



öffentlich

Beschlussvorlage

Amt/Geschäftszeichen	Bearbeiter	Datum	Drucksache Nr.:
Bauamt	Maja Kolakowski	04.04.2016	16/60/031

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

Bezeichnung: 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn "Am Buttweg" - Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn

1. billigt den vorliegenden Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn „Am Buttweg“ und den Entwurf der Begründung dazu.
2. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 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. 11, 1. Änderung, Entwurf vom 18.05.2016 mit Begründung

Problembeschreibung/Begründung:

Die Stadtvertretung hat am 02.06.2016 den Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn „Am Buttweg“ beschlossen.

Der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 liegen veränderte Planungsabsichten für das Baufeld 1 auf dem Flurstück 61/13 (teilweise) und 61/14 (teilweise), Flur 3, Gemarkung Kühlungsborn zu Grunde.

Der nördliche Teil des ehemaligen Scheunengebäudes steht innerhalb des 30 m Abstandes zum Wald. Der innerhalb des Waldabstands liegende Bereich der Feldsteinscheune darf nach derzeitigen Festsetzungen nicht für den dauernden Aufenthalt genutzt werden. Denkbar ist eine Nutzung als Abstellraum o.ä.

Es wurde im Rahmen eines Gutachtens ermittelt, dass ein Erhalt der vorhandenen Mauern/Wände nicht möglich ist, da die Standsicherheit nach den heutigen Regeln nicht mehr gegeben ist. Im Rahmen der 1. Änderung soll daher die Verschiebung des Baufeldes 1 aus dem Waldabstand erfolgen, damit eine Wohnnutzung über die gesamte Grundfläche zulässig ist. Die Feldsteinmauer an der Nordostseite und die Giebelwände in Klinker werden im neuen Baufeld wieder aufgebaut. Die Details der Änderung sind den Anlagen zu entnehmen.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 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 (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		

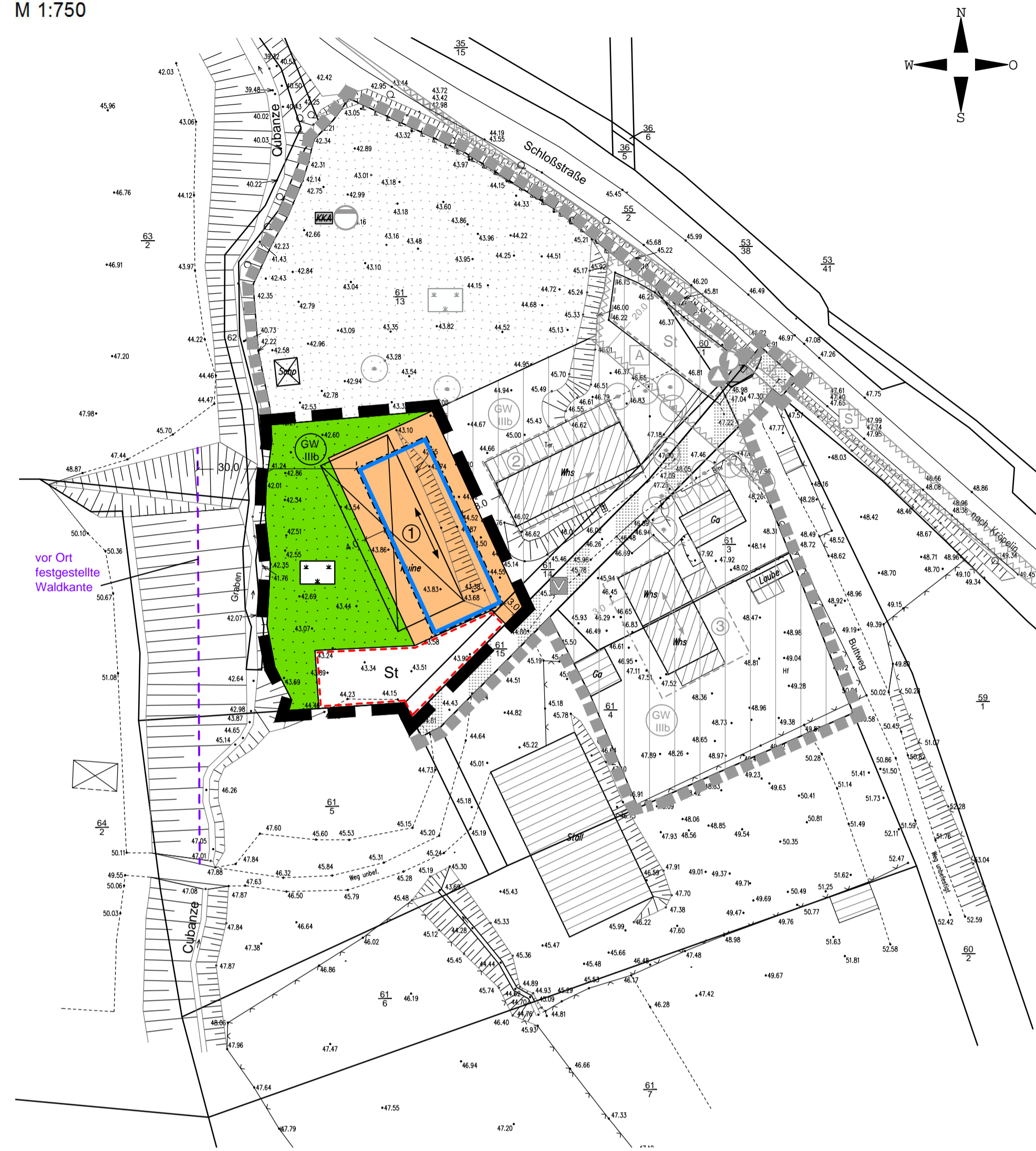
Anlagen:

Anlage 1: 1. Änderung B-Plan Nr. 11 „Am Buttweg“ Planzeichnung Stand: 18.05.2016

Anlage 2: 1. Änderung B-Plan Nr. 11 „Am Buttweg“ Begründung Stand: 18.05.2016

SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Am Buttweg"

Teil A – Planzeichnung
M 1:750



Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und Nr. 22 BauGB)
Zweckbestimmung: private Stellplätze

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

2. Darstellungen ohne Normcharakter

- vorhandene bauliche Anlagen
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- Flurstücksnummern
- vorhandene Geländehöhen in m ü. HN
- Böschung
- Bemaßung in m
- künftig fortfallend
- Nummerierung der Baufelder

3. Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Schutzgebiet für Grundwassergewinnung - Schutzzone IIIb

4. Festsetzungen der Ursprungsplanung

Art und Maß der baulichen Nutzung

GR 150 je DHH max. zulässige Grundfläche je Doppelhaushälfte in m²

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

nur Doppelhäuser zulässig

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

- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche
- Einfahrtbereich

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und für die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

- Flächen für Versorgungsanlagen
- Abwasser
- Stellplatz Müllbehälter
- Elektrizität

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

Erhaltung von Bäumen

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
- Anbauverbotszone
- Sichtdreiecke
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 11

Plangrundlagen:
Lage- und Höhenplan Vermessungsbüro Wieck, Kühlungsborn 18.07.2013, Topographische Karte Maßstab 1:10000, Landesamt für Innere Verwaltung III-V/GeoBasis DEM-V 2016; Bebauungsplan Nr. 11 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn.

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 Fassung vom 15.10.2015 (GVBl. M-V S. 334) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen wird nach Beschlussfassung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn vom folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn "Am Buttweg", umfassend das Flurstück 61/13 (teilw.) und 61/14 (teilw.) der Flur 3, Gemarkung Kühlungsborn, gelegen südwestlich der Schloßstraße am Ortsausgang von Kühlungsborn in Richtung Kröppeln, zwischen Buttweg und Cubanze, 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 Bauutzungsverordnung 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)
Die Änderungen im Teil B-Text sind nachfolgend in rot gekennzeichnet bzw. durchgestrichen. Die Nummerierung orientiert sich am Teil B – Text des Ursprungsplanes.
Abgesehen von den nachfolgenden Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften gelten alle sonstigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 11 sowie die Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften für die Satzung über die 1. Änderung unverändert weiter fort.

1. Art der baulichen Nutzung, höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 6 BauGB)

1.2 Innerhalb des Baufeldes mit der laufenden Nummer 1 ist die Errichtung eines Wohngebäudes als Einzelhaus mit max. 10 Wohneinheiten zu Dauerwohnzwecken zulässig. In dem abgegrenzten nordwestlichen Bereich des Baufeldes 1, der im 30-m-Waldabstandstreifen liegt, ist zur Sicherung von Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand eine Nutzung unzulässig, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dient.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB, §§ 16 - 20 BauNVO)

2.4 Die vorhandenen Geländehöhen dürfen auf den privaten Baugrundstücken im Baufeld 1 nur um max. +1,0 bis 0,75 m verändert werden. Erdwälle höher als 0,5 m sind unzulässig. Als Bezugspunkt gilt die vorhandene Geländeoberfläche.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.2 Die Errichtung des Wohngebäudes im Baufeld 1 muss innerhalb der festgesetzten Baulinien erfolgen. Innerhalb der südwestlich vorgegebenen Baugrenzen sind ausschließlich Terrassen einschließlich Überdachungen und Balkone zulässig. Terrassen einschließlich Überdachungen dürfen die südwestliche Baugrenze des Baufeldes 1 um max. 3,0 m und Balkone um max. 2,0 m überschreiten.

8. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ LBauO M-V)

8.4 Das Wohngebäude im Baufeld 1 muss die Grundmaße und die Kubatur des ehemaligen Scheunengebäudes wieder aufnehmen. Dabei sind die vorhandene Feldsteinwand an der Nordostseite sowie die beiden Giebelwände in rotem Klinker zu erhalten. Zeitgemäße Fenster- und Türöffnungen sind zulässig. Die Nordostfassade ist aus Feldsteinen herzustellen. Die beiden Giebelwände im Norden und Süden des Gebäudes sind ausschließlich in rotem Klinker zulässig. Sonstige Fassaden in den Baufeldern 1 - 3 sind nur als Klinkerfassaden in rot oder als Glattputz in beige, gelb oder rot auszuführen. Holzfassaden sind nur naturbelassen oder in grau oder rot und bis zu einem Anteil von 50 % der jeweiligen Fassadenfläche 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. Blockbohlenhäuser sind unzulässig. Eine Verschönerung von Fassadenteilen und sichtbare Rolllädenkästen sind unzulässig.

8.9 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.

Hinweise

Nach § 20 Landeswaldgesetz M-V sind in einem Abstand von 30 m zum Wald Neubebauungen jeglicher Art, auch von Nebengebäuden, unzulässig.

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

Es gelten weiterhin die sonstigen Hinweise der rechtskräftigen Satzung über den Bebauungsplan Nr. 11 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn „Am Buttweg“.

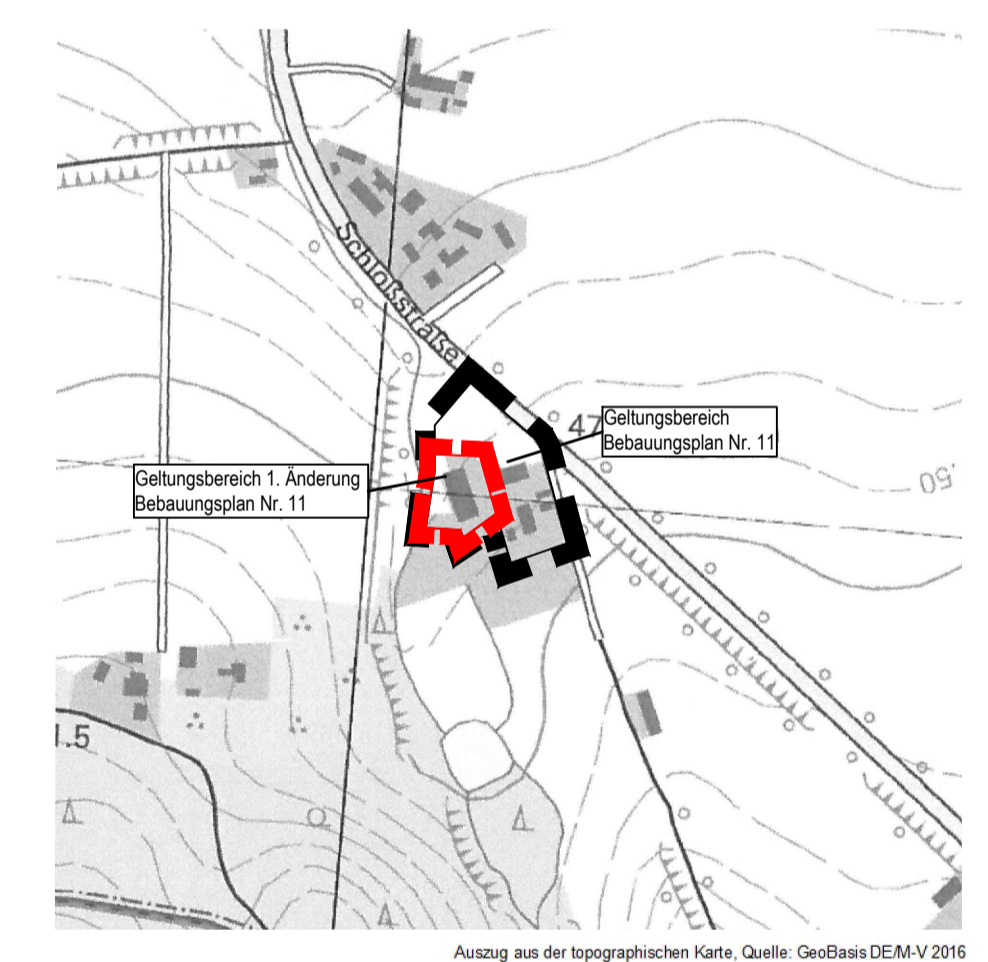
Stadt- und Regionalplanung

Partnerschaftsgesellschaft
Ziel: Ing.
Martin Hoffmann
Dipl. Geogr.
Lars Fricke
Rheinholdtskloster
23694 Ullenswund
Tel. 03941 4700400
Fax 03941 4700409
www.spr-planerat.de, www.bauverordnungen.de

Verfahrensvermerke

- (1) Der Aufstellungsbeschluss der Stadtvertreterversammlung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 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 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 mit Begründung einschließlich der örtlichen Bauvorschriften gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den ... (Siegel) Der Bürgermeister
- (3) Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11, 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 ausgelegen. 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
- (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 am ... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lägerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolge, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1: ... vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
Wismar, 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 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11, 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 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 wurde gebilligt.
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den ... (Siegel) Der Bürgermeister
- (8) Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11, 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

Übersichtplan



SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 11 "AM BUTTWEG"

umfassend die Flurstücke 61/13 (teilw.) und 61/14 (teilw.) der Flur 3, Gemarkung Kühlungsborn, gelegen südwestlich der Schloßstraße am Ortsausgang von Kühlungsborn in Richtung Kröppeln, zwischen Buttweg und Cubanze,

Entwurf

Bearbeitungsstand 18.05.2016



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

SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 11 "AM BUTTWEG"

umfassend das Flurstück 61/13 (teilw.) und 6/14 (teilw.) der Flur 3, Gemarkung
Kühlungsborn, gelegen südwestlich der Schloßstraße am Ortsausgang von
Kühlungsborn in Richtung Kröpelin, zwischen Buttweg und Cubanze

Entwurf

Bearbeitungsstand 18.05.2016

1. Planungsziele, Geltungsbereich

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn hat beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 11 für das Gebiet „Am Buttweg“ zu ändern. Anlass für die Planung und Entstehung des Bebauungsplanes Nr. 11 war das Vorhaben, die Ruine einer ortsbildprägenden Feldsteinscheune am Ortseingang von Kühlungsborn wieder aufzubauen und zeitgemäß für Wohnzwecke zu nutzen. Desweiteren sollte die Sicherung des vorhandenen Wohnungsbestandes im Plangebiet 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 gingen nicht über die Bestandssituation hinaus.

Das Wohngebäude im Baufeld 1 sollte die Grundmaße und die Kubatur des ehemaligen Scheunengebäudes wieder aufnehmen. Dabei sollten die vorhandene Feldsteinwand an der Nordostseite sowie die beiden Giebelwände in rotem Klinker erhalten werden.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes hat die Forstbehörde auf den einzuhaltenden Waldabstand gemäß § 20 Landeswaldgesetz von 30 m zur Sicherung vor Gefahren vor Windwurf und Waldbrand hingewiesen. Der nordöstliche Teil des Scheunengebäudes liegt innerhalb des 30 m Abstandes zum Wald. Der innerhalb des Waldabstands liegende Teilbereich der Feldsteinscheune darf daher nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen genutzt werden. Eine entsprechende Festsetzung musste in den B-Plan aufgenommen werden.

Im Rahmen der Bauvorbereitungen hat der Eigentümer aktuell die Standsicherheit der Giebelwände und der Feldsteinwand von einem Gutachter beurteilen lassen. Dieser ist zu dem Ergebnis gelangt, dass ein Nachweis der Standsicherheit nach den heutigen Regeln der Technik nicht möglich ist. Ein Abriss der Ruine wird daher empfohlen.

Da nun ein komplett neues Gebäude errichtet werden muss, erfolgte am 05.02.2016 nochmals eine Vor-Ort-Begehung mit dem Forstamt Bad Doberan, dem Bauamt der Stadt Kühlungsborn und dem Eigentümer. Eine Waldumwandlung oder eine Erteilung einer Ausnahme vom Waldabstand wurde jedoch auch für ein neues Gebäude nicht in Aussicht gestellt. Der Eigentümer beantragte daher die Verschiebung des Baufeldes aus dem Waldabstand heraus, um damit eine Wohnnutzung über die gesamte Grundfläche zulassen zu können. Diesem Antrag hat die Stadt zugestimmt. Dabei wurde festgelegt, dass das neue Gebäude ebenfalls die Grundmaße und die Kubatur des ehemaligen Scheunengebäudes wieder aufnehmen muss und mit Feldsteinmauer und roten Giebelwänden gestaltet werden soll.

Entsprechend dem geänderten Baufeld 1 ist die Lage der Stellplatzfläche für dieses Baufeld anzupassen.

Darüber hinausgehende Änderungen der Ursprungsplanung des B-Planes Nr. 11 sind mit der 1. Änderung nicht verbunden.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 umfasst den südwestlichen Teilbereich des Ursprungsplanes mit dem Baufeld 1 und den westlich angrenzenden Grünflächen und somit das Flurstück 61/13 (teilw.) und 6/14 (teilw.) der Flur 3, Gemarkung Kühlungsborn, gelegen südwestlich der Schloßstraße am Ortsausgang von Kühlungsborn in Richtung Kröpelin, zwischen Buttweg und Cubanze.

2. Bisherige Planungen, Planungsrecht, Plangrundlagen

Der Bebauungsplan Nr. 11 „Am Buttweg“ wurde am 21. Mai 2015 bekannt gemacht und rechtswirksam, nachdem die parallele 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ostseebad Kühlungsborn genehmigt und bekannt gemacht worden war. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 wird demnach aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt entwickelt.

Die Aufstellung der 1. 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),
- 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 Fassung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 334) einschließlich aller rechtswirksamen Änderungen

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

3. Änderungsinhalte

Im Baufeld 1 ist im B-Plan 11 ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt worden. In den Allgemeinen Wohngebieten sind Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig. Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO wird bestimmt, dass in den Allgemeinen Wohngebieten die Neuerrichtung von Ferienhäusern und Ferienwohnungen oder der Umbau bzw. die Umnutzung vorhandener Gebäude bzw. Wohnungen zu Ferienhäusern bzw. Ferienwohnungen oder die Vermietung von Ferienzimmern unzulässig ist.

Die zulässige Grundfläche des Gebäudes von max. 490 m² wird entsprechend dem Bestand der Scheunenruine (ca. 14 x 35 m) beibehalten. Die Traufhöhe ist mit 3,8 m, die Firsthöhe mit max. 12,5 m festgesetzt.

Die bisher im B-Plan Nr. 11 festgesetzten Baulinien für das Baufeld 1 der Feldsteinscheune werden als Baugrenzen entsprechend der o.g. Ausführungen soweit in süd-östliche Richtung verschoben, dass das gesamte Baufeld aus der 30 m - Waldabstandsfläche des westlich des Cubanze-Baches gelegenen Waldausläufers herausrückt. Dadurch ergibt sich ein Mindestabstand zum östlich benachbarten Bestandsgebäude von 8,0 m und von 3,0 m zur südlich gelegenen, öffentlichen Verkehrsfläche. Ausrichtung, Kubatur und Gestaltung des neuen Gebäudes sollen – unter Berücksichtigung der Wohnnutzung, zeitgemäßer Baumaterialien und aktueller Bauvorschriften - der alten Feldsteinscheune angeglichen werden.

Es erfolgt eine entsprechende Anpassung der textlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften. Abgesehen von den geänderten Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften gelten alle sonstigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 11 sowie die Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften für die Satzung über die 1. Änderung unverändert weiter fort.

Innerhalb des Baufeldes mit der laufenden Nummer 1 ist nach wie vor die Errichtung eines Wohngebäudes als Einzelhaus mit max. 10 Wohneinheiten zu Dauerwohnzwecken zulässig. Der zweite Satz der Festsetzung 1.2: „In dem abgegrenzten nordwestlichen Bereich des Baufeldes 1, der im 30 m – Waldabstandstreifen liegt, ist zur Sicherung von Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand eine Nutzung unzulässig, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dient.“ wird gestrichen.

Das zweite Vollgeschoss ist im Baufeld 1 nur innerhalb des Daches zulässig. Für die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen gilt als Bezugspunkt die mittlere Höhe der vom Gebäude überdeckten Geländeoberfläche. Die vorhandene Geländehöhe darf um max. +/- 0,75 m verändert werden. Die vorhandene Scheunenruine liegt in einer Senke, daher ist eine Angleichung des Geländes für das neue Gebäude an das östliche Nachbargebäude in diesem Rahmen zulässig.

Die zulässige Grundfläche darf im Baufeld 1 für Terrassen und Balkone um max. 80 m² überschritten werden. Das entspricht z.B. vier Terrassen mit 20 m² oder fünf Terrassen mit ca. 15 m² Fläche und darüber stehenden Balkonen. Damit sollen ausreichende Außenwohnbereiche für die Wohnungen zur Verfügung gestellt werden können. Terrassen einschließlich Überdachungen dürfen die südwestliche Baugrenze des Baufeldes 1 um max. 3,0 m und Balkone um max. 2,0 m überschreiten.

In den festgesetzten Baufeldern ist nur die offene Bauweise zulässig. Die bisherige Festsetzung: „Die Errichtung des Wohngebäudes im Baufeld 1 muss innerhalb der festgesetzten Baulinien erfolgen. Innerhalb der südwestlich vorgelagerten Baugrenzen sind ausschließlich Terrassen einschließlich Überdachungen und Balkone zulässig.“ ist mit der Verschiebung des Baufeldes hinfällig.

Der Stellplatzbedarf ist innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze zu erfüllen. Die Errichtung von Carports oder Garagen ist unzulässig, um eine Beeinträchtigung des Ortsbildes zu vermeiden.

Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO wird die Errichtung von Kleinwindkraftanlagen und freistehenden Antennenmasten im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen.

In Abänderung der bisherigen örtlichen Bauvorschriften wird aufgenommen, dass die Nordostfassade aus Feldsteinen herzustellen ist. Die beiden Giebelwände im Norden und Süden des Gebäudes sind ausschließlich in rotem Klinker zulässig.

Die zulässige Dachneigung des ausschließlich zulässigen Krüppelwalmdaches wird statt bisher mit 45°-52° auf 40° - 50° festgesetzt.

4. Umweltbelange, Artenschutz

Die Planung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Umweltbericht durchgeführt. Mit der vorliegenden Planung ändert sich das städtebauliche Planungskonzept des B-Planes Nr. 11 nicht. Es erfolgt lediglich eine Verschiebung eines

Baufeldes und einer Stellplatzfläche. Die nach Westen rückende Stellplatzfläche wird durch breitere Grünflächen westlich des Baufeldes kompensiert. Eine Erhöhung der zulässigen Grundflächen erfolgt nicht. Insofern gelten die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen der Ursprungsplanung.

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

Eine Bebauung und dauerhafte Nutzung ist bereits vorhanden. Hinsichtlich der künftig möglichen Bebauung ergeben sich keine Anhaltspunkte auf die Beeinträchtigung vorhandener Gehölze oder auf das Vorkommen streng geschützter Arten, da es sich um bereits intensiv genutzte Flächen bzw. Gebäude handelt. Betroffenheiten nach dem Bundesartenschutzgesetz liegen daher nicht vor.

5. Eigentumsverhältnisse

Das von der Änderung betroffene Grundstück befindet sich in Privatbesitz. Die südlich angrenzende Verkehrsfläche gehört der Stadt.

6. Ver- und Entsorgung

Die vorhandenen oder mit dem B-Plan Nr. 11 geplanten bzw. festgesetzten Erschließungsanlagen im Plangebiet erfahren durch die Planung keine wesentliche Veränderung. Die geregelte Ver- und Entsorgung des Gebietes ist durch die vorhandenen Anschlüsse bzw. Anschlussmöglichkeiten und die im Ursprungsplan festgesetzten Erschließungsanlagen gewährleistet.

Die Mindestabstände zu Leitungen sind bei allen Baumaßnahmen zu beachten.

7. Sonstiges, Hinweise

Abgesehen von den o.g. Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften gelten alle sonstigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 11 sowie die dort getroffenen Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften für die Satzung über die 1. 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.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich der Satzung keine Bodendenkmale bekannt. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten

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. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich der Satzung keine Alt-ablagerungen 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 Rostock wird hingewiesen.

Das Plangebiet ist nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt. Es kann jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Nach § 20 Landeswaldgesetz M-V sind in einem Abstand von 30 m zum Wald Neubebauungen jeglicher Art, auch von Nebengebäuden, unzulässig.

Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn in der zuletzt geänderten Fassung. Darüber hinaus gilt im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06 Ausgabe 2006, Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Köln 2007).

Die dem Bebauungsplan zu Grunde liegenden Gesetze, Erlasse und Richtlinien sind im Bauamt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn, Ostseerallee 20, 18225 Kühlungsborn, während der Öffnungszeiten einsehbar.

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:

