



Öffentliche Bekanntmachung

Sitzung des Bauausschusses

Sitzungstermin:	Mittwoch, 07.09.2016, 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 15.06.2016 - Beschlusskontrolle
4. Aufstellungsbeschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn "Untere und mittlere Hermann-Häcker-Straße"
5. Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn "Untere und mittlere Hermann-Häcker-Straße"
6. 1. Satzung zur Änderung der Satzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn über die Veränderungssperre zum Bebauungsplan Nr. 49 "Dünengarten "
7. Abwägungs- und Satzungsbeschluss 1. Änderung B-Plan Nr. 11 " Am Buttweg"
8. Weiterführung Buttweg zwischen Doberaner Landweg und Pfarrweg
9. Informationen der Verwaltung
10. Schließen des öffentlichen Teils der Sitzung

Rainer Karl
Bürgermeister

Ostseebad Kühlungsborn, den 31.08.2016



öffentlich

Beschlussvorlage

Amt/Geschäftszeichen	Bearbeiter	Datum	Drucksache Nr.:
Bauamt	Maja Kolakowski	17.08.2016	16/60/093

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

Bezeichnung: Aufstellungsbeschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn "Untere und mittlere Hermann-Häcker-Straße"

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn beschließt:

1. die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn „Untere und mittlere Hermann-Häcker-Straße“ gemäß §§ 2 und 8 i.V.m. § 13 BauGB
2. Planungsziele:
Änderung des Baufeldes Hermann-Häcker-Str. 16 zwecks Einrichtung einer Gesundheitspraxis: Änderung von II auf III Vollgeschosse, Zulässigkeit des Dachgeschossausbaus, Änderung der Firsthöhe, Zulässigkeit von Stellplätzen.
3. Gebietsabgrenzung: Der Geltungsbereich umfasst Teilflächen des B-Planes Nr. 30: Flurstücke 190/3, 190/4, 190/6, 190/7, 190/8, Flur 1 der Gemarkung Kühlungsborn (s. Anlage)
4. Mit der Planung wird das Büro für Stadt- und Regionalplanung aus Wismar beauftragt.
5. Die Anlage ist Bestandteil dieses Beschlusses.

Anlage: Übersichtsplan Geltungsbereich der 4. Änderung B-Plan Nr. 30

Problembeschreibung/Begründung:

Die Stadt Ostseebad Kühlungsborn hat sich nach intensiven Beratungen über einen Änderungsantrag im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 30 und unter Abwägung der zu beachtenden städtebaulichen und nachbarlichen Belange zur Durchführung der vorliegenden Änderungsplanung entschlossen. Das Ziel besteht darin, eine vorhandene Villa zeitgemäß für die Einrichtung einer Gesundheitspraxis und für Dauerwohnungen zu sanieren. Im Zuge der geplanten Sanierung wurde festgestellt, dass das Dach weitestgehend erneuert werden muss, dabei soll das Dach entsprechend angehoben werden. Die lichte Raumhöhe der Wohnung wird gemäß § 47 der Landesbauordnung MV nach der Anhebung von durchschnittlich 1,60 auf durchschnittlich 2,30m erhöht. Die Festsetzung zur Firsthöhe im B-Plan wird angepasst.

Nach dem geplanten Umbau und der Aufstockung soll im Dachgeschoss ein Behandlungszimmer mit Patienten-WC für die Gesundheitspraxis entstehen. Desweiteren ist beabsichtigt das vorhandene Wohn- und Geschäftshaus im Erdgeschoss zukünftig für Behandlungsräume einer Gesundheitspraxis zu nutzen. Die erforderlichen 6 Stellplätze für die vorhandenen und vorgesehenen Nutzungen des Objekts Hermann-Häcker-Str. 16 sowie weitere Stellplätze der Gebäude auf den Flurstücken 190/7,

190/3 und 190/4 sollen auf dem Grundstücksteil (Flurstück 190/6) parallel zur „Neuen Reihe“ errichtet werden. Damit entfällt in diesem Bereich die Freihaltung eines Vorgartens von Kfz-Stellplätzen. Im Bau- und Hauptausschuss wurden darüber hinaus baugestalterische Auflagen erteilt (Vermeidung bodentiefer Fenster im Dachgeschoss).
Die Kosten für das Änderungsverfahren trägt der Antragsteller.

Finanzielle Auswirkungen?

Nein

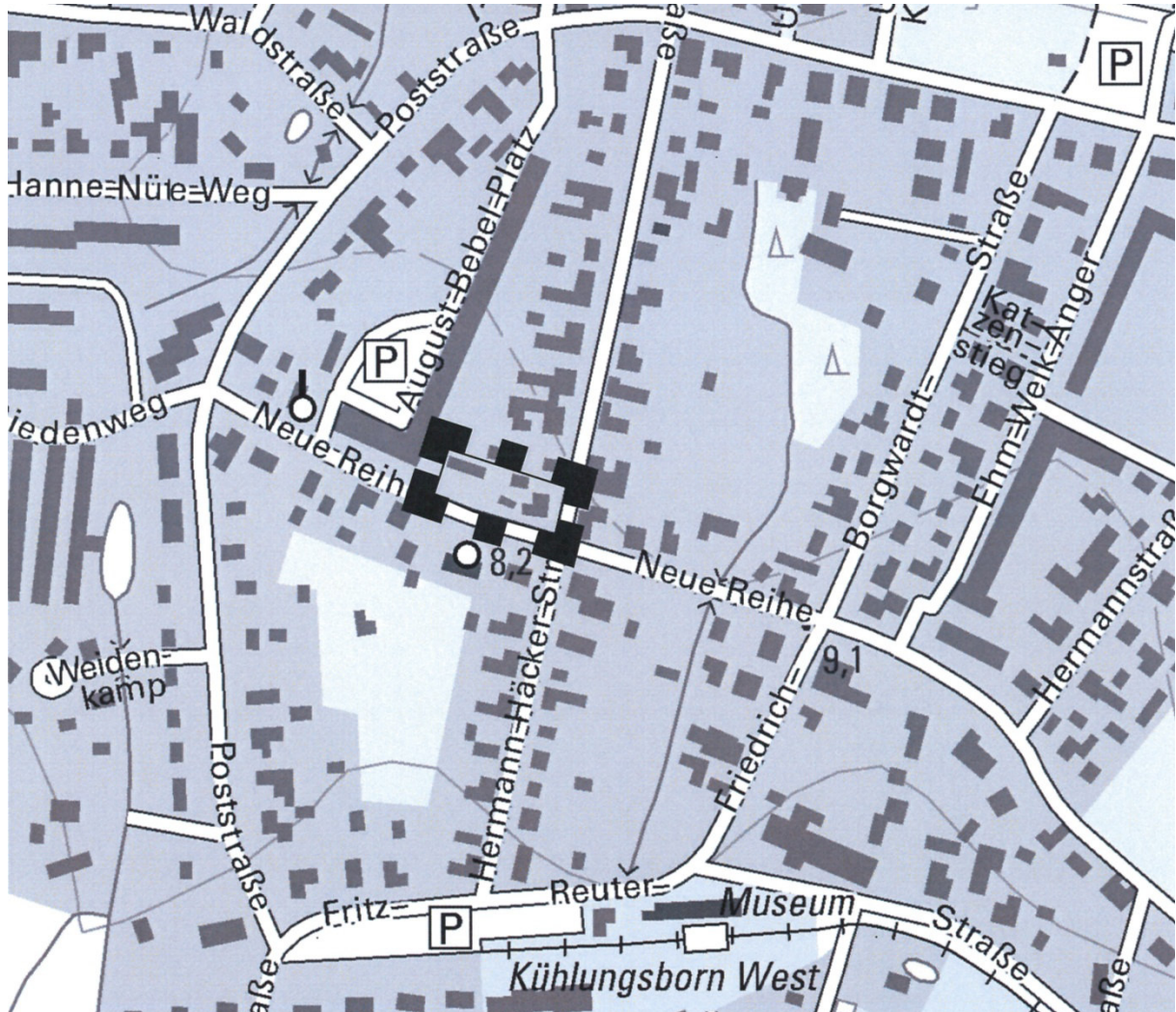
Gesamtkosten der Maßnahme (Beschaf- fungs-Folgekosten)	Jährliche Folgekos- ten/lasten	Finanzierung		
		Eigenanteil (i. d. R. = Kreditbedarf)	Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse/Beiträge)	Einmalige oder jährliche laufende Haushaltsbelastun- g (Mittelabfluss, Kapitaldienst, Folgekosten ohne kalkulatorische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

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

Anlagen:

Übersichtsplan Geltungsbereich 4. Änderung des B-Plans Nr. 30

Anlage: Übersichtsplan
Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30





öffentlich

Beschlussvorlage

Amt/Geschäftszeichen	Bearbeiter	Datum	Drucksache Nr.:
Bauamt	Maja Kolakowski	17.08.2016	16/60/094

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

Bezeichnung: Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn "Untere und mittlere Hermann-Häcker-Straße"

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn

1. billigt den vorliegenden Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn "Untere und mittlere Hermann-Häcker-Straße " und den Entwurf der Begründung dazu.
2. Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 einschließlich der Begründung ist gemäß § 13 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die 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: 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn einschließlich Begründung – Entwurf vom 26.08.2016

Problembeschreibung/Begründung:

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 wird aufgrund eines geplanten Vorhabens erforderlich, das nicht mit den bisherigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes übereinstimmt, jedoch auf Grund der bestehenden Nutzungen und der geringen Änderungen nicht den städtebaulichen Zielen der Stadt Ostseebad Kühlungsborn widerspricht.

Die Stadtvertreterversammlung hat die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen.

Der entsprechend erarbeitete, vorliegende Entwurf soll nun den Behörden und den sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Abstimmung vorgelegt und zur Beteiligung der Öffentlichkeit ausgelegt werden.

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		

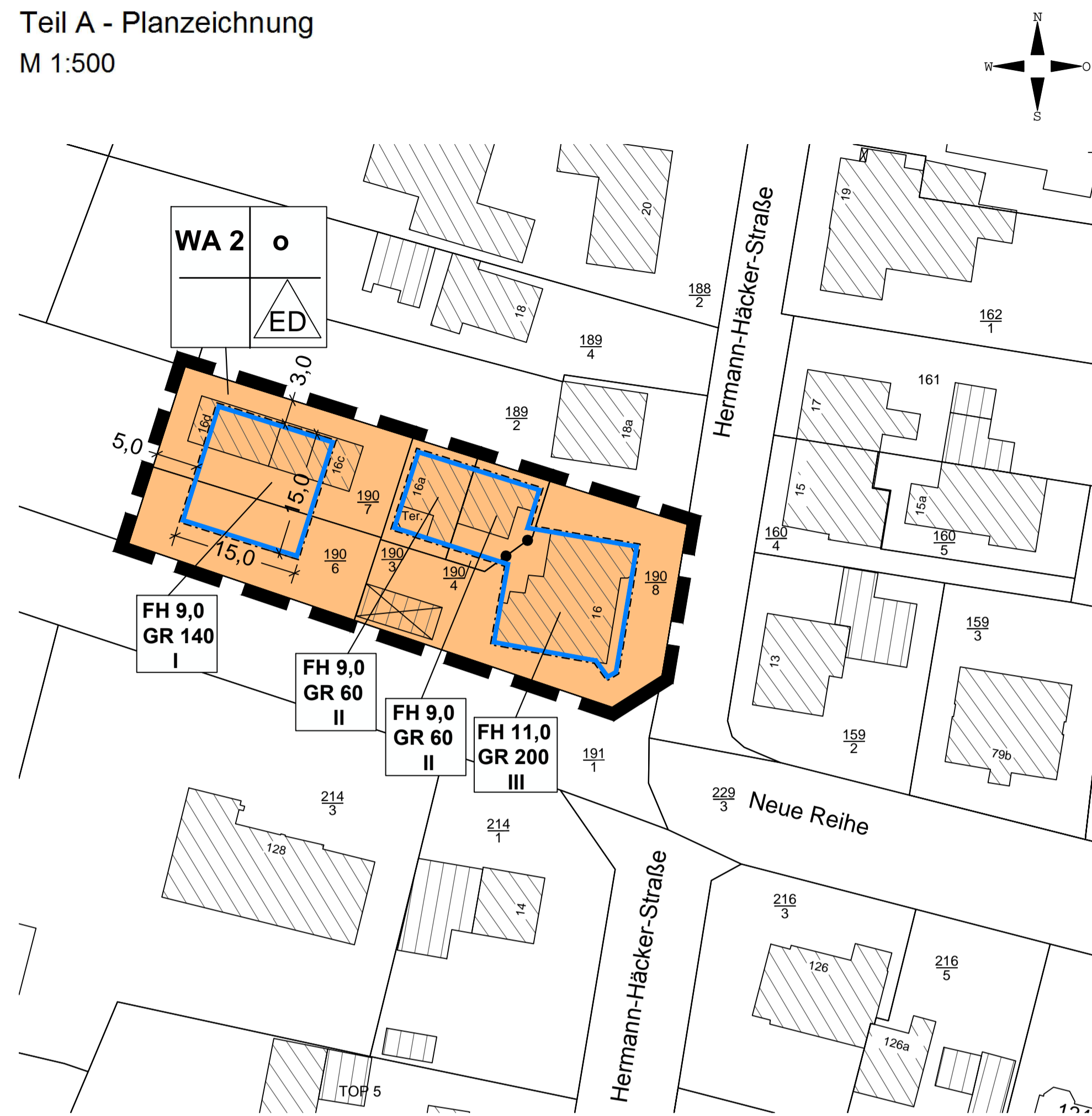
Anlagen:
Entwurf 4. Änderung B-Plan Nr. 30 mit Begründung, Stand: 26.08.2016

SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN

über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 "Untere und mittlere Hermann-Häcker-Straße

Teil A - Planzeichnung

M 1:500



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, § 4 BauNVO)

WA 2 Allgemeines Wohngebiet, mit Bezeichnung der Baugebiete (§ 4 BauNVO)

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

GR zulässige Grundfläche in m²
III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
FH Firsthöhe als Höchstmaß über Bezugspunkt

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

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
o offene Bauweise
— Baugrenze

Sonstige Planzeichen

□ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 (§ 9 Abs. 7 BauGB)
— · — · — Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

2. Darstellungen ohne Normcharakter

▨ vorhandene bauliche Anlagen
— vorhandene Flurstücksgrenzen
190 Flurstücksnummern
→ 5,0 Bemaßung in m

Plangrundlagen:
 Flurkarte im Maßstab 1:2000, Kataster- und Vermessungsamt Bad Doberan, Stand 27.06.2013, Topographische Karte Maßstab 1:10000, Landesamt für innere Verwaltung M.-V., Schwein, GeoBasis DE/M-V 2016; rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 30 in der Fassung der 2. Änderung; eigene Erhebungen

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 des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Neufassung vom 18.04.2006 (GVOBl. S. 102) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen wird nach Beschlussfassung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn vom folgende Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn "Untere und mittlere Hermann-Häcker-Straße", gelegen in Kühlungsborn West, umfassend eine Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 30: Flurstücke 190/3, 190/4, 190/6, 190/7 und 190/8 der Flur 1, 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 Bauutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

Inhalt des Bebauungsplanes (§ 9 BauGB)
 Gegenstand der vorliegenden Planung der 4. Änderung des Bebauungsplanes ist:

- die Änderung der zulässigen Vollgeschosse auf dem Flurstück 190/8, Flur 1, Gemarkung Kühlungsborn, von zwei auf drei Vollgeschosse (drittes Vollgeschoss im Dachgeschoss), damit verbunden ist die Erhöhung der maximal zulässigen Firsthöhe von 9,0 m auf 11,0 m unter Beachtung und Beibehaltung der bisher zulässigen Dachneigungen zwischen 15° und 30°;
- die Regelung der Zulässigkeit von Wohnzwecken und gewerblichen Nutzungen mit Ausnahme von Ferienwohnungen oder Fremdenzimmern für das dritte Vollgeschoss (Dachgeschoss) auf dem Flurstück 190/8, Flur 1, Gemarkung Kühlungsborn; innerhalb des Gebäudes sind weiterhin maximal vier Daueroberflächen zulässig;
- die Regelung, dass im dritten Vollgeschoss (Dachgeschoss) keine bodentiefen Fenster zulässig sind;
- die Regelung der Zulässigkeit von Stellplätzen auf dem Flurstück 190/6, Flur 1, Gemarkung Kühlungsborn zugunsten des Bedarfes für die Flurstücke 190/3, 190/4, 190/7 und 190/8.

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

1.1 In dem Gebäude auf dem Flurstück 190/8, Flur 1, Gemarkung Kühlungsborn, ist das dritte Vollgeschoss nur im Dachgeschoss zulässig. Es wird eine Dachneigung zwischen 15° und 30° festgesetzt. Der Dachgeschossausbau ist für Wohnzwecke oder für gewerbliche Zwecke mit Ausnahme von Ferienwohnungen oder Fremdenzimmern zulässig.

1.2 Die max. zulässige Firsthöhe für das Gebäude auf dem Flurstück 190/8, Flur 1, Gemarkung Kühlungsborn, wird mit 11,0 m über Geländeoberkante festgesetzt. Für die festgesetzte Firsthöhe gilt als Bezugspunkt die Oberkante der anbaufähigen Erschließungsstraße, zu- bzw. abzüglich des natürlichen Höhenunterschiedes gegenüber der Mitte der straßenseitigen Gebäudefront.

2. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 und 23 BauNVO)

Auf dem Flurstück 190/6, Flur 1, Gemarkung Kühlungsborn ist die Errichtung von Kfz-Stellplätzen zugunsten des Bedarfes für die Flurstücke 190/3, 190/4, 190/7 und 190/8 zulässig.

3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Innerhalb des Gebäudes auf dem Flurstück 190/8, Flur 1, Gemarkung Kühlungsborn, sind maximal vier Daueroberflächen zulässig.

4. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB sowie § 86 LBauO M-V)

Innerhalb des dritten Vollgeschosses (Dachgeschoss) des Gebäudes auf dem Flurstück 190/8, Flur 1, Gemarkung Kühlungsborn, ist die Errichtung von bodentiefen Fensteröffnungen unzulässig. Die Fensteröffnungen, ausgenommen an Balkonen und Terrassen, müssen einen Mindestabstand von 0,50 m zur Oberkante Fertigfußboden einhalten.

5. Sonstiges

Alle übrigen Festsetzungen und Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 30 in der Fassung der 2. Änderung sowie der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften gelten uneingeschränkt weiterhin fort.

Hinweise

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

Verfahrensvermerke

(1) Der Aufstellungsbeschluss der Stadtvertreterversammlung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 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 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister

(3) Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung dazu haben nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis zum während der Dienststunden in der Stadtverwaltung Ostseebad Kühlungsborn öffentlich ausliegen. 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 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 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 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

(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 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am von der Stadtvertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 wurde gebilligt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister

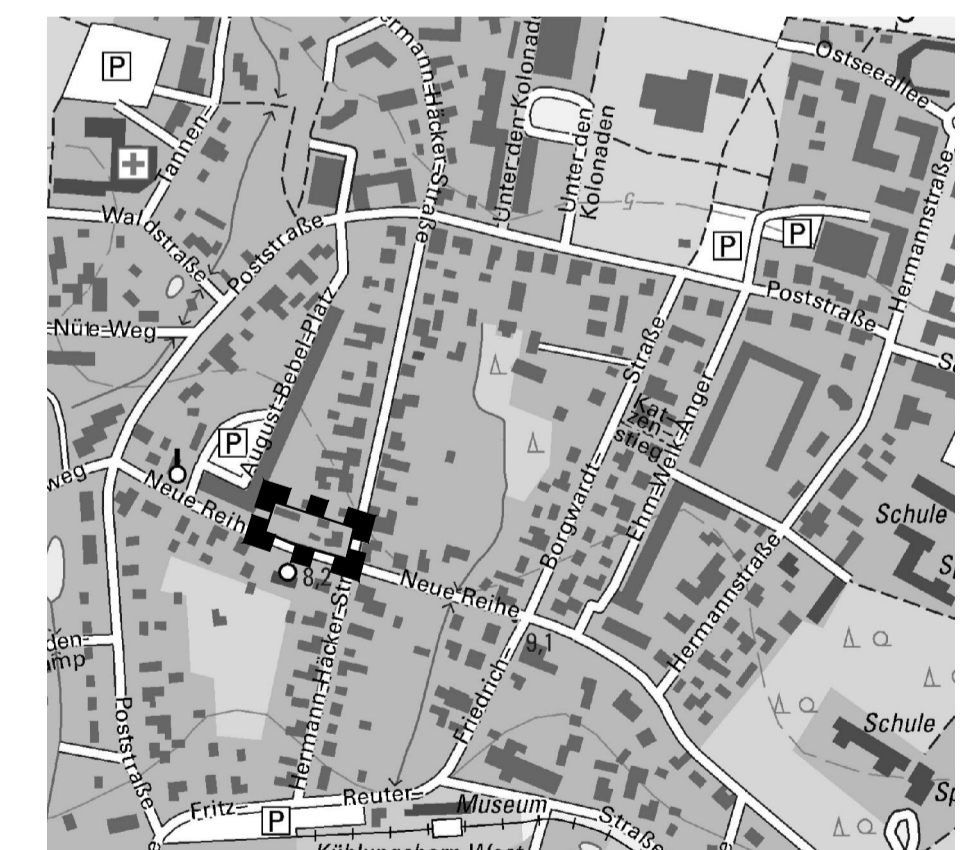
(8) Die Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

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 Verzögerung 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 am in Kraft getreten.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister

Übersichtsplan



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

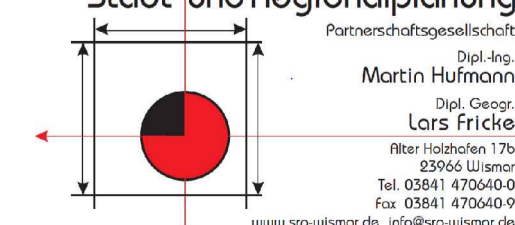
SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN ÜBER DIE 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 30 "Untere und mittlere Hermann-Häcker-Straße"

gelegen in Kühlungsborn West, umfassend eine Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 30: Flurstücke 190/3, 190/4, 190/6, 190/7 und 190/8 der Flur 1, Gemarkung Kühlungsborn

Entwurf

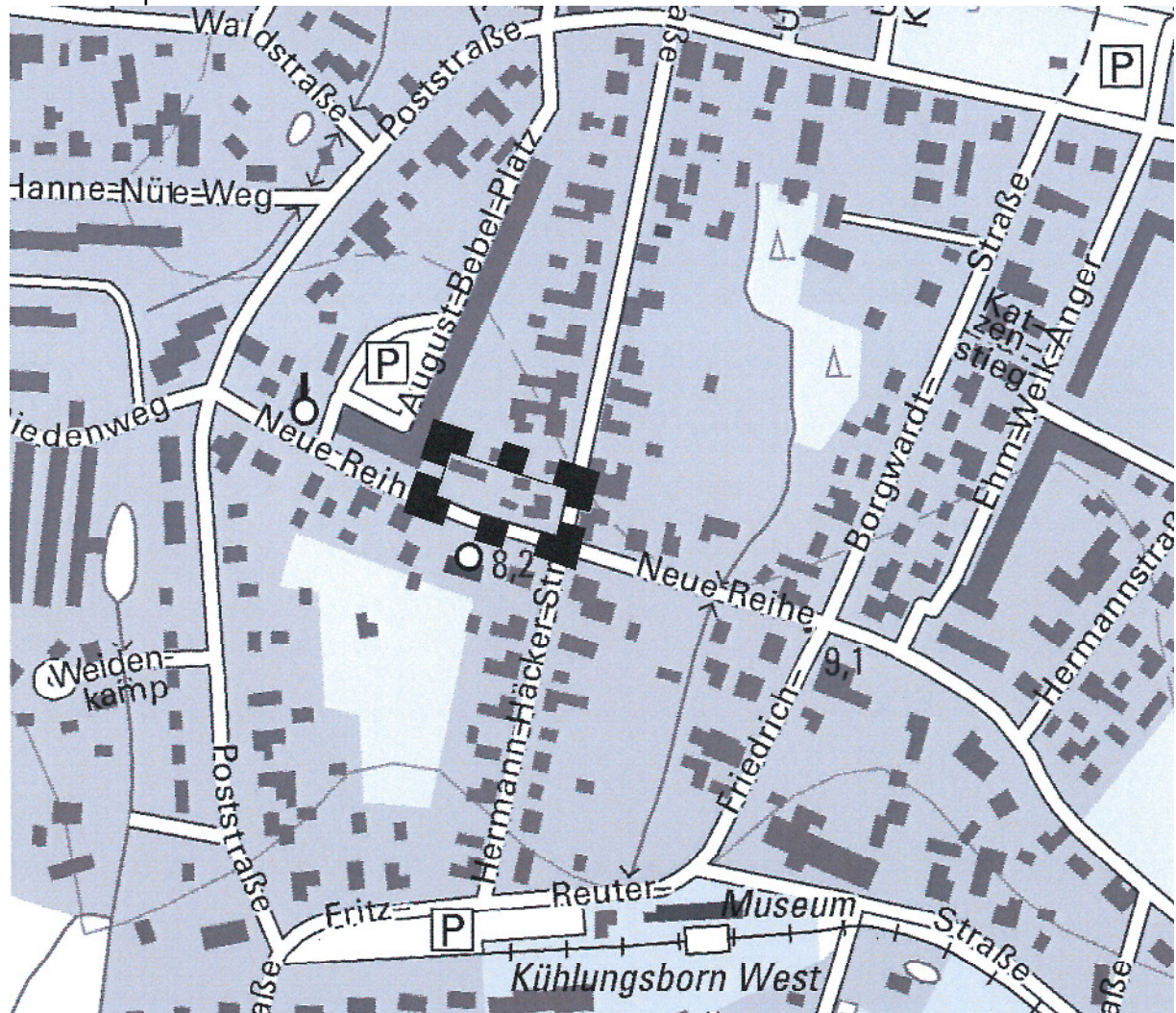
Bearbeitungsstand 28.08.2016

Stadt- und Regionalplanung



Partnerschaftsgesellschaft
 Dipl.-Ing. Martin Hoffmann
 Dipl.-Geogr. Lars Fricke
 Fernstudien 17b
 29166 Osterne
 Tel. 0541 473650-0
 Fax 0541 473650-9
 www.srp-ostsee.de, info@srp-ostsee.de

Übersichtsplan



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

SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN ÜBER DIE 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 30 "Untere und mittlere Hermann-Häcker-Straße"

gelegen in Kühlungsborn West, umfassend eine Teilfläche des Bebauungs-
planes Nr. 30: Flurstücke 190/3, 190/4, 190/6, 190/7 und 190/8 der Flur 1,
Gemarkung Kühlungsborn

Begründung

Entwurf

Bearbeitungsstand 26.08.2016

Begründung zur
 Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30
 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn
 "Untere und mittlere Hermann-Häcker-Straße"

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

Planverfasser:



1. Planungsanlass und Planungsziele

Die Stadt hat sich nach intensiven Beratungen über einen Änderungsantrag im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 30 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 für das vorhandene Gebäude in der Hermann-Häcker-Straße 16 noch besser verfolgt werden. Durch Änderungen insbesondere zum Maß der baulichen Nutzung kann das Gebäude nach den heutigen Ansprüchen an das Bauen saniert und entsprechend dem Nutzungskonzept des angesiedelten Gesundheitshauses angepasst werden, ohne gestalterisch wesentlich verändert zu werden.

Auf dem Grundstück in der Hermann-Häcker-Straße 16 (Flurstück 190/8, Flur 1, Gemarkung Kühlungsborn) soll die Zahl der zulässigen Vollgeschosse von zwei auf drei Vollgeschosse erhöht werden. Damit verbunden ist die Anhebung der maximal zulässigen Firsthöhe auf 11,0 m. Die erforderlichen Stellplätze für die vorhandenen und vorgesehenen Nutzungen der Hermann-Häcker-Straße 16 – 16d sollen auf einem privaten Grundstück, das parallel zur Straße „Neue Reihe“ liegt, angeboten werden. Damit entfällt im Bereich des Flurstück 190/6, Flur 1, Gemarkung Kühlungsborn, die Freihaltung des Vorgartens von Kfz-Stellplätzen.

Weitere Änderungen betreffen die Regelung zur Nutzung des Dachgeschosses zu Wohn- und gewerblichen Zwecken sowie zum Ausschluss von bodentiefen Fenstern im Dachgeschoss.

2. Gebietsabgrenzung

Der Geltungsbereich der 4. Änderung betrifft einen Teilbereich des Gebietes WA 2 des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 30 in der Fassung der 2. Änderung, gelegen in Kühlungsborn West.

Der Geltungsbereich mit einer Flächengröße von etwa 1500 m² umfasst die Flurstücke 190/3, 190/4, 190/6, 190/7 und 190/8 der Flur 1, Gemarkung Kühlungsborn.

3. Bisherige Planungen, Planungsrecht, Plangrundlagen

Der Bebauungsplan Nr. 30 ist seit Oktober 2006 rechtskräftig. Er hat seitdem bereits zwei wirksame Änderungen erfahren, die seit August 2008 bzw. September 2011 rechtskräftig sind.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 bezieht sich auf den gesamten Geltungsbereich der Ursprungsplanung. Ziel dieser Änderung ist die Regelung zur Zulässigkeit von Ferienwohnungen und Dauerwohnungen. Aufgrund der derzeitigen Rechtslage ruht die Bearbeitung. Die 4. Änderung wird daher vorgezogen bearbeitet.

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, der für den Bereich der hier vorliegenden 4. Änderung Wohnbauflächen ausweist.

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 Flurkarte im Maßstab 1:2000, Kataster- und Vermessungsamt Bad Doberan, Stand 27.06.2013, die topographische Karte im Maßstab 1:10.000, Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern (GeoBasis DE/M-V 2016), Schwerin; der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 30 in der Fassung der 2. Änderung und sonstige Unterlagen des Bauamtes Kühlungsborn verwendet. Weiterhin wurde eine eigene Bestandsaufnahme durchgeführt.

4. Inhalte der Änderung

Im Änderungsbereich werden die Voraussetzungen für die Sanierung und zeitgemäße Nutzung des Wohn- und Geschäftshauses in der Hermann-Häcker-Straße 16 geschaffen. Dabei handelt es sich um eine Villa mit typischen Kühlungsborner Stilelementen als Eckbebauung an der Hermann-Häcker-Straße/Neue Reihe.

Zur Erhaltung und Weiterentwicklung der gewerblichen Nutzung wird die Sanierung des Gebäudes mit dem baufälligen Dachgeschoss notwendig. Es ist die Einrichtung eines „Gesundheitshauses“ bei Beibehaltung der vorhandenen Wohnungen vorge-

sehen. Die Änderungen im Einzelnen betreffen die Flurstücke 190/6 und 190/8, Flur 1, Gemarkung Kühlungsborn.



Gebäude in der Hermann-Häcker-Straße 16 (Flurstück 190/8, Flur 1, Gemarkung Kühlungsborn).

Im Zuge der Sanierung des Dachgeschosses soll das Dach angehoben werden, um die Wohnnutzung zu sichern und Räume für die gewerblichen Zwecke in ausreichender Höhe nach aktuellen Bauvorschriften nutzen zu können. Die Kubatur des Gebäudes bleibt jedoch im Wesentlichen erhalten.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird von zwei auf drei Vollgeschosse erweitert. Damit verbunden ist die Erhöhung der maximal zulässigen Firsthöhe von 9,0 m auf 11,0 m unter Beachtung und Beibehaltung der bisher zulässigen Dachneigungen zwischen 15° und 30°. Dabei ist zu beachten, dass das dritte Geschoss bereits heute genutzt wird, jedoch planungsrechtlich kein Vollgeschoss ist.

Die Regelung, dass im dritten Vollgeschoss (Dachgeschoss) keine bodentiefen Fenster zulässig sind, sichert den Erhalt des äußeren Erscheinungsbildes des Gebäudes. Die Fensteröffnungen, ausgenommen an Balkonen und Terrassen, müssen einen Mindestabstand von 0,50 m zur Oberkante Fertigfußboden einhalten. Damit wird das Maß zwischen Fußboden und Unterkante der übrigen Fenster im Dachgeschoss aufgenommen.

Entsprechend der Bestandsnutzung und dem Ausbau der gewerblichen Nutzung wird geregelt, dass im dritten Vollgeschoss (Dachgeschoss) Wohn- und gewerbliche Nutzungen zulässig sind. Der Dachgeschossausbau für Ferienwohnungen oder Fremdenzimmer ist hingegen aufgrund der bestehenden, großen Bettenzahl in Kühlungsborn unerwünscht und daher unzulässig.

Innerhalb des Gebäudes sind weiterhin maximal vier Dauerwohnungen zulässig.

Durch die vorhandenen und geplanten Nutzungen entsteht ein Stellplatzbedarf. Diese erforderlichen Stellplätze dürfen auf dem Flurstück 190/6, Flur 1, Gemarkung Kühlungsborn errichtet werden. Dort sind auch im Bestand bereits ungeordnete Stellplatzflächen vorhanden. Durch diese Festsetzung wird die Regelung aufgehoben, dass grundsätzlich innerhalb von Vorgärten in Kühlungsborn keine Kfz-Stellplätze errichtet werden dürfen. Die Stadt weicht hier von ihren bisherigen Regelungen ab,

um das o.g. Vorhaben ermöglichen zu können. Flächenalternativen sind aufgrund der vorhandenen Bebauung und Nutzung nicht gegeben.

Für die übrigen Grundstücke im Geltungsbereich der 4. Änderung gelten die bisherigen Festsetzungen weiterhin fort.

Ein grundsätzliches, städtebauliches, langfristiges Ziel der Stadt ist es, an der Straße „Neue Reihe“ eine Stadtvilla errichten zu können, um diese „Baulücke“ mit einer flachen, eingeschossigen Bebauung in zweiter Reihe schließen zu können, daher bleibt die Festsetzung der bisherigen überbaubaren Fläche bestehen.

Sonstiges

Alle übrigen Festsetzungen und Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 30 in der Fassung der 2. Änderung sowie der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften gelten uneingeschränkt weiterhin auch für die 4. Änderung fort.

5. Umweltbelange

Eingriffe in Natur und Landschaft

Durch die geplanten Maßnahmen erfolgen keine 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 Bereiche, die nach § 34 BauGB (Innenbereich) bebaubar sind.

In der rechtskräftigen Fassung ist parallel zur Neuen Reihe auf den Flurstücken 190/6 und 190/7 eine überbaubare Fläche durch Baugrenzen festgesetzt. Statt eines Gebäudes sollen nun auf dem straßennahen Grundstück Kfz-Stellplätze errichtet werden. Das zulässige Maß der Versiegelung wird dadurch nicht erhöht.

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 innerhalb des Änderungsbereiches bereits vorhanden. Betroffenheiten nach dem Bundesartenschutzgesetz liegen nicht vor.

6. Ver- und Entsorgung

Von der Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 werden die Belange der Ver- und Entsorgung nicht berührt. Die bisherigen Regelungen in den Bereichen Trink- und Löschwasserversorgung, Schmutz- und Regenwasserentsorgung

sowie in den Bereichen Energieversorgung und Telekommunikation gelten unverändert weiter. Anschlussmöglichkeiten für die Neubebauung bestehen durch den vorhandenen Leitungsbestand.

Die ordnungsgemäße Abfallentsorgung ist durch die vorhandenen öffentlichen Straßen gesichert.

7. Eigentumsverhältnisse und Planungskosten

Die Flächen im Änderungsbereich befinden sich in Privateigentum. Die Kosten der Bebauungsplanänderung werden durch die privaten Antragsteller übernommen.

8. Sonstiges

Der Geltungsbereich der Satzung liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III B der Wasserfassung Kühlungsborn-Bad Doberan. Die damit verbundenen 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 in den Geltungsbereichen keine Bodendenkmale bekannt. Bei Bauarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Werden während Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen 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. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Es 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) sowie die Erhaltungssatzung (Satzung zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart der Stadt Ostseebad Kühlungsborn – Planungsbereich B für den Ortskern West) in der zuletzt geänderten Fassung.

Der vorliegende Entwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf 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	17.08.2016	16/60/095

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

Bezeichnung: 1. Satzung zur Änderung der Satzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn über die Veränderungssperre zum Bebauungsplan Nr. 49 "Dünengarten "

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn beschließt die 1. Änderung der Satzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn über die Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 49 „Dünengarten“ in Kühlungsborn.

Die Anlagen sind Bestandteil des Beschlusses.

Problembeschreibung/Begründung:

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn hat in ihrer Sitzung am 16.10.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 49 „Dünengarten“ beschlossen. Zur Sicherung der Bauleitplanung hat die Stadtvertreterversammlung in Ihrer Sitzung am 16.10.2014, die Satzung über die Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 49 „Dünengarten“ beschlossen. Die Satzung über die Veränderungssperre wurde am 13.11.2014 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn bekannt gemacht. Die Veränderungssperre tritt nach Ablauf von zwei Jahren außer Kraft. Da das Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes noch nicht abgeschlossen ist, soll die 1. Satzung zur Änderung der Satzung über die Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 49 „Dünengarten“ beschlossen werden. Mit dieser Änderung wird die Veränderungssperre gemäß § 17 Abs. 1 BauGB um ein Jahr verlängert.

Finanzielle Auswirkungen?

Nein

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

€	€	€	€	€	Kapitaldienst, Folgekosten ohne kalkulatorische Kosten)
---	---	---	---	---	---

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

Anlagen:
1. Satzung zur Änderung der Satzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn über die
Veränderungssperre zum Bebauungsplans Nr. 49 „Dünengarten“

1. Satzung zur Änderung der Satzung über die Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 49 „Dünengarten“

Aufgrund des § 5 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVObI. M-V, S. 777) und des § 17 i. V. m. § 14 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) hat die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn in Ihrer Sitzung am 13.10.2016 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Die Geltungsdauer (§ 4) der Satzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn über die Veränderungssperre für den Bebauungsplan Nr. 49 „Dünengarten“ wird gemäß § 17 Abs. 1 BauGB um ein Jahr verlängert.

§ 2

Diese Satzung tritt am 14.11.2016 in Kraft.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn
ausgefertigt am

Rainer Karl
Bürgermeister



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 (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)
€	€	€	€	€

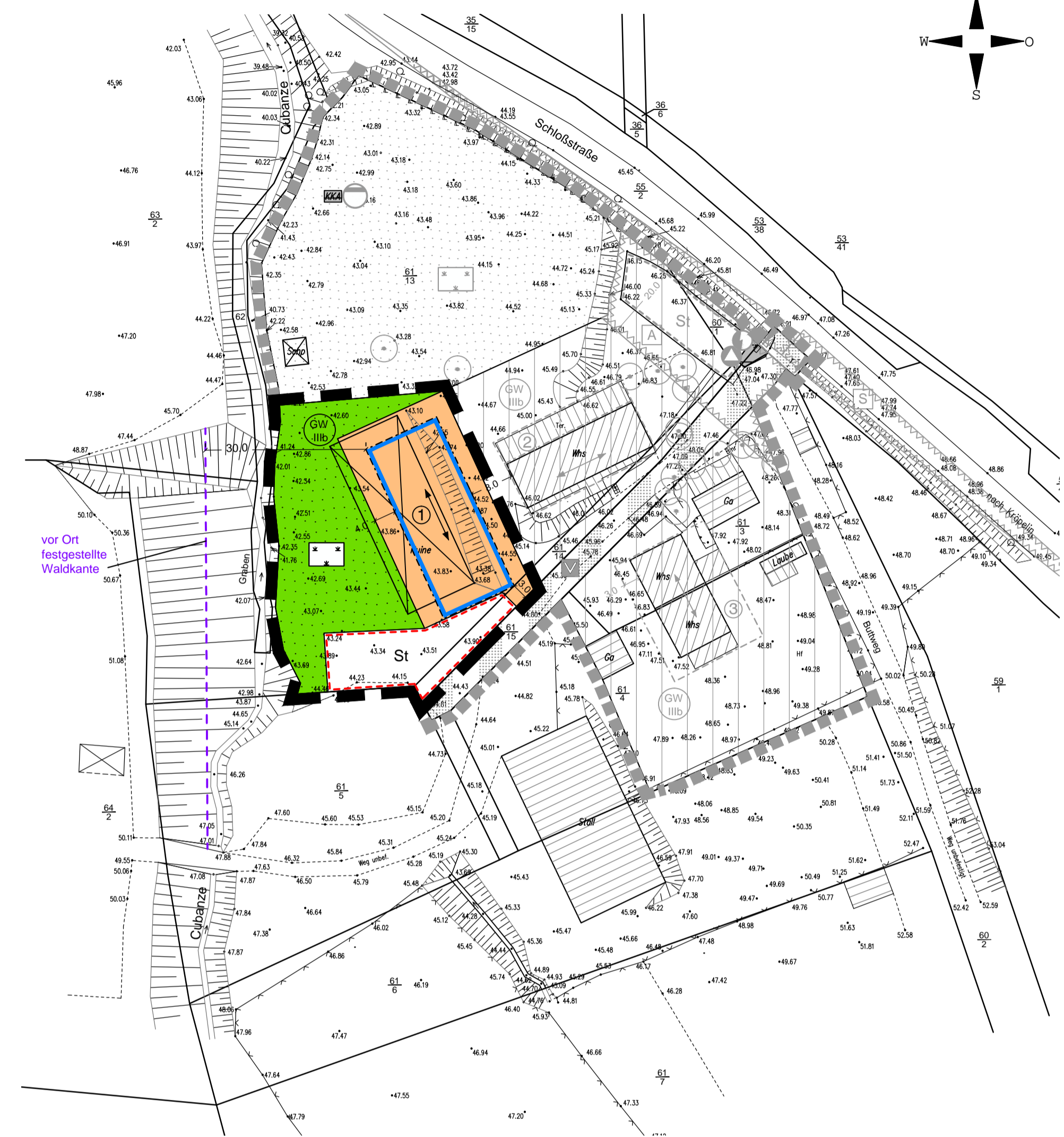
Veranschlagung 2016	nein	ja, mit €	Produktkonto
Im Ergebnisplan	im Finanzplan		

Anlagen:

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



Nutzungsschablonen

Baufeld ①

WA	II o
10 Wo	GR 490
DN 40°-50°	TH 3,8 m
KWD	FH 12,5 m

TOP 7

Baufeld ②

WA	II o
5 Wo	GR 280
DN 45°	FH 10,5 m
KWD	

Baufeld ③

WA	II o
2 Wo	GR 150 je DHH
DN 45°-52°	TH 3,8 m
KWD	FH 10,5 m

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 und Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 6 BauGB, § 4 und §§ 16 - 20 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

GR max. zulässige Grundfläche in m²

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

FH zulässige Firsthöhe als Höchstmaß

TH zulässige Traufhöhe als Höchstmaß

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

o offene Bauweise

△ nur Einzelhäuser zulässig

— Baugrenze

→ Hauptfirstrichtung

KWD Krüppelwalmdach

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

■ Grünflächen

□ Hausgarten, privat

- 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).

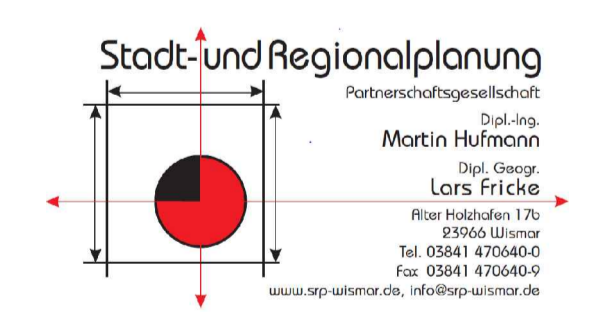
Inhalt des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 1 BauGB)
Die Änderungen im Teil B-Text sind nachfolgend in rot gekennzeichnet bzw. durchgestrichen. Die Nummerierung orientiert sich am Teil B – Text des Ursprungsplanes. Abgesehen von den nachfolgenden Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften gelten alle sonstigen 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 Dauernutzungs Zwecken 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. +/- 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 Baufeld 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 Baufeldes 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 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 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 Neubebautungen jeglicher Art, auch von Nebengebäuden, unzulässig.

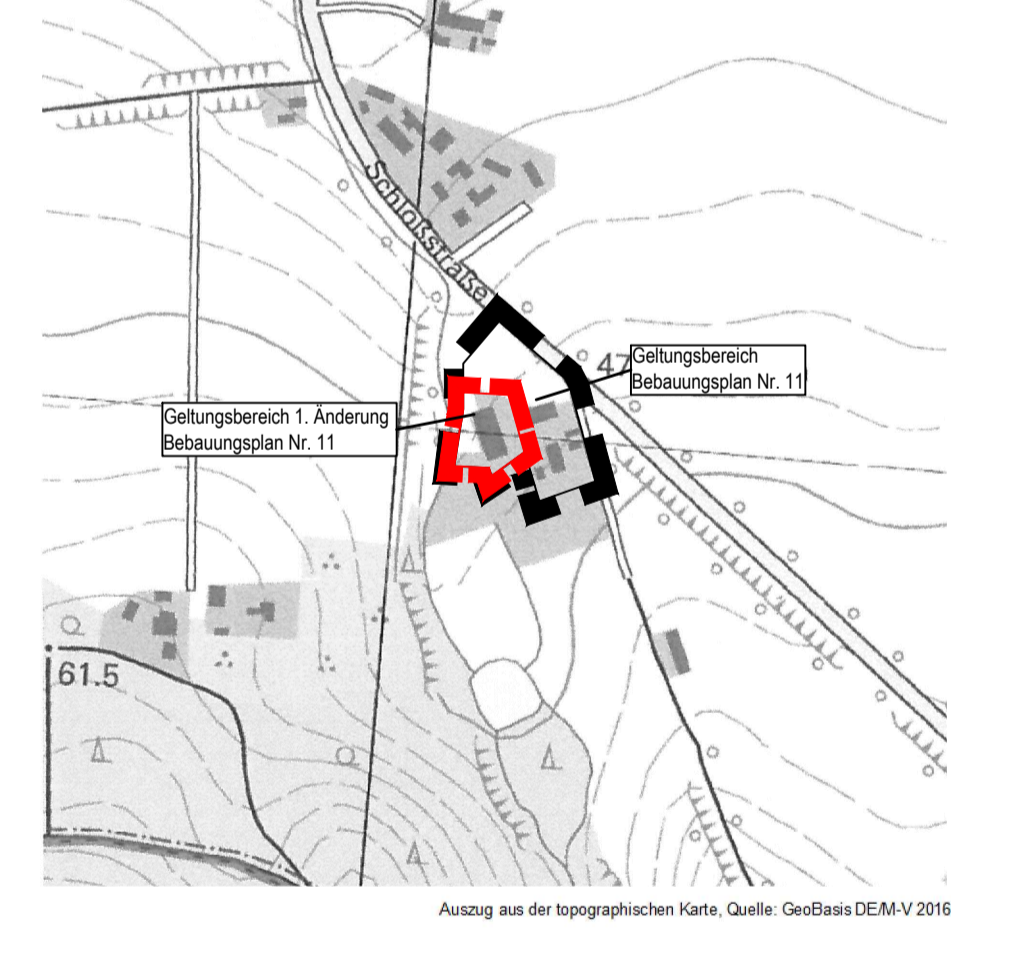
Es gelten weiterhin die sonstigen Hinweise der rechtskräftigen Satzung über den Bebauungsplan Nr. 11 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn „Am Buttweg“.



Verfahrensvermerke

- 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
- 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
- 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 ausgelegen. 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 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 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 gebilligt.
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister
- 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
- 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 Erläschern 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 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, Alt-ablagerungen) 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.

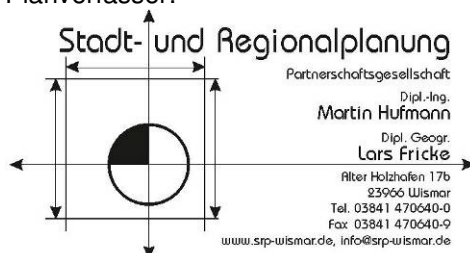
Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn in der zuletzt geänderten Fassung. Darüber hinaus gilt im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06 Ausgabe 2006, Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Köln 2007).

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:





öffentlich

Beschlussvorlage

Amt/Geschäftszeichen	Bearbeiter	Datum	Drucksache Nr.:
Zählgemeinschaft SPD /Maja Kolakowski Bündnis90-Grüne		26.08.2016	16/SPD-Grün/107

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

Bezeichnung: Weiterführung Buttweg zwischen Doberaner Landweg und Pfarrweg

Beschlussvorschlag:

Der Hauptausschuss der Stadt Ostseebad Kühlungsborn beschließt den Bürgermeister zu beauftragen Vorschläge zur Weiterführung des Buttwegs zwischen Doberaner Landweg und Pfarrweg zu erarbeiten.

Problembeschreibung/Begründung:

Die Anzahl der wandernden Touristen in der Vor- und Nachsaison steigt stetig und viele Wanderer möchten auch in Kühlungsborn und Umgebung gekennzeichnete Wanderrundkurse nutzen können. Die TSK hat mit ihren Wanderführern einen Rundkurs erarbeitet. Nur führt der Rundkurs aus Mangel an anderen Möglichkeiten auf dem Hin- und Rückweg über das gleiche Teilstück der Schloßstraße. Abhilfe würde hier die Weiterführung des Buttwegs vom Doberaner Landweg zum Pfarrweg schaffen. Der „alte Buttweg“ wurde in Teilstücken von der Stadt verkauft und verpachtet. Es ist nach Möglichkeiten zu suchen, wie z.B. mit Gebietstausch der Teilstücke o.ä. eine Weiterführung ermöglicht werden kann, um so den Rundkurs attraktiver für Wanderer zu gestalten.

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 Im Ergebnisplan	nein im Finanzplan	ja, mit €	Produktkonto
--	-----------------------	-----------	--------------

Anlagen:

Wanderoute TSK, Vorschlag zur Überquerung

Beschlussvorlage der SPD/Grüne-Fraktion

TOP

 öffentlich nicht öffentlich

Fraktion	Vorlagenesteller	Datum
SPD/Grüne-Fraktion	Uwe Wiek	24.08.16
<input type="checkbox"/> Beratungsfolge	<input type="checkbox"/> Sitzungstermin	<input type="checkbox"/> Beschlussempfehlung
BA	07.09.16	
HA	22.09.16	

Bezeichnung: Weiterführung Buttweg zwischen Doberaner Landweg und Pfarrweg

Beschlussvorschlag:

Der Bürgermeister wird gebeten, Vorschläge zur Weiterführung des Buttwegs zwischen Doberaner Landweg und Pfarrweg zu erarbeiten.

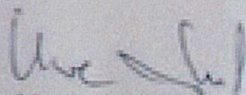
Begründung:

Die Anzahl der wandernden Touristen in der Vor- und Nachsaison steigt stetig und viele Wanderer möchten auch in Kühlungsborn und Umgebung gekennzeichnete Wanderrundkurse nutzen können.

Die TSK hat mit ihren Wanderführern einen Rundkurs erarbeitet. Nur führt der Rundkurs aus Mangel an anderen Möglichkeiten auf dem Hin- und Rückweg über das gleiche Teilstück der Schloßstraße.

Abhilfe würde hier die Weiterführung des Buttwegs vom Doberaner Landweg zum Pfarrweg schaffen.

Der „alte Buttweg“ wurde in Teilstücken von der Stadt verkauft und verpachtet. Es ist nach Möglichkeiten zu suchen, wie z.B. mit Gebietstausch der Teilstücke o.ä. eine Weiterführung ermöglicht werden kann, um so den Rundkurs attraktiver für Wanderer zu gestalten.



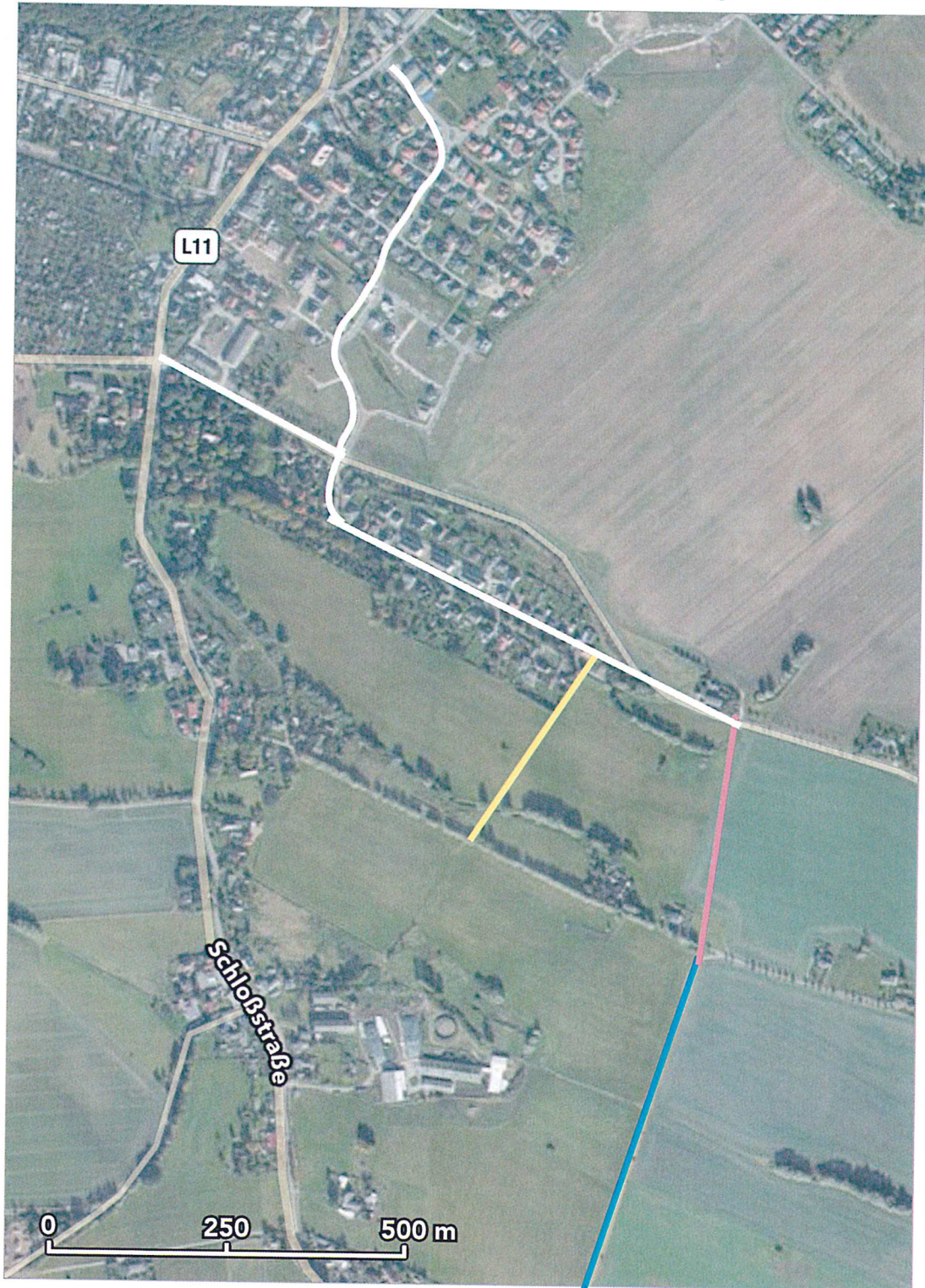
i. A. Uwe Wiek, Fraktion SPD/Grüne

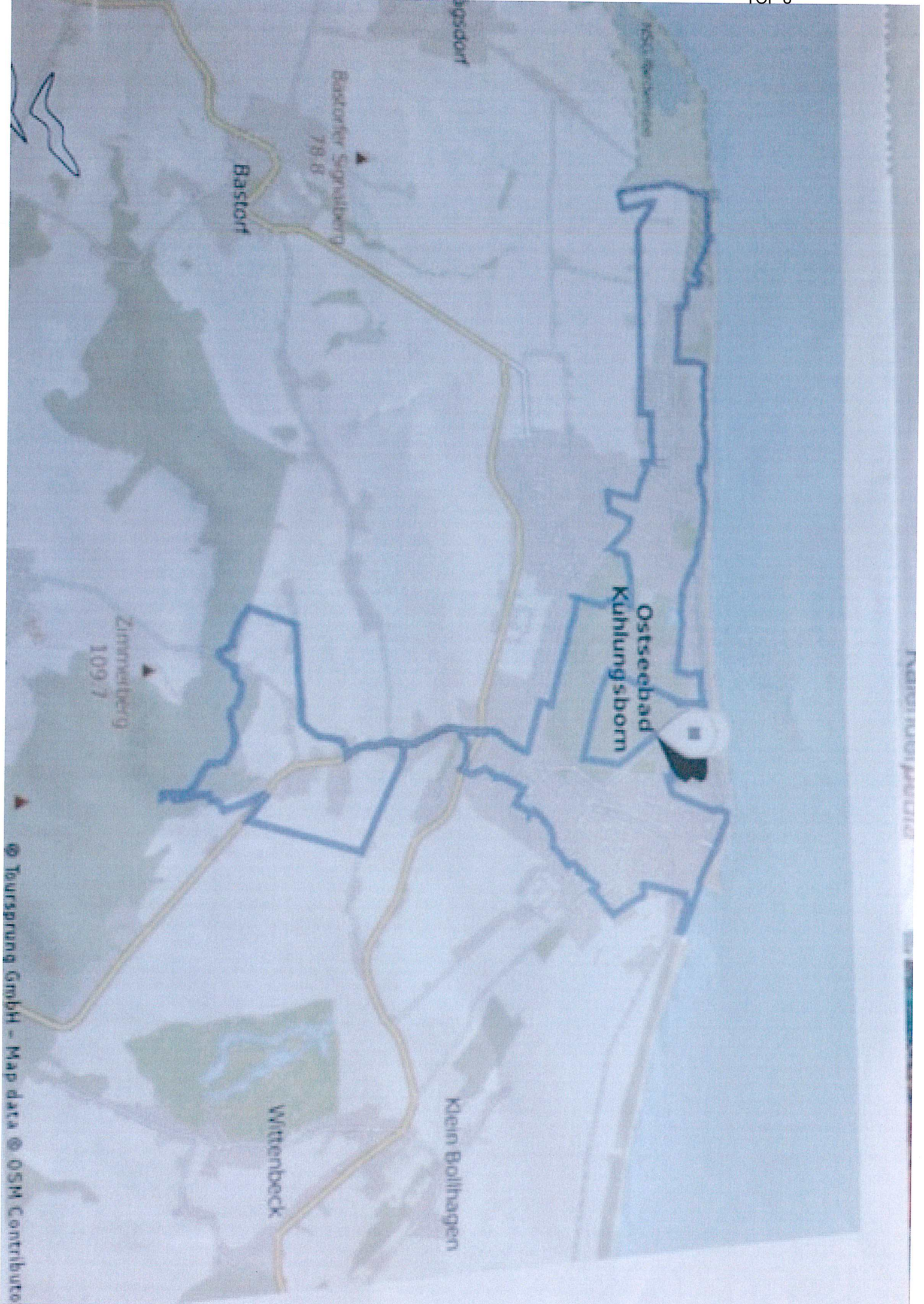
24.08.2016

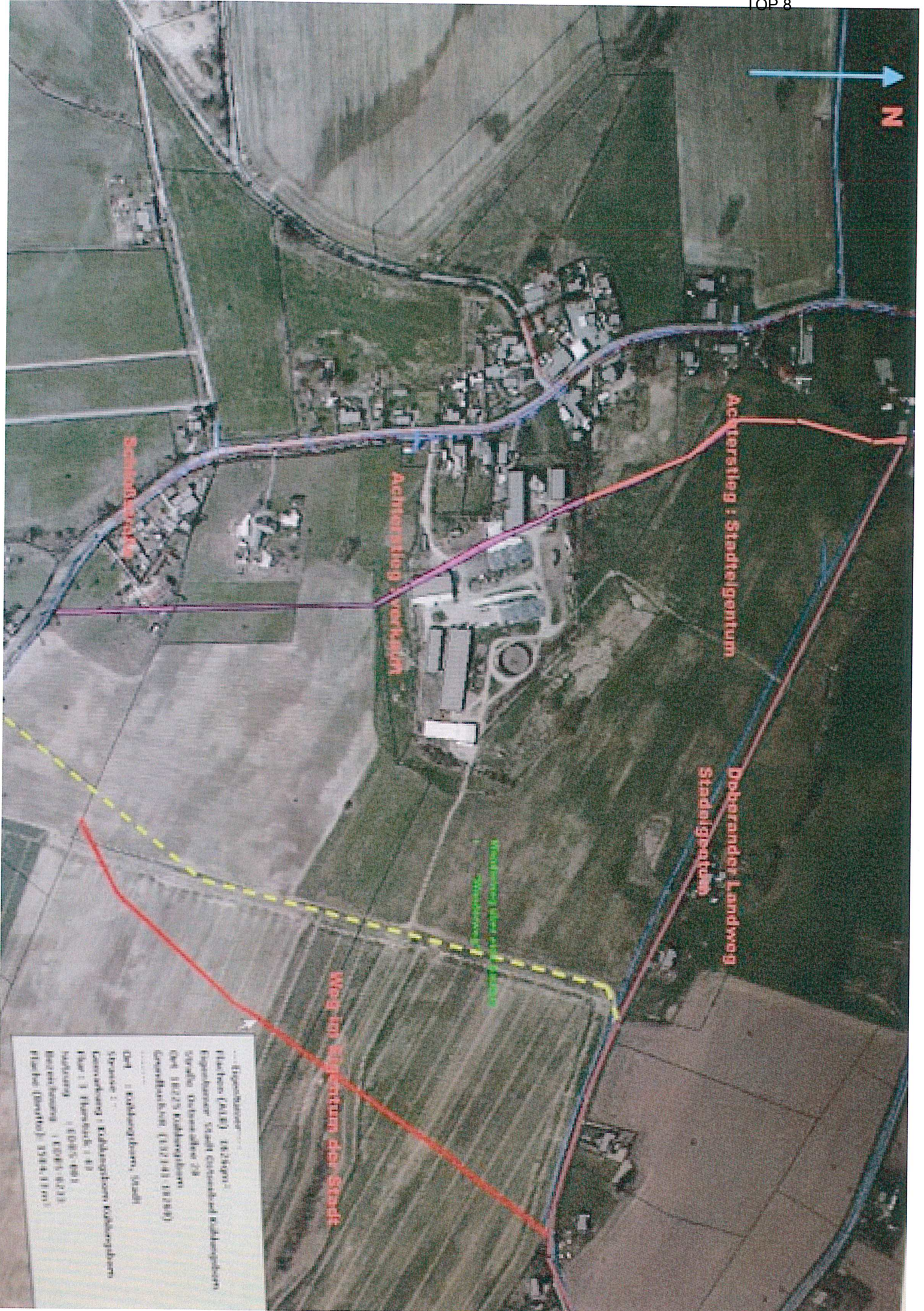
Anlagen:

Wanderroute der TSK
Vorschlag zur Überquerung

in der Nähe von Kühlungsborn – Rostock







...Eigentümer...

Flächen (ALL) 442,90m²
 Eigentümer: Stadt (Gemeinschaft Koblengraben)
 Straße: Gutenbergstr. 28
 Ort: 10223 Koblengraben
 Grundbuch: 10223/101 00000

...Eigentümer...

Ort: Koblengraben, Stadt
 Straße: ...
 Kennzeichnung: Koblengraben Koblengraben
 Flur: 1 Flurbuch: 10
 Maßstab: 1:10000-100
 Kartensystem: UTM-32QUD
 Fläche (Quadrat): 13900,01m²