



öffentlich

Beschlussvorlage

Amt/Geschäftszeichen	Bearbeiter	Datum	Drucksache Nr.:
Bauamt	Maja Kolakowski	03.03.2016	16/60/019

Beratungsfolge (Zuständigkeit)	Gremium	Sitzungstermin	Status
Vorberatung	BA	27.04.2016	Öffentlich
Vorberatung	HA	12.05.2016	Nichtöffentlich
Entscheidung	SVV	02.06.2016	Öffentlich

Bezeichnung: Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Am Buttweg" der Stadt Ostseebad Kühlungsborn

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn beschließt:

1. die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn gemäß § 13 i.V.m. § 2 und 8 BauGB
2. Planungsziel: Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 erfolgt eine Verschiebung des Baufeldes 1 (Ruine einer ehemaligen Feldsteinscheune) aus dem Waldabstand von 30m.
3. der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke teilweise 61/13 und teilweise 61/14, Flur 3, Gemarkung Kühlungsborn (siehe Anlage). Die Anlage ist Bestandteil dieses Beschlusses.

Anlage: Geltungsbereich der 1. Änderung B-Plan Nr. 11 „Am Buttweg“

Problembeschreibung/Begründung:

Anlass für die Planung und Entstehung des Bebauungsplanes Nr. 11 war das Vorhaben eine ehemalige, ortsbildprägende Feldsteinscheune am Ortseingang von Kühlungsborn wieder aufzubauen und zeitgemäß für Wohnzwecke zu nutzen. Desweiteren sollte die Sicherung des vorhandenen Wohnungsbestandes erfolgen, ohne zusätzliche Baufelder oder neue Nutzungen auszuweisen. Eine touristische Nutzung in Form von Ferienwohnungen etc. wurde ausgeschlossen. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung gehen nicht über die (ehemalige) Bestandssituation hinaus. Das Wohngebäude im Baufeld 1 musste die Grundmaße und die Kubatur des ehemaligen Scheunengebäudes wieder aufnehmen. Dabei sollte die vorhandene Felssteinwand an der Nordostseite sowie die beiden Giebelwände in rotem Klinker erhalten werden.

Im Rahmen der Aufstellung des Ursprungs-B-Planes hat die Forstbehörde auf den einzuhaltenden Waldabstand gemäß § 20 Landeswaldgesetz von 30 m zur Sicherung vor Gefahren vor Windwurf und

Waldbrand hingewiesen. Der nördwestliche Teil des Scheunengebäudes steht innerhalb des 30 m Abstandes zum Wald. Der innerhalb des Waldabstands liegende Bereich der Feldsteinscheune darf daher nicht für den dauernden Aufenthalt genutzt werden. Denkbar ist eine Nutzung als Abstellraum o.ä. Eine entsprechende Festsetzung wurde in den B-Plan aufgenommen.

Der Eigentümer hat aktuell die Standsicherheit des Giebelwände und der Längswand von einem Gutachter beurteilen lassen (siehe Anlage). Man ist zu dem Ergebnis gekommen, dass ein Nachweis der Standsicherheit nach den heutigen Regeln der Technik nicht möglich ist. Ein Abriss der Ruine wird empfohlen. Nachdem klargestellt wurde, dass ein Erhalt der vorhandenen Mauern/Wände nicht möglich scheint, erfolgte am 05.02.2016 eine Vor-Ort-Begehung mit dem Forstamt, dem Bauamt der Stadt Kühlungsborn und dem Eigentümer. Wie oben dargelegt darf ein Teil des zukünftigen Wohngebäudes nicht zum dauernden Aufenthalt genutzt werden. Einer Waldumwandlung oder eine Erteilung einer Ausnahme vom Waldabstand wurde jedoch nicht in Aussicht gestellt. Der Eigentümer beantragt daher die Verschiebung des Baufeldes aus dem Waldabstand (siehe Lageskizze) damit eine Wohnnutzung über die gesamte Grundfläche zulässig ist. Die Feldsteinmauer an der Nordostseite und die Giebelwände in Klinker werden an der neuen Stelle wieder aufgebaut.

Dem Antrag auf B-Planänderung wurde bereits am 16.03.2016 im Bauausschuss und am 31.03.2016 im Hauptausschuss der Stadt Ostseebad Kühlungsborn zugestimmt.

Der Antragsteller trägt die Kosten des Änderungsverfahrens.

Die Änderung des B-Plans ist städtebaulich vertretbar und wird daher im Rahmen der 1. Änderung eingearbeitet. Mit der Ausarbeitung 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:
Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „ Am Buttweg“ der Stadt Ostseebad Kühlungsborn