden städtebaulichen und nachbarlichen Belange zur Durchführung der vorliegenden Änderungsplanung entschlossen. Das städtebauliche Ziel einer angemessenen Verdichtung in den Innenbereichen Kühlungsborns kann mit der vorliegenden Änderungsplanung noch besser verfolgt werden. Das neue Baufeld fügt sich gut in den Bebauungszusammenhang ein und bildet eine geschlossene Raumkante an der Cubanzestraße.

2. Gebietsabgrenzung

Der Geltungsbereich der 3. Änderung mit einer Flächengröße von etwa 1.200 m² umfasst einen Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 39 in der Fassung der 1. Änderung, gelegen in Kühlungsborn Ost, begrenzt im Nordwesten von der Cubanzestraße, umfassend das Flurstück 392/9 (teilw.), der Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn.

3. Bisherige Planungen, Planungsrecht, Plangrundlagen

Der Bebauungsplan Nr. 39 wurde am 13.8.2009 von der Stadtvertreterversammlung als Satzung beschlossen und hat, da aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, durch Bekanntmachung am 22.10.2009 Rechtskraft erlangt. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 ist am 06.09.2012 als Satzung beschlossen worden und seit dem 26.10.2012 rechtskräftig.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 bezieht sich auf den Geltungsbereich der Ursprungsplanung. Ziel dieser Änderung ist die Regelung zur Zulässigkeit von Ferienwohnungen und Dauerwohnungen. Aufgrund der derzeitigen Rechtslage ruht die Bearbeitung. Die 3. Änderung soll daher vorgezogen bearbeitet werden.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. Nr. 3, 22.01.1991) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,

- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 334) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen.

sowie die sonstigen planungsrelevanten, zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Gesetzesvorschriften, Erlasse und Richtlinien.

Die dem Bebauungsplan zu Grunde liegenden Gesetze, Erlasse und Verordnungen sind in der Stadtverwaltung, Bauamt, Ostseeallee 20, 18225 Kühlungsborn, während der Öffnungszeiten einsehbar.

Die Planung wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt entwickelt.

Da durch die Aufstellung des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht verändert werden, erfolgt die Aufstellung des Bauleitplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB.

Bei der Art und der Größe der im Rahmen des Bebauungsplanes zulässigen Vorhaben sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird daher nicht begründet, eine Beeinträchtigung von Schutzgütern erfolgt nicht. Im vereinfachten Bauleitplanverfahren nach § 13 BauGB wird daher von einer Umweltprüfung abgesehen.

Als Plangrundlagen wurden die Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK), Bearbeitungsstand 22.10.2012, Kataster- und Vermessungsamt Bad Doberan; die topographische Karte im Maßstab 1:10.000, Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern (GeoBasis DE/M-V 2015), Schwerin; der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 39 in der Fassung der 1. Änderung und sonstige Unterlagen des Bauamtes Kühlungsborn verwendet. Weiterhin wurde eine eigene Bestandsaufnahme durchgeführt.

4. Inhalte der Änderung

Im Änderungsbereich werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines zusätzlichen Wohngebäudes geschaffen. Die derzeit festgesetzte Grünfläche mit der Zweckbestimmung Hausgarten wird nun dem Allgemeinen Wohngebiet – WA 9 (gemäß § 4 BauNVO) zugeordnet. Innerhalb der nunmehr festgesetzten Baugrenze kann ein neues Wohngebäude errichtet werden.

Die Baugrenze ist in einem Abstand von etwa 11 m zur Cubanzestraße und in einer Tiefe von 15 m sowie in einer Breite von ca. 13 m festgesetzt.

Im Bereich zwischen Cubanzestraße und der nunmehr festgesetzten Baugrenze bleibt die bisherige Festsetzung einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ bestehen.

Innerhalb des Änderungsbereiches mit einer Größe von etwa 1.195 m² ergibt sich folgende Flächenverteilung: Allgemeines Wohngebiet: 960 m² und
 private Grünfläche, Hausgarten: 235 m².

Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn
"Umgebung Karpfenteich" - Entwurf

Nach eingehender Betrachtung des Bestandes und der zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen wurde nun dieser Veränderung seitens der Stadt zugestimmt. Im weiteren nördlichen Verlauf der Cubanzestraße sowie auf südlich gelegenen Flächen liegt die vorhandene bzw. mögliche Bebauung ebenfalls dichter an der öffentlichen Straße als die bisherige, bauliche Nutzung in der Cubanzestraße 11. Aus Sicht der Stadt fügt sich eine Neubebauung verträglich in das Ortsbild ein.

Das städtebauliche Ziel einer angemessenen Verdichtung in den Innenbereichen Kühlungsborns kann mit der vorliegenden Änderungsplanung noch besser verfolgt werden. Das neue Baufeld fügt sich gut in den Bebauungszusammenhang ein und bildet eine geschlossene Raumkante an der Cubanzestraße.

Über die bestehende Zufahrt an der Cubanzestraße ist die verkehrliche Erschließung der Neubebauung sowie des vorhandenen baulichen Bestandes gesichert.

Alle sonstigen Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 39 in der Fassung der 1. Änderung sowie die Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften gelten für die Satzung über die 3. Änderung unverändert weiter fort.

Zur Verdeutlichung werden im Folgenden die wesentlichen, bestehenden und für den Änderungsbereich weiterhin gültigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 39 nochmals benannt, um dem künftigen Bauherrn den zu beachtenden Festsetzungsumfang darzustellen.

Für die nunmehr geplante Neubebauung gelten die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung innerhalb des WA 9. Die zulässigen Einzelhäuser dürfen mit einer maximalen Firsthöhe von 8,50 m errichtet werden. Für alle festgesetzten Firsthöhen gilt als Bezugspunkt die Oberkante der anbaufähigen Erschließungsstraße (hier – Cubanzestraße), zu- bzw. abzüglich des natürlichen Höhenunterschiedes gegenüber der Mitte der straßenseitigen Gebäudefront.

Gemäß den Festsetzungen in der Ursprungsplanung sind im WA 9 mit abweichender Bauweise abweichend von der offenen Bauweise bei der Neuerrichtung von Einzelhäusern mit seitlichem Grenzabstand Gebäudelängen über 15 m unzulässig. Diese Festsetzung wird in der Planzeichnung durch die Festsetzung eines Baufeldes mit dem Maß von 15 m auf ca. 13 m beachtet. Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,25 bestimmt. Im WA 9 sind bei zulässiger eingeschossiger Bauweise je Einzelhaus maximal zwei Wohnungen zulässig.

Die Größe der Baugrundstücke wird in allen Baugebieten auf mindestens 500 m² festgesetzt.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig. Es wird darauf hingewiesen, dass in Allgemeinen Wohngebieten die Neuerrichtung bzw. Nutzung von Ferienhäusern und Ferienwohnungen oder der Umbau vorhandener Gebäude zu Ferienhäusern und Ferienwohnungen unzulässig ist.

Innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Hausgarten" ist gem. § 14 Abs.1 BauNVO ausschließlich die Neuerrichtung von Nebenanlagen für die Gartennutzung zulässig. Die Neuerrichtung von Stellplätzen, Carports, Garagen und sonstigen Nebenanlagen i. S. der §§ 12 u. 14 BauNVO ist unzulässig.

Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn
"Umgebung Karpfenteich" - Entwurf

Die in der Planzeichnung dargestellten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Hausgarten" können den örtlichen Erfordernissen der Erschließung und Grundstückszuwegung entsprechend unterbrochen werden.

Die mögliche Wohnbebauung innerhalb der festgesetzten Baugrenze wird dem festgesetzten Lärmpegelbereich III zugeordnet. Gemäß den Festsetzungen der Ursprungsplanung ist folgendes zu beachten:

Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche sind lärmzugewandte Gebäude-seiten und Dachflächen von Wohn- und Schlafräumen sowie von Kinderzimmern mit einem resultierenden bewerteten Schalldämm-Maß in Abhängigkeit vom ausgewiesenen Lärmpegelbereich entsprechend der nachfolgenden Tabelle zu realisieren:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außen-lärmpegel [dB(A)]	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils $R'_{w,res}$ [dB]	
		Aufenthalts- und Wohnräume	Büroräume und Ähnliches
III	61 – 65	35	30

(Für lärmabgewandte Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel entsprechend Pkt. 5.5.1 der DIN 4109 ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB(A) und bei geschlossener Bebauung bzw. Innenhöfen um 10 dB(A) gemindert werden.)

In Schlafräumen und Kinderzimmern innerhalb der Lärmpegelbereiche III sind schalldämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, wenn keine Lüftungsmöglichkeit zur lärmabgewandten Gebäudeseite besteht.

Außenwohnbereiche innerhalb der Lärmpegelbereiche III und IV sind auf der lärmabgewandten Gebäudeseite anzuordnen.

Örtliche Bauvorschriften

Bereits im Rahmen der Aufstellung der Ursprungsbebauung hat die Stadt Kühlungsborn Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen sowie der Grundstücksflächen getroffen. Für den Bereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 sind nachfolgende Festsetzungen zu berücksichtigen:

Die Hauptdächer im WA 9 sind mit einer Dachneigung zwischen 25° und 45° zulässig. Dächer von Carports und Garagen sind in der gleichen Dachneigung und Dachhaut wie das Hauptgebäude bzw. mit einer Dachneigung von mind. 25° auszuführen. Zulässige Dachfarben sind in allen Baugebieten: rot, braun, rotbraun, anthrazit und schwarz.

Die Fassaden sind in allen Baugebieten nur als glatt verputzte Fassaden oder mit Sichtmauerwerk zulässig. Auf untergeordneten Fassadenflächen (kleiner als 1/3 der jeweiligen Fassadenseite) ist auch die Verwendung von Holz zulässig. Ebenso zulässig ist die Kombination der genannten Gestaltungselemente mit echtem Fachwerk. Die Verwendung von Fassadenmaterialien oder von Fassadenverkleidungen, die andere Baustoffe vortäuschen, ist unzulässig. In dem WA ist bei der Gestaltung der Außenwände nur die Verwendung von gebrochenen Weiß-, Grau-, Gelb- und Rottönen zulässig.

Für alle Baugebiete gilt: fensterlose, ungegliederte Fassadenflächen über 10 m Länge sind durch vor- oder zurücktretende Gebäudeteile zu gliedern und zu begrünen. Dazu sind selbstklimmende Kletterpflanzen wie Wilder Wein (*Parthenocissus tricuspidata*) Sol. 3xv, i.C. 80- 100 cm oder Kletterpflanzen an Rankhilfen wie Kletterhortensie (*Hydrangea petiolaris*), Blauregen (*Wisteria sinensis*), Pfeifenwinde (*Aristolochia macrophylla*), Immergrünes Geißblatt (*Lonicera henryi*) Sol. 3xv, i.C. 60- 100 cm oder Kombinationen der Arten zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist nicht zulässig. Die nur außerhalb des Vorgartenbereichs zulässigen Dauerstellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, mit einer begrünten Umkleidung oder mit Rankgittern zu versehen.

Einfriedungen sind in allen Baugebieten nur als Laubholzhecke aus heimischen Arten, als Holz- oder als schmiedeeiserne Zäune zulässig. An der Straßenfront beträgt die max. zulässige Höhe 0,8 m.

Die Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten und dürfen nicht als Stellplätze für Kraftfahrzeuge oder Müllbehälter bzw. als Lagerflächen genutzt werden. Aus gestalterischen Gründen ist bei der Neuerrichtung von Garagen, Carports, Stellplätzen oder Nebengebäuden zu allen Grundstücksgrenzen eine gärtnerisch angelegte Fläche von mind. 1,0 m Breite herzustellen. Sonstige nicht bebaute Grundstücksflächen sind als Gärten anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

Werbeanlagen sind in den WA nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 1,0 m² und nur im Bereich des Erdgeschosses zulässig. Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht und Warenautomaten sind in allen Baugebieten unzulässig.

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 LBauO M-V und kann mit Bußgeld bis zu 100.000 € geahndet werden.

5. Umweltbelange

Eingriffe in Natur und Landschaft

Durch die geplanten Maßnahmen erfolgen keine wesentlichen Eingriffe im Sinne des Naturschutzrechts, da bebaute, innerörtliche Bereiche überplant werden. Besondere Schutzgebiete werden durch die Umsetzung der Planung nicht beeinträchtigt.

Im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB wird von einer Umweltprüfung abgesehen, wenn sich durch die Aufstellung des Bebauungsplanes in einem Gebiet nach § 34 BauGB der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert. Im vorliegenden Fall handelt es sich um einen Bereich, der nach § 34 BauGB (Innenbereich) bebaubar ist.

Die zulässigen Neuversiegelungen beschränkt sich im Wesentlichen auf ein zusätzliches Baufeld, die auch nach § 34 BauGB möglich wäre.

Zur Minimierung der Versiegelung innerhalb des Grundstückes wird bestimmt, dass Stellplätze und Zufahrten unversiegelt zu belassen oder in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, Rasengitter, Fugenpflaster oder wassergebundene Decke) herzustellen sind.

Auf den privaten Grundstücksflächen ist je 4 Kfz-Stellplätzen ein einheimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 16 cm / 3 x verpflanzt, anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

In Bezug auf vorhandenen Gehölzbestand ist zu beachten: Einheimische Laub- und Nadelbäume mit einem Stammumfang ab 60 cm und mehrstämmige Laubbäume ab 80 cm Gesamtumfang zweier Stämme, gemessen in 1,0 m Höhe über Geländeoberfläche, Großsträucher ab 3,0 m Höhe und freiwachsende Hecken ab 10,0 m Länge sind zu erhalten. Sie sind vor Beeinträchtigungen sowie während Baumaßnahmen gem. DIN 18920 zu schützen. Pflegemaßnahmen und Maßnahmen zur Abwehr unmittelbar drohender Gefahren sind zulässig. Der Abgang von Bäumen, Großsträuchern und Hecken ist gleichwertig innerhalb der Grundstücksfläche zu ersetzen. Für Bäume gilt: bis zu einem Stammumfang von 60 cm ist ein Ersatzbaum, von 60 cm bis 1,20 m sind zwei Ersatzbäume, von 1,20 bis 1,80 sind drei Ersatzbäume und über 1,80 Stammumfang sowie für jeweils angefangene 50 cm ein zusätzlicher Ersatzbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten (Pflanzqualität Hochstamm, 3x v., Stammumfang 16-18 cm gemessen in 1,0 m Höhe). Für Großsträucher und Hecken gilt ein Ausgleichserfordernis von 1:1 bis zu 3:1 je nach Art, Größe, Vitalität und ökologischer Bedeutung (Sträucher in Baumschulqualität, mind. 2x v., mit Ballen 60-100 cm, Hecken mind. dreireihig). Über Ausnahmen und das Ausgleichserfordernis entscheidet die Stadt.

Straßenbegleitend zur Cubanzestraße, angrenzend an den Änderungsbereich, verläuft der Bachlauf der Cubanze. Er ist als Graben innerhalb einer Grünfläche in der Ursprungsplanung festgesetzt. Ein Gewässerschutzstreifen wurde als Fläche für Maßnahmen, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung festgesetzt. In einer Breite von 7,0 m ab Böschungsoberkante der Cubanze ist jegliche Bebauung oder Befestigung von Flächen unzulässig. Der Graben ist dauerhaft zu erhalten. Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung führen können, sind unzulässig. Eine Verwendung von Düngemitteln oder Pestiziden wird im Gewässerschutzstreifen ausgeschlossen.

Die Zufahrt zur verkehrlichen Erschließung des Änderungsbereiches, die über die Cubanze führt, ist bereits vorhanden. Änderungen zur bestehenden Situation ergeben sich nicht.

Artenschutz

Hinsichtlich des Artenschutzes ist anzumerken, dass es sich bei der vorliegenden Planung um eine Bestandsüberplanung handelt, die im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Umweltbericht durchgeführt wird.

Eine dauerhafte Nutzung ist im Änderungsbereich bereits vorhanden. Hinsichtlich des neu ausgewiesenen Baufeldes konnten im Rahmen einer Bestanderfassung keine Anhaltspunkte auf das Vorkommen streng geschützter Arten festgestellt werden. Es handelt sich um eine intensiv gemähte Rasenfläche mit Zufahrten.

Auch durch die Darstellung des Vorgartens werden artenschutzrechtliche Belange nicht berührt.

Betroffenheiten nach dem Bundesartenschutzgesetz liegen daher nicht vor.

6. Eigentumsverhältnisse und Planungskosten

Die Fläche im Änderungsbereich befindet sich in Privateigentum. Die Kosten der Bebauungsplanänderung werden durch den privaten Antragsteller übernommen.

7. Sonstiges

Die im Bebauungsplan Nr. 39 gegebenen Hinweise hinsichtlich Bodendenkmalen, Altlasten, dem einzuhaltenden Waldabstand, der Lage von Festpunkten, geltender Satzungen und Richtlinien im Plangebiet sowie zur Trinkwasserschutzzone werden durch die 3. Änderung nicht berührt und gelten weiterhin fort. Der Hinweis in der Ursprungsplanung auf die notwendige Zustimmung bzw. Genehmigung des Straßenbauamtes Güstrow bezüglich von Bauarbeiten an der Strandstraße entfällt, da die Strandstraße nicht mehr Landesstraße 12 ist.

Dieser Entwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf der Grundlage dieses Entwurfes getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den

.....

Karl, Bürgermeister



öffentlich

Beschlussvorlage

Amt/Geschäftszeichen	Bearbeiter	Datum	Drucksache Nr.:
Bauamt	Maja Kolakowski	11.01.2016	16/60/199

Beratungsfolge (Zuständigkeit)	Gremium	Sitzungstermin	Status
Vorberatung	BA	27.01.2016	Öffentlich
Vorberatung	HA	11.02.2016	Nichtöffentlich
Entscheidung	SVV	25.02.2016	Öffentlich

**Bezeichnung: Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 42
"Hermannstr./nördliche Fr.-Borgwardt-Straße" der Stadt Ostseebad Kühlungsborn**

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn beschließt:

1. die Aufstellung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Hermannstraße/nördliche Friedrich-Borgwardt-Straße“ gemäß § 2 und 8 i.V.m. § 13a BauGB.
2. Planungsziele:

Geltungsbereich 1: Umwandlung einer ausgewiesenen privaten Grünfläche und Ausweisung eines zusätzlichen Baufeldes für ein Einfamilienhaus bei gleichzeitigem Abbruch einer Garage, sowie Anpassung von Baugrenzen im Zuge der Sanierung und des Umbaus einer Villa im Bereich des Grundstückes Poststraße 10 (WB 2) der Gemarkung Kühlungsborn.

Geltungsbereich 2: Umwidmung des Sonstigen Sondergebiets „Hotel“ im Bereich der Grundstücke Herrmannstr. 5/5a zu einem Sonstigen Sondergebiet SO 10 „Pfleheim“ und im Bereich des Grundstücke Hermannstr. 7/7a in ein Sonstiges Sondergebiet SO 11 „Fremdenbeherbergung“.

Desweiteren erfolgt eine Anpassung der Baugrenzen, Geschossigkeit und Firsthöhe unter Beachtung städtebaulicher Ziele der Stadt Ostseebad Kühlungsborn Hermannstraße 5, 5a und 7, 7a.

Geltungsbereich 3: Korrektur der Geschossigkeit von II auf III für das Hauptgebäude auf dem Grundstück Friedrich-Borgwardt-Str. 13 (WB 3).
3. Gebietsabgrenzung:

Der Geltungsbereich umfasst 3 Teilbereiche gemäß Übersichtsplan (Anlage) des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 42: Flurstück 143/1 (Poststraße 10), Flurstücke 108/1, 108/2, 102/24, 107/3, 107/4, 622/53, 622/46 (Hermannstraße 5, 5a und 7, 7a) und die Flurstücke 139/1, 139/9 (Friedrich-Borgwardt-Str. 13)
4. Die Anlage ist Bestandteil des Beschlusses.

Anlage: Geltungsbereiche der 2. Änderung B-Plan Nr. 42

Problembeschreibung/Begründung:

Im Rahmen eines Bauantrages wurde ein Antrag auf Änderung des B-Planes (Anpassung von Baugrenzen gemäß aktuell vorliegendem Bauantrag) und Ausweisung eines neuen Baufeldes auf dem Flurstück 143/1 in südlicher Richtung. Hierzu soll das bestehende Grundstück zukünftig geteilt werden. Der derzeitige B-Plan weist in diesem Bereich eine private Grünfläche aus. Geplant ist der Neubau eines Einfamilienhauses mit max. 100 m² Grundfläche bei gleichzeitigem Abbruch einer Garage und Schaffung eines Ausgleichs für die durch die Schaffung des neuen Baufeldes fortfallende Grünfläche (Geltungsbereich 1).

Ein weitere Änderung erfolgt aufgrund eines konkreten Bauvorhabens im Zuge der städtebaulichen Weiterentwicklung: Umwidmung des Sonstigen Sondergebiets „Hotel“ im Bereich des Grundstücks Hermannstr. 5/5a zu einem Sonstigen Sondergebiet SO 10 „Pflegeheim“ und im Bereich des Grundstücks Hermannstr. 7/7a in ein Sonstiges Sondergebiet SO 11 „Fremdenbeherbergung“. Desweiteren erfolgt eine Anpassung der Baugrenzen, Geschossigkeit und Firsthöhe unter Beachtung der städtebaulichen Zielsetzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn auf den Flurstücken 108/1, 108/2, 102/24, 107/3, 107/4, 622/53, 622/46 (Hermannstraße 5, 5a und 7, 7a) – Geltungsbereich 2.

Eine weitere Anpassung der Festsetzungen erfolgt hinsichtlich der Korrektur der Geschossigkeit von II auf III für das Hauptgebäude auf dem Grundstück Friedrich-Borgwardt-Str. 13, Flurstück 139/1 u. 139/9. Da es sich um eine Korrektur handelt, erfolgt diese Änderung für den Antragsteller kostenfrei. (Geltungsbereich 3)

Die Anträge zum Geltungsbereich 1 und 3 wurden bereits im Bauausschuss und Hauptausschuss der Stadt beraten, grundsätzlich befürwortet und sind aus Sicht der Stadtvertretung städtebaulich vertretbar. Zu den Änderungen des Geltungsbereichs 3 erfolgt eine gesonderte Beratung im Bauausschuss am 27.01.2016 und im Hauptausschuss am 11.02.2016.

Die Aufstellung der 2. Änderung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Maßnahme der Nachverdichtung bzw. Innenentwicklung.

Die Kosten des B-Plan-Änderungsverfahrens tragen die Antragsteller des Geltungsbereichs 1 und 2.

Mit der Ausarbeitung der 3. Änderung des Bebauungsplans wird Herr Fricke, Büro für Stadt- und Regionalplanung, beauftragt.

Finanzielle Auswirkungen?

Nein

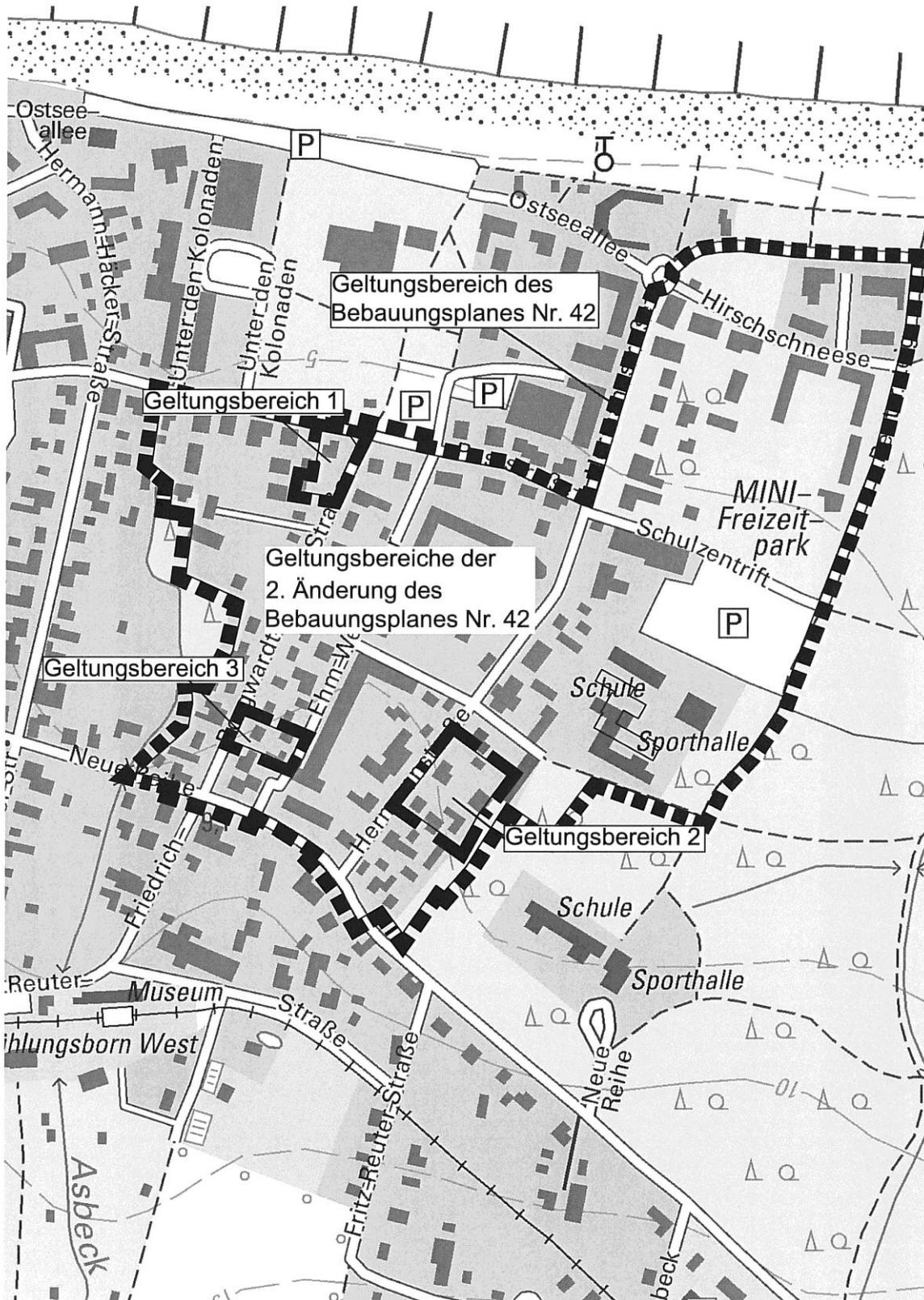
Gesamtkosten der Maßnahme (Beschaffungs-Folgekosten)	Jährliche Folgekosten/lasten	Finanzierung		
		Eigenanteil (i. d. R. = Kreditbedarf)	Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse/Beiträge)	Einmalige oder jährliche laufende Haushaltsbelastung (Mittelabfluss, Kapitaldienst, Folgekosten ohne kalkulatorische Kosten)
€	€	€	€	€

Veranschlagung 2016	nein	ja, mit €	Produktkonto
Im Ergebnisplan	im Finanzplan		

Anlagen:

Übersichtsplan Geltungsbereiche der 2. Änderung des B-Plans Nr. 42

Anlage: Geltungsbereich 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 42 „Hermannstr./nördl. Fr.-Borgwardt-Straße“ der Stadt Ostseebad Kühlungsborn





Beschlussvorlage

nichtöffentlich

Amt/Geschäftszeichen	Bearbeiter	Datum	Drucksache Nr.:
Bauamt	Maja Kolakowski	13.01.2016	16/60/200

Beratungsfolge (Zuständigkeit)	Gremium	Sitzungstermin	Status
Vorberatung	BA	27.01.2016	Öffentlich
Vorberatung	HA	11.02.2016	Nichtöffentlich
Entscheidung	SVV	25.02.2016	Öffentlich

Bezeichnung: 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn "Hermannstr./nördliche Fr.-Borgwardt-Straße" - Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn beschließt:

1. Die Stadtvertreterversammlung billigt den vorliegenden Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn "Hermannstr./nördliche Fr.-Borgwardt-Straße" und den Entwurf der Begründung dazu.
2. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 einschließlich der Begründung ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr.1 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind von der Auslegung zu benachrichtigen und zur Abgabe einer Stellungnahme aufzufordern.
3. Die Anlagen sind Bestandteil des Beschlusses.

Anlage: B-Plan Nr. 42, 2. Änderung, Entwurf vom 19.01.2016 mit Begründung

Problembeschreibung/Begründung:

Die Stadtvertreterversammlung hat am 25.02.2016 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn "Hermannstr./nördliche Fr.-Borgwardt-Straße" beschlossen. Hintergrund sind aktuelle städtebaulich relevante Vorhaben, die ihren Eingang in den Bebauungsplan finden sollen, sowie die Korrektur einiger Festsetzungen. Die Änderungen sind im Einzelnen den Anlagen zu entnehmen.

Die Festsetzungen betreffend der Grundstücke Hermannstr. 7/7a und 5 /5a sind vorbehaltlich des Beschlusses mit der Vorlage 15/60/201 Bestandteil des vorliegenden Entwurfs vom 19.01.2016.

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 einschließlich der Begründung ist öffentlich auszulegen. Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind von der Auslegung zu benachrichtigen und zur Abgabe einer Stellungnahme aufzufordern.

Finanzielle Auswirkungen?

Nein

Gesamtkosten der Maßnahme (Beschaf- fungs-Folgekosten)	Jährliche Folgekos- ten/lasten	Finanzierung Eigenanteil (i. d. R. = Kreditbedarf)	Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse/Beiträge)	Einmalige oder jährliche laufende Haushaltsbelastun- g
€	€	€	€	€ (Mittelabfluss, Kapitaldienst, Folgekosten ohne kalkulatorische Kosten)

Veranschlagung 2016	nein	ja, mit €	Produktkonto
Im Ergebnisplan	im Finanzplan		

Anlagen:

Anlage: B-Plan Nr. 42, 2. Änderung, Entwurf vom 19.01.2016 mit Begründung

SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN

über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 "Hermannstraße/nördliche Friedrich-Borgwardt-Straße"

Teil A - Planzeichnung
M 1:1500



Nutzungsschablonen

WB 2	o
GRZ 0,4	I - III
SO10	o
GRZ 0,45	I - III
SO11	o
GRZ 0,45	I - III

Hinweise

Der Geltungsbereich der Satzung liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III B der Wasserfassung Kühlungsborn-Bad Döberan. Gemäß § 136 Abs. 1 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWVG) bleiben die auf der Grundlage des Wassergesetzes der DDR beschlossenen Trinkwasserschutzgebiete weiterhin bestehen. Die Verbote und Nutzungsbeschränkungen zum Trinkwasserschutz gemäß der Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete - 1. Teil "Schutzgebiete für Grundwasser" (DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 101) sind zu beachten.

Im Geltungsbereich 3 sind Bodendenkmalfunde in dem nachrichtlich übernommenen Bereich bekannt. Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs § 6 Abs. 5 Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V). Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gem. § 11 Abs. 2 DSchG M-V unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Im Geltungsbereich 2 sind mehrere Baudenkmale bekannt, die nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen worden sind. Alle Veränderungen an einem Denkmal und in seiner Umgebung bedürfen gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V der Genehmigung durch die untere Denkmalschutzbehörde bzw. gemäß § 7 Abs. 6 DSchG M-V durch die zuständige Behörde.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich der Satzung keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anomale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gemäß § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der unteren Abfallbehörde des Landkreises Rostock wird hingewiesen.

Es gelten die Stellplatzsatzung und die Satzung zur Gestaltung der Vorgärten in den als Vorgärten gekennzeichneten Bereichen, jeweils in der zuletzt geänderten Fassung. Darüber hinaus gilt im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Richtlinie für die Anlage von Stadtparkstraßen (RAS) 08 Ausgabe 2006, Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Köln 2007).

Für die Geltungsbereiche 1 und 3 gilt die Gestaltungssatzung in den zuletzt geänderten Fassung.

Der vorliegende Entwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf Grundlage dieses Entwurfs getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.

Plangrundlagen:
Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK), Bearbeitungsstand 22.10.2012, Kataster- und Vermessungsamt Bad Döberan; Topographische Karte, Maßstab 1:10000, Landesamt für innere Verwaltung M-V, GeoBasis DEIM-V 2016; rechtskräftige Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 und sonstige Unterlagen des Bauamtes Kühlungsborn; eigene Erhebungen

Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenerverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990, geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

1. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 4, 4a und 11 BauNVO)

- WB 2** Besondere Wohngebiete mit lfd. Nummerierung (§ 4a BauNVO)
 - SO 10** Sonstiges Sondergebiet für Pflegeheim mit lfd. Nummerierung (§ 11 BauNVO)
 - SO 11** Sonstiges Sondergebiet für Fremdenbeherbergung mit lfd. Nummerierung (§ 11 BauNVO)
- 3 WO max. Anzahl der Wohneinheiten

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- GRZ Grundflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

- o offene Bauweise
- Baulinie
- Baugrenze

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- LPB III / LPB IV Grenze zwischen Lärmpegelbereichen (LPB) III und IV
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

2. Darstellungen ohne Normcharakter

- vorhandene bauliche Anlagen
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- Flurstücknummern
- Bemaßung in m
- künftig fortfallend
- Vorgartenbereich

3. Zusätzliche Darstellungen der Ursprungsplanung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 4, 4a und 11 BauNVO)

- WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauGB)
- SO 10 Sonstiges Sondergebiet für Ortschaften mit lfd. Nummerierung (§ 11 BauNVO)
- SO 11 Sonstiges Sondergebiet für Information (§ 11 BauNVO)

Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für den Gemeinbedarf
- Schule
- sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsberechtigte Mischverkehrsfläche
- Fußweg, öffentlich

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen - Fernwärme

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Grünflächen
- Parkanlage mit lfd. Nummerierung, öffentlich
- Parkanlage, privat
- Zäsurgrün, öffentlich
- Hausgarten, privat

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen - Stellplätze
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind - Sichtdreiecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

4. Nachrichtliche Übernahmen

Schutzgebiet für Grundwassererwinnung - Schutzzone III B

Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz

- Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen, Bodendenkmale der Kategorie 2
- Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
- Geltungsbereich der Fremdenverkehrsatzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn nach § 22 BauGB
- Geltungsbereich der Gestaltungssatzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn

Unverbindliche Planerläuterung

Gegenstand der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 ist im Wesentlichen:
- Geltungsbereich 1: Die Änderung von Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hausgarten, privat“ in ein Besonderes Wohngebiet sowie eine Anpassung der Baugrenzen und Schaffung eines zusätzlichen Baufeldes.
- Geltungsbereich 2: Die Umwidmung eines sonstigen Sondergebietes „Hotel“ in ein sonstiges Sondergebiet „Pflegeheim“ und in ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Fremdenbeherbergung“ sowie die entsprechende Anpassung der Baugrenzen.
- Geltungsbereich 3: Änderung der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse von II auf III.

Präambel

Aufgrund des § 10 I.V.m. § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen sowie § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBO M-V) in der Fassung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V S. 334) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen, wird nach Beschlussfassung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn vom folgenden Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 "Hermannstraße/nördliche Friedrich-Borgwardt-Straße", gelegen in Kühlungsborn Ost, umfassend drei Geltungsbereiche, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Teil B – Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - 1.1 Das sonstige Sondergebiet 10 nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Pflegeheim“ dient vorwiegend der Unterbringung von Pflegeeinrichtungen. Zulässig sind: ein Pflegeheim mit maximal 56 Betten sowie Nebengebäude und Anlagen, die dem Nutzungszweck dienen.
 - 1.2 Das sonstige Sondergebiet 11 nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Fremdenbeherbergung“ dient vorwiegend der Unterbringung von touristischen Einrichtungen. Zulässig sind: Pensionen, Ferienwohnungen, insgesamt 2 Wohnungen für das Dauernutzen, Gastronomie sowie andere dem Nutzungszweck dienende touristische Infrastruktur.
 - 1.3 Die Dauernutzungen in dem Sondergebiet SO 11 werden aus besonderen städtebaulichen Gründen beschränkt auf Personen, die ihren Lebensmittelpunkt in der Stadt Ostseebad Kühlungsborn haben. Die Neugründung von Zweitwohnungen ist somit ausgeschlossen.
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - 2.1 Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen) dürfen die jeweils festgesetzte Grundflächenzahl bis zu einem Maß von 0,8 überschreiten und sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
 - 2.2 Im Geltungsbereich 3 muss bei einer maximal zulässigen Anzahl von 3 Geschossen, das dritte Geschoss als Dachgeschoss ausgeprägt werden.
3. Überbaubare Grundstücksflächen, vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 2a BauGB)
 - 1 In den Sondergebieten 10 und 11 darf die gem. § 8 LBO M-V vorgeschriebene Tiefe der Abstandsflächen entsprechend den festgesetzten Baugrenzen reduziert werden.
4. Sonstige Festsetzungen

Alle sonstigen Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 42 in der Fassung der 1. Änderung sowie die Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften gelten für die Satzung über die 2. Änderung unverändert weiter fort.

Verfahrensvermerke

(1) Der Aufstellungsbeschluss der Stadtvertreterversammlung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 wurde am gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn erfolgt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister

(2) Die Stadtvertreterversammlung hat am den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister

(3) Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung dazu haben nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 I.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis zum während der Dienstzeiten in der Stadtverwaltung Ostseebad Kühlungsborn öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass im Verfahren nach § 13a BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen wird und dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn bekannt gemacht worden. Ebenfalls wurde daraufhin gewiesen, dass nicht freistricke abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister

(4) Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 I.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die öffentliche Auslegung unterrichtet worden.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister

(5) Der katastermäßige Bestand innerhalb des Geltungsbereiches am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der legerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1: vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

..... den (Siegel) Öffentlich best. Vermesser

(6) Die Stadtvertreterversammlung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister

(7) Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am von der Stadtvertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 wurde gebilligt.

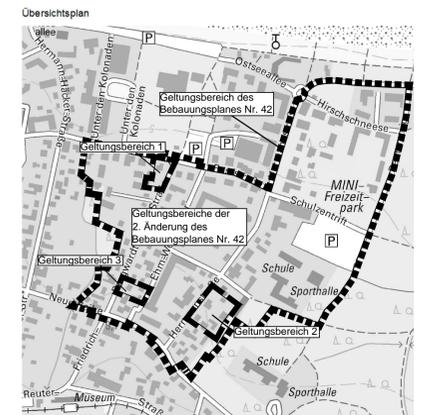
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister

(8) Die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister

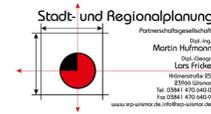
(9) Der Satzungsbeschluss und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

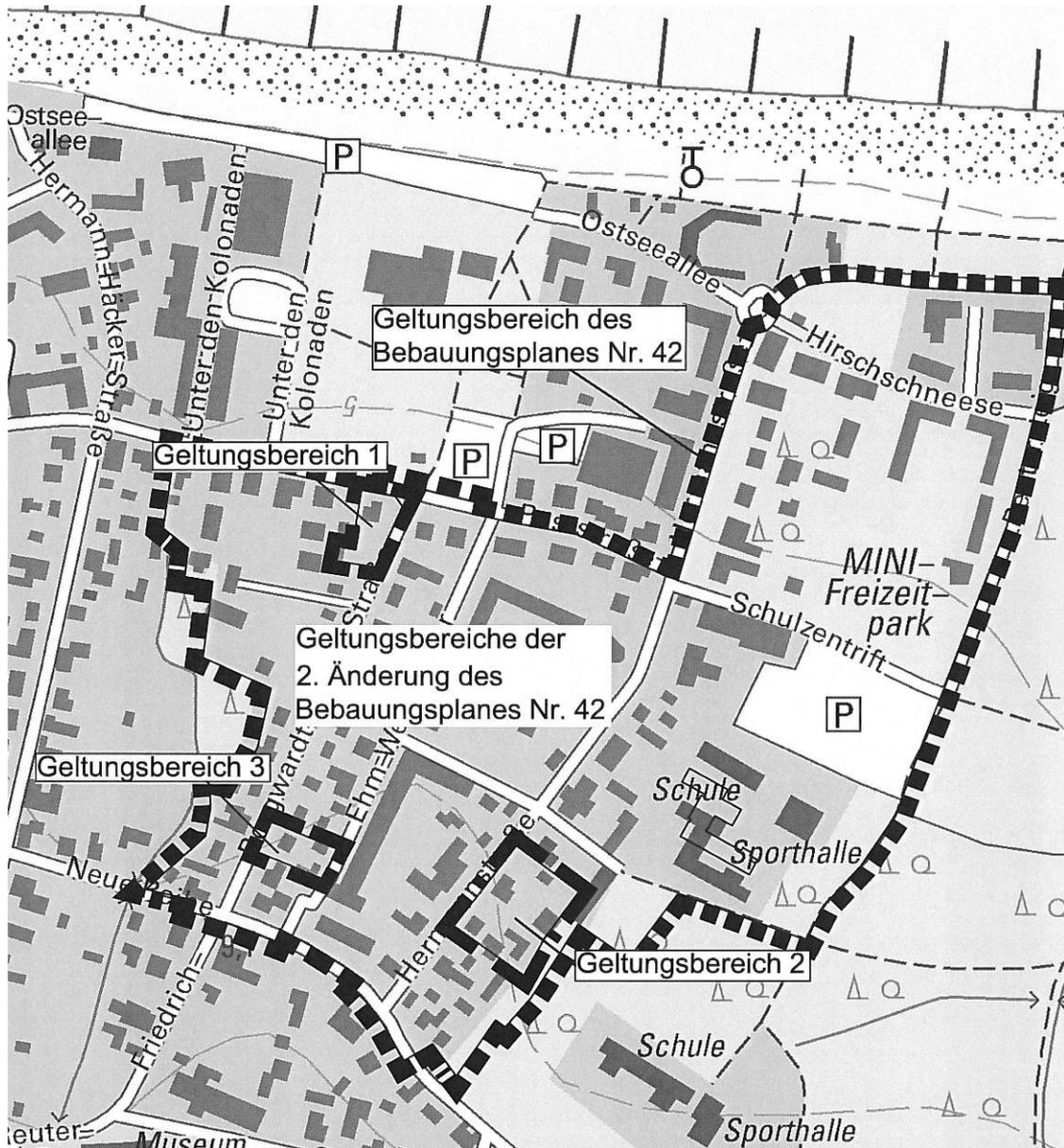
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister



SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 42 "HERMANNSTRASSE/NÖRDLICHE FRIEDRICH-BORGWARDT-STRASSE"

umfassend drei Teilbereiche des Bebauungsplanes Nr. 42
Entwurf
Bearbeitungsstand 19.01.2016





**SATZUNG DER
STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN
ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES
BEBAUUNGSPLANES NR. 42
"Hermannstraße/nördliche Friedrich-Borgwardt-
Straße"**

umfassend drei Geltungsbereiche des Bebauungsplanes Nr. 42

Begründung

Entwurf

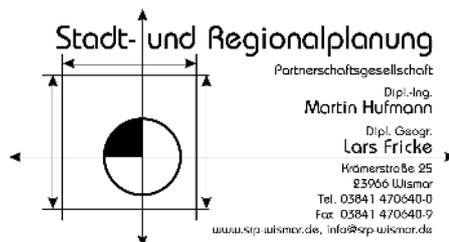
Bearbeitungsstand 19.01.2016

Begründung zur
Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42
der Stadt Ostseebad Kühlungsborn
"Hermannstraße/nördliche Friedrich-Borgwardt-Straße"

Inhalt	Seite
1. Planungsanlass und Planungsziele	3
2. Gebietsabgrenzung.....	4
3. Bisherige Planungen, Planungsrecht, Plangrundlagen.....	4
4. Inhalte der Änderung	5
5. Umweltbelange.....	8
6. Eigentumsverhältnisse und Planungskosten.....	8
7. Sonstiges.....	8

Deckblatt: Auszug aus der topographischen Karte, Quelle: GeoBasis DE/M-V 2016

Planverfasser:



1. Planungsanlass und Planungsziele

Der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 liegen neue Planungsabsichten für drei Teilbereiche des Ursprungsplanes zu Grunde.

Im Wesentlichen wurden Änderungsanträge aufgrund von geplanten Sanierungs-, Erweiterungs- und Umnutzungsmaßnahmen gestellt.

Im Geltungsbereich 1 soll auf dem Grundstück Poststraße 10 die Villa "Komet" saniert sowie ein weiteres Wohngebäude als Einfamilienhaus errichtet werden. Im Rahmen der Sanierung werden in der Villa drei Wohneinheiten für das Dauerwohnen geschaffen.

Im Geltungsbereich 2 soll auf dem Grundstück Hermannstraße 5/5a ein Pflegeheim mit 56 Betten errichtet und von der AWO, Kreisverband Bad Doberan, betrieben werden. Die Errichtung eines Pflegeheims erfolgt gemäß der Zielsetzung der Stadt, die soziale und medizinische Infrastruktur im Ostseebad Kühlungsborn zu erweitern, was auch der zentralörtlichen Funktion der Stadt Ostseebad Kühlungsborn entspricht. Da das Pflegeheim lediglich auf dem Grundstück Hermannstraße Nr. 5/5a errichtet wird, wird für das Grundstück Nr. 7/7a, entsprechend der bestehenden und zukünftigen Nutzung, ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Fremdenbeherbergung" festgesetzt. Auf dem Grundstück soll die bestehende Villa um einen Anbau mit einem Bistro und Wohnungen erweitert werden.

Die auf dem Grundstück Nr. 5 vorhandenen Wohnungen für das Dauerwohnen werden auf das Grundstück Nr. 7 verlagert und sollen nicht z.B. als Zweitwohnsitze genutzt werden.

Im Geltungsbereich 3 wird die maximale Anzahl der Vollgeschosse von 2 auf 3 erhöht. Hierbei handelt es sich lediglich um eine Korrektur im Bestand. Das 3. Vollgeschoss darf nur als Dachgeschoss ausgeprägt werden.

Die Stadt hat sich nach intensiven Beratungen über die zugrunde liegenden Änderungsanträge und unter Abwägung der zu beachtenden städtebaulichen und nachbarlichen Belange zur Durchführung der vorliegenden Änderungsplanung mit drei Geltungsbereichen entschlossen.

Das städtebauliche Ziel einer angemessenen Verdichtung in den Innenbereichen Kühlungsborns kann mit der vorliegenden Änderungsplanung noch besser verfolgt werden. Die Änderungen fügen sich gut in den Bebauungszusammenhang ein und entsprechen auch nach der Änderung des Bebauungsplanes der ursprünglichen städtebaulichen Zielsetzung der Stadt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt in einem Verfahren nach § 13a BauGB. Mit den Bestimmungen des § 13a BauGB wurde den Gemeinden ein Instrument an die Hand gegeben, um im beschleunigten Verfahren Bebauungspläne der Innenentwicklung erstellen zu können. Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen sowie der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung. Bei Einhaltung einiger Parameter kann der Bebauungsplan nach den Vorschriften des vereinfachten Verfahrens (§ 13 BauGB) aufgestellt werden. Dies führt im Wesentlichen dazu, dass keine Umweltprüfung durchgeführt wird und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit entfallen kann. Ein wichtiges Kriterium ist z.B., dass eine Grundfläche der künftigen bau-

lichen Anlagen von 20.000 m² nicht überschritten wird. Dieses wird durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 erfüllt. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 dient darüber hinaus der Umnutzung und Nachverdichtung in bereits intensiv genutzten Siedlungsbereichen.

2. Gebietsabgrenzung

Die Geltungsbereiche der 2. Änderung betreffen Teilbereiche des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 42, gelegen im Norden von Kühlungsborn West, umfassend den Bereich der nördlichen Friedrich-Borgwardt-Straße und der Hermannstraße, zwischen der Poststraße bzw. der Ostseeallee im Norden und der Neuen Reihe im Süden.

Der Geltungsbereich 1 der 2. Änderung befindet sich im Nordwesten des Plangebiets an der Poststraße/Friedrich Borgwardt-Straße, der Geltungsbereich 2 liegt im südöstlichen Bereich an der Hermannstraße und der Geltungsbereich 3 befindet sich im südwestlichen Bereich an der Friedrich-Borgwardt-Straße.

3. Bisherige Planungen, Planungsrecht, Plangrundlagen

Der Bebauungsplan Nr. 42 wurde am 06.09.2012 von der Stadtvertreterversammlung als Satzung beschlossen und hat, da aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, durch Bekanntmachung am 25.10.2012 Rechtskraft erlangt. Für die 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde 2014 ein Aufstellungsbeschluss gefasst. Ziel dieser Änderung ist die Regelung zur Zulässigkeit von Ferienwohnungen und Dauerwohnungen vor dem Hintergrund der aktuellen rechtliche Lage in Mecklenburg-Vorpommern. Aufgrund des hohen Bearbeitungsaufwandes soll die 2. Änderung jedoch vorgezogen bearbeitet werden, um die genannten Bauvorhaben zu ermöglichen.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 bezieht sich auf den Geltungsbereich der Ursprungsplanung. Die Geltungsbereiche 1 und 3 sind im Flächennutzungsplan als besondere Wohngebiete dargestellt. Der Geltungsbereich 2 liegt in einer Fläche, die als Sondergebiet Fremdenbeherbergung (vorrangig Hotels, Pensionen, Gaststätten, touristische Infrastruktur) dargestellt ist. Diese Gebietskategorie umfasst jedoch kleinteilig auch andere Nutzungen, die aufgrund der Maßstäblichkeit des Flächennutzungsplanes nicht gesondert dargestellt werden. Dies betrifft auch das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Pflegeheim".

Die Planung wird somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt entwickelt.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,
- die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548),
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990, geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509),

- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Neufassung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 334)

sowie die sonstigen planungsrelevanten, zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Gesetzesvorschriften, Erlasse und Richtlinien.

Die dem Bebauungsplan zu Grunde liegenden Gesetze, Erlasse und Verordnungen sind in der Stadtverwaltung, Bauamt, Ostseeallee 20, 18225 Kühlungsborn, während der Öffnungszeiten einsehbar.

Als Plangrundlagen wurden die Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK), Bearbeitungsstand 22.10.2012, Kataster- und Vermessungsamt Bad Doberan; die topographische Karte im Maßstab 1:10.000, Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern (GeoBasis DE/M-V 2016), Schwerin; der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 42 und sonstige Unterlagen des Bauamtes Kühlungsborn verwendet.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt in dem Verfahren nach § 13a BauGB. Dies führt im Wesentlichen dazu, dass keine Umweltprüfung durchgeführt wird und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit entfallen kann.

4. Inhalte der Änderung

Geltungsbereich 1:

Die zur Friedrich-Borgwardt-Straße orientierten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hausgarten, privat“ werden Bestandteil des besonderen Wohngebiets. Im Kreuzungsbereich Poststraße/Friedrich-Borgwardt-Straße wird dafür der Vorgartenbereich gekennzeichnet, für den die kommunale Vorgartensatzung gilt. Die Baugrenzen werden in diesem Bereich an die im Rahmen der Sanierung der Villa geplanten Anbauten angepasst.

Im südlichen Teil des Geltungsbereichs 1 wird ein zusätzliches Baufeld festgesetzt. In diesem kann ein zweigeschossiges Wohngebäude errichtet werden.

Um eine für die Fläche angemessene Nutzungsdichte zu gewährleisten, eine zu hohe Verdichtung jedoch zu vermeiden, wird für jedes Baufeld die maximale Anzahl der Wohnungen festgesetzt. Diese beträgt für das nördliche Baufeld 3 Wohnungen und für das südliche Baufeld 2 Wohnungen.

Für das südliche Baufeld wird darüber hinaus eine maximale Firsthöhe von 7,00 m festgesetzt. Diese vergleichsweise restriktive Begrenzung wird notwendig, um die Belichtung der benachbarten Bebauung zu gewährleisten.

Geltungsbereich 2:

Die ursprüngliche Zielsetzung, in diesem Bereich einen Hotelstandort zu entwickeln, ließ sich aus verschiedenen Gründen nicht realisieren. Daher wird das sonstige Sondergebiet "Hotel" in ein sonstiges Sondergebiet "Pflegeheim" (SO 10) und in ein

sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Fremdenbeherbergung" (SO 11) umgewidmet.

Das sonstige Sondergebiet 10 nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Pflegeheim" dient vorwiegend der Unterbringung von Pflegeeinrichtungen. Zulässig sind: ein Pflegeheim mit maximal 56 Betten sowie Nebengebäude und Anlagen, die dem Nutzungszweck dienen.

Mit der Errichtung einer Pflegeeinrichtung auf dem Grundstück Hermannstraße 5/5a lassen sich zwei wesentliche städtebauliche Ziele der Stadt verwirklichen. Auf der einen Seite kann entsprechend der ursprünglichen Zielsetzung eine erhebliche städtebauliche Aufwertung des Bereichs erfolgen und auf der anderen Seite ist die Schaffung von Pflegeeinrichtungen ein wichtiger Baustein der Stadtentwicklung. Da es sich um eine kleine Einrichtung handelt, ist sowohl eine verträgliche Zuordnung zu der vorhandenen Wohnnutzung als auch zu den übrigen Nutzungen im Umfeld gewährleistet.

Zu den bestehenden Festsetzungen zur maximalen Anzahl der Geschosse und der zulässigen Grundflächenzahl wird im Sondergebiet 10 zusätzlich eine maximale Firsthöhe von 13,50 m für das straßenseitige Baufeld und von 10,00 m für das dahinter liegende Baufeld festgesetzt. Dadurch sollen die maximalen Gebäudehöhen begrenzt werden.

Das hintere Baufeld wird um einen ehemaligen Grünstreifen erweitert und mit dem vorderen Baufeld verbunden.

In der Vergangenheit hat es verbindliche Absprachen mit der Forstbehörde geben, dass der gesetzlich vorgeschriebene Waldabstandes von 30 m aufgrund der örtlichen Gegebenheiten auf 18 m reduziert werden kann.

Der nördliche Teil des Geltungsbereichs 2 wird weitgehend entsprechend der vorhandenen Nutzung gewidmet. In den vorhandenen Gebäuden sind Ferienwohnungen vorhanden. Zusätzlich soll die Villa "Waldfrieden" einen Anbau erhalten, in dem im Erdgeschoss ein Bistro und in den Obergeschossen 2 Wohnungen vorgesehen sind. Die Wohnungen dienen als Ersatz für zukünftig entfallenden Wohnraum im Sondergebiet 10.

Das sonstige Sondergebiet 11 nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Fremdenbeherbergung" dient vorwiegend der Unterbringung von touristischen Einrichtungen. Zulässig sind: Pensionen, Ferienwohnungen, insgesamt 2 Dauerwohnungen für das Dauerwohnen, Gastronomie sowie andere dem Nutzungszweck dienende touristische Infrastruktur.

Entsprechend der Zielsetzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn, die Schaffung von Zweitwohnsitzen im Stadtgebiet zu begrenzen, wird die Nutzung der Dauerwohnungen in dem Sondergebiet SO 11 aus besonderen städtebaulichen Gründen auf Personen beschränkt, die ihren Lebensmittelpunkt in der Stadt Ostseebad Kühlungsborn haben. Die Neubegründung von Zweitwohnungen ist somit ausgeschlossen.

Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen) dürfen die jeweils festgesetzte Grundflächenzahl bis zu einem Maß von 0,8 überschreiten und sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

In den Sondergebieten 10 und 11 darf die gem. § 6 LBauO M-V vorgeschriebene Tiefe der Abstandsflächen entsprechend den festgesetzten Baugrenzen reduziert werden.

Geltungsbereich 3:

Eine Überprüfung des Bestandes hat ergeben, dass das denkmalgeschützte Gebäude Fr.-Borgwart-Str. 13 planungsrechtlich als dreigeschossig zu bewerten ist, obwohl das dritte Geschoss als Dachgeschoss ausgebildet ist. Daher wird die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse von II auf III. erhöht. Durch diese Festsetzung wird kein höheres Maß der baulichen Nutzung angestrebt, sondern der Bestand korrigiert festgesetzt. Es wird festgesetzt, dass im Geltungsbereich 3 bei einer maximal zulässigen Anzahl von 3 Geschossen das dritte Geschoss als Dachgeschoss ausgeprägt werden.

Sonstiges:

Alle sonstigen Festsetzungen, nachrichtlichen Übernahmen und die Hinweise des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 42 sowie die Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften gelten für die Satzung über die 2. Änderung unverändert weiter fort.

Die möglichen Nutzungen innerhalb der festgesetzten Baugrenzen werden teilweise dem Lärmpegelbereich III zugeordnet. Gemäß den Festsetzungen der Ursprungsplanung ist folgendes zu beachten:

Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche sind lärmzugewandte Gebäudeseiten und Dachflächen von Wohn- und Schlafräumen sowie von Kinderzimmern mit einem resultierenden bewerteten Schalldämm-Maß in Abhängigkeit vom ausgewiesenen Lärmpegelbereich entsprechend der nachfolgenden Tabelle zu realisieren:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel [dB(A)]	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils $R'_{w,res}$ [dB]	
		Aufenthalts- und Wohnräume	Büroräume und Ähnliches
III	61 – 65	35	30

(Für lärmabgewandte Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel entsprechend Pkt. 5.5.1 der DIN 4109 ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB(A) und bei geschlossener Bebauung bzw. Innenhöfen um 10 dB(A) gemindert werden.)

In Schlafräumen und Kinderzimmern innerhalb der Lärmpegelbereiche III sind schalldämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, wenn keine Lüftungsmöglichkeit zur lärmabgewandten Gebäudeseite besteht.

Außenwohnbereiche innerhalb der Lärmpegelbereiche III sind auf der lärmabgewandten Gebäudeseite anzuordnen.

5. Umweltbelange

Eingriffe in Natur und Landschaft

Durch die geplanten Maßnahmen erfolgen keine wesentlichen Eingriffe im Sinne des Naturschutzrechts, da bebaute, innerörtliche Bereiche überplant werden. Besondere Schutzgebiete werden durch die Umsetzung der Planung nicht beeinträchtigt. Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wird von einer Umweltprüfung abgesehen. Auch die Eingriffsregelung kommt nicht zur Anwendung. Die in der Ursprungsplanung festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) werden im Rahmen der 2. Änderung nicht erhöht.

Artenschutz

Hinsichtlich des Artenschutzes ist anzumerken, dass es sich bei der vorliegenden Planung um eine Bestandsüberplanung handelt, die im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht durchgeführt wird. Eine dauerhafte Nutzung ist in den Änderungsbereichen bereits vorhanden. Hinsichtlich des neu ausgewiesenen Baufeldes im Geltungsbereich 1 sowie der Baufelderweiterung im Geltungsbereich 2 konnten im Rahmen einer Bestanderfassung keine Anhaltspunkte auf das Vorkommen streng geschützter Arten festgestellt werden. Es handelt sich um intensiv gemähte Rasenflächen mit Zufahrten, Stellplatzflächen sowie andere, bereits intensiv genutzte Grundstücksbereiche. Auch durch die Darstellung des Vorgartens werden artenschutzrechtliche Belange nicht berührt. Betroffenheiten nach dem Bundesartenschutzgesetz liegen daher nicht vor.

6. Eigentumsverhältnisse und Planungskosten

Die Fläche im Änderungsbereich befindet sich in Privateigentum. Die Kosten der Bebauungsplanänderung werden teilweise durch die privaten Antragsteller und teilweise durch die Stadt übernommen.

7. Sonstiges

Die im Bebauungsplan Nr. 42 gegebenen Hinweise hinsichtlich Trinkwasserschutzzonen, Bau- und Bodendenkmalen, Altlasten sowie geltender Satzungen und Richtlinien im Plangebiet werden durch die 2. Änderung nicht berührt und gelten weiterhin fort.

Dieser Entwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf der Grundlage dieses Entwurfes getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den

.....
Karl, Bürgermeister