



öffentlich

Beschlussvorlage

Amt/Geschäftszeichen	Bearbeiter	Datum	Drucksache Nr.:
Bauamt	Maja Kolakowski	22.08.2016	16/60/099

Beratungsfolge (Zuständigkeit)	Gremium	Sitzungstermin	Status
Vorberatung	BA	07.09.2016	Öffentlich
Vorberatung	HA	22.09.2016	Nichtöffentlich
Entscheidung	SVV	13.10.2016	Öffentlich

Bezeichnung: Abwägungs- und Satzungsbeschluss 1. Änderung B-Plan Nr. 11 " Am Buttweg"

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn beschließt:

1. Die Stadtvertreterversammlung hat die während der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 mit folgendem Ergebnis geprüft: siehe Anlage. Die Anlage ist Bestandteil des Beschlusses.
2. Der Bürgermeister wird beauftragt, den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, die Anregungen vorgebracht haben, das Abwägungsergebnis mitzuteilen.
3. Die Stadtvertreterversammlung beschließt die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn "Am Buttweg" gemäß § 10 BauGB als Satzung. Die örtlichen Bauvorschriften werden gemäß § 86 LBauO M-V als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 wird gebilligt.

Anlagen:

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 einschließlich Begründung Stand 29.08.2016
Abwägung Stand 29.08.2016

Problembeschreibung/Begründung:

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn hat in ihrer Sitzung am 02.06.2016 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn "Am Buttweg" im vereinfachten Verfahren gemäß §§ 2 u. 8 i.V.m. § 13 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Die Änderung betrifft die Verschiebung des Baufeldes 1 im Bebauungsplan Nr. 11 (Ruine einer ehemaligen Feldsteinscheune) aus dem Waldabstand von 30 m.

Der Entwurf der Satzung wurde ebenfalls am 02.06.2016 gebilligt.

Die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung erfolgte im Juni/Juli 2016. Von Bürgern wurden keine Einwände vorgebracht. Die Abwägung der Stellungnahmen des Landkreises und der Forstbehörde sind der Anlage zu entnehmen. Nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen kann die Satzung beschlossen werden. Sie wird durch ortsübliche Bekanntmachung rechtskräftig

Finanzielle Auswirkungen?

Nein

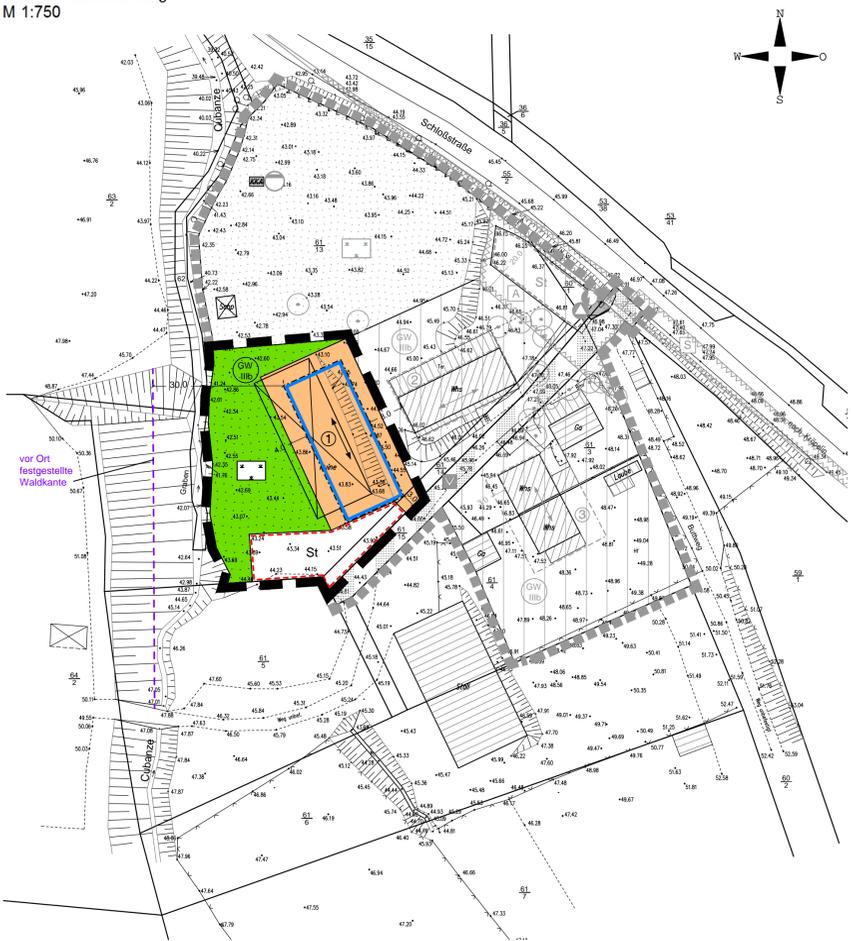
Gesamtkosten der Maßnahme (Beschaffungs-Folgekosten)	Jährliche Folgekosten/lasten	Finanzierung		
		Eigenanteil (i. d. R. = Kreditbedarf)	Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse/Beiträge)	Einmalige oder jährliche laufende Haushaltsbelastung (Mittelabfluss, Kapitaleinsatz, Folgekosten ohne kalkulatorische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

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

Anlagen:
Änderung B-Plan Nr. 11 einschließlich Begründung
Abwägung

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
- Flurstücksnr.
- vorhandene Geländehöhen in m ü. NN
- 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
 - Verkehrsberühmte 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 Wreck, Kühlungsborn 18.07.2013; Topographische Karte Maßstab 1:10000, Landesamt für Innere Verwaltung M-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 § 66 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 folgenden Satzungen über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn "Am Buttweg", umfassend des Flurstück 61/13 (teilw.) und 61/4 (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).

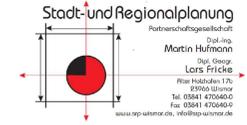
Inhalt des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 1 BauGB)
Die Änderungen im Teil B-Text sind nachfolgend in rot gekennzeichnet bzw. durchgestrichen. Die Nummerierung orientiert sich am Teil B – Text des Ursprungsplanes. Abgesehen von den nachfolgenden Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften gelten alle sonstigen 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 Dauernutzwecken 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 Bau Feld 1 nur um max. +/- 0,50 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 Bau Feld 1 muss innerhalb der festgesetzten Baugrenzen erfolgen. Innerhalb der südwestlich vorgelagerten Baugrenzen sind ausschließlich Terrassen einschließlich Überdachungen und Balkone zulässig. Terrassen einschließlich Überdachungen dürfen die südwestliche Baugrenze des Bau Feldes 1 nur außerhalb des Waldabstandsbereiches von 30 m um max. 3,0 m und Balkone um max. 2,0 m überschreiten.
- 8. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 66 LBauO M-V)**
 - 8.4 Das Wohngebäude im Bau Feld 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 Bau Feldern 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 Rollädenkästen 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 Landschaftsgesetz M-V sind in einem Abstand von 30 m zum Wald Neubebauten jeglicher Art, auch von Nebengebäuden, unzulässig.

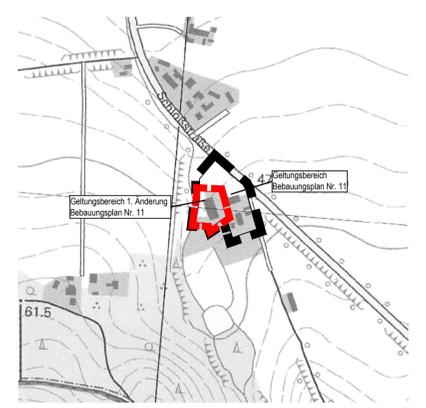
Es gelten weiterhin die sonstigen Hinweise der rechtskräftigen Satzung über den Bebauungsplan Nr. 11 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn „Am Buttweg“.



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 begutachtet 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 während der Dienststunden in der Stadtverwaltung Ostseebad Kühlungsborn öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass von einer Umwelprüfung abgesehen wird und dass Anregungen während der Auslegungstermin von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn bekannt gemacht worden. Ebenfalls wurde darauf hingewiesen, 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 lagerichtigten 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
- (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 Bebauungsplan Nr. 11 wurde begutachtet.
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 Falligkeit 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



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

umfassend die Flurstücke 61/13 (teilw.) und 61/4 (teilw.) der Flur 3, Gemarkung Kühlungsborn, gelegen südwestlich der Schloßstraße am Ortsausgang von Kühlungsborn in Richtung Kröppeln, zwischen Buttweg und Cubanze.

SATZUNGSBESCHLUSS

29.08.2016



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

Satzungsbeschluss

Bearbeitungsstand 29.08.2016

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 ehemaligen Scheunengebäudes liegt innerhalb des 30 m Abstandes zum Wald. Der innerhalb des Waldabstands liegende, kleine 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 (statt bisher 3,2 m), die Firsthöhe wie bisher 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 nachempfunden 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. Dabei ist allerdings der 30 m – Waldabstand zu beachten und einzuhalten.

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. Dazu wurde eine Ausnahmegenehmigung zur Unterschreitung des 30 m – Waldabstandes von der Forstbehörde erteilt. 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 Werktagen 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, Ostseeallee 20, 18225 Kühlungsborn, während der Öffnungszeiten einsehbar.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den

Karl, Bürgermeister

Planverfasser:

