



SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 37 "Teilbereich Kühlungsborn Ost"

gelegen in Kühlungsborn Ost, umfassend zwei Teilflächen des Bebauungsplanes Nr. 37: Cubanzstraße Nr. 53 (Flurstücke 255/4 und 255/6 teilw.) und Cubanzstraße Nr. 62 (258/14), alle Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn

BEGRÜNDUNG

Satzungsbeschluss

19.05.2011

1. Planungsanlass und Planungsziele

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 umfasst zwei Grundstücksflächen im Gebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Der Geltungsbereich 1 umfasst hierbei die Grundstücksfläche Cubanzestraße 62. Hier sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um die vorhandenen Gebäude, die sich in schlechtem Zustand befinden, durch zwei neue Wohngebäude zu ersetzen. Im Geltungsbereich 2, der das Grundstück Cubanzestraße 53 umfasst, soll ein schützenswerter Baum zum Erhalt festgesetzt und die Baugrenze entsprechend verschoben sowie ein Geh-/Fahr- und Leitungsrecht aufgenommen werden.

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 umfasst zwei einzelne Grundstücke des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 37. Der Geltungsbereich 1, umfassend das Flurstück 258/14 der Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn, besitzt eine Größe von rund 1302 m². Der Geltungsbereich 2, umfassend die Flurstücke 255/4 und 255/6 (teilw.) der Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn besitzt eine Größe von rund 995 m².

3. Bisherige Planungen, Planungsrecht, Plangrundlagen

Der Bebauungsplan Nr. 37 ist seit 2009 rechtskräftig.

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 (GVObI. 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 und der Größe der im Rahmen des B-Planes zulässigen Vorhaben sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird daher nicht begründet, eine Beeinträchti-

gung 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 des Kataster- und Vermessungsamtes Bad Doberan, Stand 31.07.2008, die Topographische Karte im Maßstab 1:10 000 des Landesamtes für innere Verwaltung M-V, Schwerin, der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 37 und Unterlagen des Architekturbüros Mansfeld verwendet. Weiterhin wurden eigene Bestandsaufnahmen durchgeführt.

4. Inhalte der Änderung

Die beiden Geltungsbereiche der 1. Änderung umfassen lediglich einen sehr kleinteiligen Bereich des ursprünglichen Bebauungsplanes.

Im Geltungsbereich 1 wird mit der Änderung des Bebauungsplanes der Ersatzneubau zweier vorhandener Gebäude auf dem Grundstück Cubanzestraße 62 ermöglicht. Das vorhandene zweigeschossige Wohngebäude und die vorhandene Scheune befinden sich in einem schlechten baulichen Zustand und sollen durch zwei neue Wohngebäude ersetzt werden. Dabei werden die Grundrisse der vorhandenen Gebäude im Wesentlichen eingehalten. Es kommt allerdings zu geringfügigen Verschiebungen von Baugrenzen.



Bestand im Geltungsbereich 1



Planung im Geltungsbereich 1

Um das geplante Vorhaben zu ermöglichen, wird für den Geltungsbereich 1 ein neues Allgemeines Wohngebiet WA 10 ausgewiesen. In der bisherigen Planung war in dem Bereich eine eingeschossige Bauweise vorgesehen. Im Rahmen der Planung ist die Geschossigkeit von einem auf zwei Vollgeschosse zu ändern (bei nicht ausgebautem Dachgeschoss und flacher Dachneigung).

Die textlichen Festsetzungen des Ursprungsplanes werden dem Vorhaben entsprechend ergänzt. So sind in dem WA 10 Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig. Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO wird bestimmt, dass die Neuerrichtung von Ferienhäusern und Ferienwohnungen oder der Umbau vorhandener Gebäude zu Ferienhäusern und Ferienwohnungen unzulässig ist.

Des Weiteren wird festgesetzt, dass auch im WA 10, bei festgesetzter abweichender Bauweise, abweichend von der offenen Bauweise bei der Neuerrichtung von Einzelhäusern mit seitlichem Grenzabstand Gebäudelängen über 15 m unzulässig sind.

Weiterhin wird diesbezüglich festgesetzt, dass im WA 10 eine geringfügige Überschreitung der Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauGB) für Erker und Balkone um max. 1,50 m auf max. 1/3 der jeweiligen Fassadenlänge zulässig ist. Die festgesetzte Gebäudelänge darf für Erker und Balkone um max. 1,50 m überschritten werden.

Bezüglich der zulässigen Anzahl von Wohneinheiten sind künftig im östlich an der Cubanzestraße gelegenen Baufeld max. 3 Wohneinheiten sowie im westlich gelegenen Baufeld max. 4 Wohneinheiten zulässig sind.

Die Dachneigung im WA 10 darf bei zweigeschossiger Bauweise max. 25° betragen. Bei eingeschossiger Bauweise muss die Dachneigung zwischen 35° und 45° betragen.

Im Geltungsbereich 2 wird ein schützenswerter Mammutbaum zum Erhalt festgesetzt. Die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Bad Doberan hat festgestellt, dass sich auf dem Flurstück 255/4, das bisher unbebaut ist, dieser gesetzlich geschützte Baum innerhalb einer Gruppe von Tannen befindet. Um den Erhalt zu sichern muss, das im Ursprungsplan vorgesehene Baufenster für eine künftige Bebauung verschoben werden. Des Weiteren wird für das rückwärtige Grundstück (Cubanzestraße Nr. 53) ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in den B-Plan aufgenommen.

Alle sonstigen Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 37 sowie die Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften gelten für die Satzung über die 1. Änderung unverändert weiterhin fort.

5. Eigentumsverhältnisse und Planungskosten

Die Flurstücke in den beiden Geltungsbereichen befinden sich in Privatbesitz. Die Planungskosten werden z.T. von der Stadt und zum Teil von den Antragstellern der B-Planänderung übernommen.

6. Sonstiges

Die Erschließungsanlagen im Plangebiet sind vorhanden und erfahren durch die Planung keine Veränderung oder Beeinflussung. Die geregelte Ver- und Entsorgung des Gebietes ist durch die vorhandenen Anschlüsse bzw. Anschlussmöglichkeiten in der Cubanzestraße gewährleistet.

Die beteiligten Erschließungsträger sollen bei Ausbauplanungen frühzeitig in die Ausführungsplanung einbezogen werden, um die gleichzeitige Einbringung der Ver- und Entsorgungsleitungen zu gewährleisten. Die Mindestabstände zu Leitungen sind bei Bau- und Anpflanzungsmaßnahmen zu beachten.

Für den Erhalt von Bäumen innerhalb der Geltungsbereiche 1 und 2 gilt die textliche Festsetzung Nr. 9.2 des Ursprungsplanes

Bezüglich des gekennzeichneten Lärmpegelbereiches (LPB) III sind die Schalltechnischen Festsetzungen aus der Ursprungsplanung zu beachten.

Ein Anliegen des Immissionsschutzes ist auch die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität im Plangebiet. Aus diesem Grunde sollten z.B. emissionsarme, umweltfreundliche Heizsysteme für Warmwasser und Raumwärme verwendet werden.

Für die Geltungsbereiche 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) 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 Geltungsbereiche der Satzung liegen 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 im Vorhabengebiet 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.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den

.....
Karl, Bürgermeister

