



**SATZUNG DER
STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN
über die
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20
"Wohnpark an der Mühle"**

gelegen südlich des Wittenbecker Landweges, östlich des Fußweges Achterstieg
und nördlich der Mühle, umfassend einen Teilbereich des WA 2, nordwestlich der
Planstraße A

BEGRÜNDUNG

Satzungsbeschluss

29.03.2012

1. Planungsanlass und Planungsziele

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 umfasst einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

In diesem Teilbereich soll eine Änderung der vorgeschriebenen Firstrichtung von traufständig in trauf- und giebelständig erfolgen, da sich Probleme in Zusammenhang mit der Umsetzung dieser Festsetzung ergeben haben. Weitere Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes sind von der Änderung nicht betroffen.

Da durch die Aufstellung des B-Planes die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, erfolgt die Aufstellung des Bauleitplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB.

2. Gebietsabgrenzung

Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst einen Teilbereich des rechtskräftigen B-Planes Nr. 20, gelegen südlich des Wittenbecker Landweges, östlich des Fußweges Achterstieg und nördlich der Mühle. Er beinhaltet einen Teil des Allgemeinen Wohngebietes WA 2, nordwestlich der Planstraße A. Die Flächengröße beträgt ca. 0,70 ha.

3. Bisherige Planungen, Planungsrecht, Plangrundlagen

Der Bebauungsplan Nr. 20 wurde am 19.05.2011 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen und ist seit der Bekanntmachung am 26.05.2011 rechtswirksam.

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 (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990,
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.4.2006 (GVBl. M-V S. 102) einschließlich aller rechtswirksamen Änderungen

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

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

Bei der Art der Änderung 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 der Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Krättschel, Rostock, Stand: November 2009, die Topographische Karte im Maßstab

1:10000 vom Landesamt für innere Verwaltung M-V und der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 20 verwendet.

4. Inhalte der Änderung

Der Inhalt der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 beschränkt sich ausschließlich auf eine Änderung der festgesetzten Firstrichtung in einem Teilbereich des Ursprungsplanes.

Im Bebauungsplan Nr. 20 wurde entlang der Planstraße A eine traufständige Firstrichtung vorgeschrieben. Im Rahmen der geplanten Umsetzung einzelner Bauvorhaben hat sich nun gezeigt, dass sich aufgrund der konisch verlaufenden Grundstückszuschnitte nordwestlich der Planstraße A (WA 2) Probleme hinsichtlich der Umsetzung dieser Festsetzung ergeben. Hier wären auf den schmalen Grundstücksteilen bei einer Traufständigkeit z.T. nur Häuser bis zu einer Breite von 10 m möglich. Daher soll nun innerhalb des ausgewiesenen Änderungsbereiches eine Änderung der vorgeschriebenen Firstrichtung von traufständig in trauf- und giebelständig erfolgen. Diese Änderung ist mit dem städtebaulichen Gesamtkonzept vereinbar. Südlich der Planstraße bzw. des geplanten Angers soll allerdings am Ortsrand - in Anpassung an die Bebauung in der Umgebung - eine Traufständigkeit beibehalten werden. Die Änderung wird daher auf den festgesetzten Bereich begrenzt.

Alle sonstigen Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 20 sowie die Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften gelten für die Satzung über die 1. Änderung unverändert weiterhin fort.

5. Eigentumsverhältnisse und Planungskosten

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich zu Teilen noch im Besitz des Erschließungsträgers, zu Teilen wurden sie bereits verkauft. Die Planungskosten werden vom Erschließungsträger übernommen.

6. Artenschutz

Hinsichtlich des Artenschutzes ist anzumerken, dass vom Gutachterbüro Martin Bauer, Grevesmühlen, im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 20 ein Artenschutzgutachten hinsichtlich geschützter Arten und deren Wohnstätten gemäß §§ 39 und 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit der Bundesartenschutzverordnung (BArtSchVO) erstellt wurde. Im Ergebnis konnten im untersuchten Plangebiet, insbesondere im ehemaligen Wirtschaftsgebäude der Mühle, vom Gutachter keine geschützten Arten aufgefunden werden. Demnach wurden und werden auch durch die Planänderung keine entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

7. Sonstiges

Der Geltungsbereich der Satzung liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III B der Wasserfassung Kühlungsborn-Bad Doberan. Gemäß § 136 Abs. 1 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) bleiben die auf der Grundlage des Wassergesetzes der DDR beschlossenen Trinkwasserschutzgebiete weiterhin

bestehen. Die Verbote und Nutzungsbeschränkungen zum Trinkwasserschutz gemäß der Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete - 1. Teil "Schutzgebiete für Grundwasser" (DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 101) sind zu beachten.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Bodendenkmalfunde in den nachrichtlich übernommenen Bereichen bekannt. Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs § 6 Abs. 5 Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V). Über die Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gem. § 11 Abs. 2 DSchG M-V unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

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

Es gelten die Stellplatzsatzung und die Satzung zur Gestaltung der Vorgärten der Stadt Ostseebad Kühlungsborn, jeweils 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).

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den

.....
Karl, Bürgermeister

Planverfasser:

