



SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 39 "Umgebung Karpfenteich"

gelegen in Kühlungsborn Ost, begrenzt im Norden durch die Ulmenstraße, im Süden durch die Bebauung des Wohngebietes "Alte Molkerei" (B-Plan Nr. 19) und die Bebauung der nördlichen Neue Reihe (B-Plan Nr. 28), im Osten durch die Bebauungspläne Nr. 32 "Cubanzestraße/Ecke Wittenbecker Landweg, Nr. 20 "Wohnpark An der Mühle" und Nr. 3 Wohngebiet "Achterstiege" sowie im Westen durch den Stadtwald

Begründung

Satzungsbeschluss

06.09.2012

1. Planungsanlass und Planungsziele

Der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 liegen neue Planungsabsichten zu Grunde. Auf den Flurstücken 123/1 und 123/2 (ehemals Flurstück 123) der Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn (Strandstraße 9, Geltungsbereich 1), soll die ausgewiesene Grünfläche hinter dem Haupthaus zurückgenommen und als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden, um den Bau eines Carports zu ermöglichen. Die Kindertagesstätte auf dem Flurstück 128 (ebenfalls Geltungsbereich 1) zieht in einen Neubau um. Daher möchte die Stadt das Gebäude veräußern. Für eine Umnutzung sind östlich des Gebäudes Stellplatzflächen außerhalb der Vorgärten bereit zu stellen, die mit den bisherigen Ausweisungen als Grünfläche nicht vereinbar sind.

Das Planungsziel für den Geltungsbereich 2 besteht in der Ausweisung eines zusätzlichen Baufeldes für ein Wohngebäude im rückwärtigen Bereich des Flurstückes 117 der Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn (Strandstraße 1) mit Zugang über die Straße „Am Karpfenteich“.

Die Stadt hat sich nach intensiven Beratungen über die Änderungsanträge und unter Abwägung der zu beachtenden nachbarlichen Belange zur Durchführung der vorliegenden Änderungsplanung entschlossen.

Des Weiteren soll im Rahmen der 1. Änderung eine hervorgehobene Darstellung der Vorgärten im gesamten Plangebiet (Geltungsbereich 3) erfolgen. Die Stadt hat sich zwischenzeitlich entschieden, entsprechend der städtischen Zielstellung, dass die Vorgartenbereiche gärtnerisch zu gestalten und nicht zu Stellplatzflächen zu degradieren sind, die Vorgärten in der Planzeichnung von Bebauungsplänen besonders darzustellen.

2. Gebietsabgrenzung

Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst das gesamte Gebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 39, gelegen in Kühlungsborn Ost, begrenzt im Norden durch die Ulmenstraße, im Süden durch die Bebauung des Wohngebietes "Alte Molkerei" (B-Plan Nr. 19) und die Bebauung der nördlichen Neue Reihe (B-Plan Nr. 28), im Osten durch die Bebauungspläne Nr. 32 "Cubanzestraße/Ecke Wittenbecker Landweg, Nr. 20 "Wohnpark An der Mühle" und Nr. 3 Wohngebiet "Achterstieg" sowie im Westen durch den Stadtwald.

3. Bisherige Planungen, Planungsrecht, Plangrundlagen

Der Bebauungsplan Nr. 39 wurde am 13.8.2009 von der Stadtvertreterversammlung als Satzung beschlossen und hat, da aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, durch Bekanntmachung am 22.10.2009 Rechtskraft erlangt.

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.

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 Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK), Bearbeitungsstand 22.10.2012, Kataster- und Vermessungsamt Bad Doberan; die topographische Karte im Maßstab 1:10000, Landesamt für innere Verwaltung M-V, Schwerin; der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 39 und sonstige Unterlagen des Bauamtes Kühlungsborn verwendet. Weiterhin wurde eine eigene Bestandsaufnahme durchgeführt.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde die Stadt auf die Teilung des Flurstückes 123 in die Flurstücke 123/1 und 123/2 der Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn (Strandstraße 9, Geltungsbereich 1) hingewiesen. Dies ist in der Planzeichnung entsprechend berücksichtigt.

4. Inhalte der Änderung

Im Geltungsbereich 1 werden mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Stellplatzflächen auf dem Flurstück 128 und zur Errichtung eines Carports in zweiter Reihe auf dem Flurstück 123/1 geschaffen. Im Rahmen der Erarbeitung des Ursprungsplanes wurden hier Grünflächen festgelegt. Nach eingehender Betrachtung des Bestandes und der zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen wurde nun der jeweiligen Veränderung zugestimmt.

Bezüglich der Umnutzung des denkmalgeschützten Kita-Gebäudes Strandstraße 11 (Flurstück 128) zu Wohn- und gegebenenfalls ergänzenden, nicht störenden gewerblichen oder freiberuflichen Nutzungen sind Stellplätze auf dem Grundstück zu schaffen, die bisher nicht notwendig waren. Südlich des denkmalgeschützten Haupthauses sind diese nicht möglich, da dort eine sehr große, geschützte Blutbuche und wei-

tere Bäume stehen. Es steht nur die östlich des Gebäudes liegende Fläche zur Verfügung, die im Moment noch als Spielplatz genutzt wird, mit drei kleineren Ahornbäumen bestanden ist und die dementsprechend als Grünfläche ausgewiesen wurde. Hier sollen im nördlichen Bereich, außerhalb der Vorgartenzone, einige Stellplätze entsprechend dem künftigen Bedarf entstehen können. Die Fläche wird daher dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) zugeordnet. Dabei sind die Bäume möglichst zu erhalten. Falls eine Baumabnahme nötig wird, ist diese gesondert bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen und auszugleichen.

Westlich der Strandstraße liegt der Stadtwald von Kühlungsborn. Entsprechend § 20 Landeswaldgesetz Mecklenburg-Vorpommern ist in einem Abstand von 30 m zum Wald eine Neubebauungen jeglicher Art, auch von Stellplätzen und Carports, unzulässig. Bei der geplanten Errichtung der Stellplätze ist dieses zu berücksichtigen

Bezüglich des Carports in zweiter Reihe ist zu beachten, dass auch auf den Nachbargrundstücken Haupt- oder Nebengebäude in zweiter Reihe vorhanden sind. Außerdem ist der Carport hinter dem Hauptgebäude von der Strandstraße aus nicht sichtbar, die zur Strandstraße vorhandene Hecke kann erhalten werden. Letztlich kann der Carport als kleinteilige Nebenanlage, versehen z.B. mit einer Begrünung, die Ansicht auf die massive Fassade der Sporthalle östlich des Grundstücks gliedern und somit aufwerten.

Die WA-Fläche im rückwärtigen Bereich der Strandstraße 9 (Flurstücke 123/1 und 123/2 der Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn) wird daher erweitert und die Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgraten, privat“ reduziert. Baugrenzen und ein zusätzliches Baufeld werden nicht ausgewiesen, so dass die Errichtung eines Hauptgebäudes nicht möglich ist.

Das Planungsziel für den Geltungsbereich 2 besteht in der Ausweisung eines zusätzlichen Baufeldes innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) nach § 4 BauNVO für ein Wohngebäude im rückwärtigen Bereich des Flurstückes 117 der Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn (Strandstraße 1) mit Zugang über die Straße „Am Karpfenteich“. Auch diese Fläche war bisher als „Hausgarten, privat“ festgesetzt. Hier soll nun ein Wohngebäude errichtet werden.

Die Stadt hat sich nach intensiven Beratungen über diesen Änderungsantrag und unter Abwägung der zu beachtenden nachbarlichen Belange zur Durchführung der vorliegenden Änderungsplanung entschlossen. Zur Berücksichtigung der Belange insbesondere des nördlichen Anliegers, dessen Gebäude sehr nah an der südlichen Grundstücksgrenze steht, wurde festgelegt, dass das neu zu errichtende Gebäude nur eingeschossig (mit Dachausbau) sein darf und ein Abstand von der nördlichen Grundstücksgrenze von mind. 5,0 m einzuhalten ist. Darüber hinaus wird geregelt, dass nördlich des östlichen Baufeldes keine Kfz-Stellplätze, Carports und Garagen errichtet werden dürfen.

Auch zur Straße „Am Karpfenteich“ ist zur Einhaltung der Bauflucht ein Abstand von mind. 5,0 m für die künftige Bebauung einzuhalten.

Das gesamte Grundstück wird aufgrund einer höheren zulässigen GRZ von 0,3 in die WA 10 anstatt zuvor WA 6 (GRZ 0,25) eingeordnet. Für das neue Gebäude gilt eine Firsthöhe von max. 8,50 m. Für die höhere Firsthöhe des vorhandenen Gebäudes Strandstraße 1 gilt der Bestandsschutz. Es sind nur Einzelhäuser zulässig. Weiterhin

gilt die offene Bauweise mit seitlichem Grenzabstand. In allen WA sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig. Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO wird bestimmt, dass die Neuerrichtung bzw. Nutzung von Ferienhäusern und Ferienwohnungen oder der Umbau vorhandener Gebäude zu Ferienhäusern und Ferienwohnungen unzulässig ist. Je Einzelhaus sind im WA 10 max. zwei Wohnungen zulässig. Das vorhandene Nebengebäude an der Ostgrenze des Grundstückes ist vor der Bebauung des östlichen Baufeldes zu entfernen, um eine zu massive Bebauung des Grundstücks zu vermeiden.

Mit diesen engen Festsetzungen wird die verträgliche Einordnung eines zusätzlichen Wohngebäudes im Geltungsbereich 2 gewährleistet.

Des Weiteren erfolgt im Rahmen der 1. Änderung in den Geltungsbereichen 1, 2 u. 3 eine hervorgehobene Darstellung der Vorgärten. Die Stadt hat sich aus aktuellem Anlass entschieden, entsprechend der städtischen Zielstellung, dass die Vorgartenbereiche gärtnerisch zu gestalten und nicht zu Stellplatzflächen zu degradieren sind, die Vorgärten in der Planzeichnung von Bebauungsplänen besonders darzustellen. Die Stadt erhofft sich so, über den Bebauungsplan eine bessere Hinweiswirkung auf die bereits 2007 beschlossene Satzung zur Gestaltung der Vorgärten zu erzielen. Trotz dieser und auch anderer beschlossener Satzungen der Stadt, die ebenfalls auf die Gestaltung der Außenbereiche von Grundstücken abzielen, kommt es innerhalb der Vorgärten immer wieder zu Fehlentwicklungen. So werden trotz der bisherigen Regularien ständig neue Stellplätze und weitere Nebenanlagen innerhalb der Vorgärten errichtet. Dieser Entwicklung soll durch eine zusätzliche Kenntlichmachung der betroffenen Bereiche entgegengewirkt werden. Da die Kennzeichnung der Vorgärten in der Planzeichnung keine planungsrechtliche Relevanz besitzt, erfolgt sie als Darstellung ohne Normcharakter.

In Zusammenhang mit der Darstellung der Vorgärten entfällt der zweite Satz der textlichen Festsetzung Nr. 5 des Ursprungsplanes: „Die Errichtung von Kfz-Stellplätzen, Carports, Garagen, Nebengebäuden i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO und Stellplätzen für Müllbehälter ist im Vorgartenbereich unzulässig. ~~Vorgartenbereich ist der Bereich zwischen den öffentlichen Straßen und der straßenseitigen Hauptgebäudeflucht.~~“

Es wird für das gesamte Plangebiet darauf hingewiesen, dass für alle Maßnahmen im Umfeld denkmalgeschützter Gebäude Abstimmungen mit der unteren Denkmalschutzbehörde zu führen und gegebenenfalls erforderliche Genehmigungen einzuholen sind.

Alle sonstigen Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 39 sowie die übrigen Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften gelten für die Satzung über die 1. Änderung unverändert weiterhin fort.

5. 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 Bebauung und dauerhafte Nutzung ist in den Änderungsbereichen bereits vorhanden. Hinsichtlich des neu ausgewiesenen Baufeldes konnten im Rahmen einer Bestanderfassung keine Anhaltspunkte auf das Vorkommen streng geschützter Arten festgestellt werden. Quartiere von Fledermäusen oder Vögeln konnten in dem Nebengebäude im Geltungsbereich 2 nicht festgestellt werden.

Auch durch die Darstellung der Vorgärten werden artenschutzrechtliche Belange nicht berührt.

Betroffenheiten nach dem Bundesartenschutzgesetz liegen daher nicht vor.

6. Eigentumsverhältnisse und Planungskosten

Die Flächen im Gesamt-Geltungsbereich befinden sich zum größten Teil in Privatbesitz. Die öffentlichen Verkehrsflächen, der Karpfenteich, z.T. Grünflächen gehören der Stadt Ostseebad Kühlungsborn, ebenso das Flurstück 128 mit dem Kita-Gebäude. Die anderen Flächen in den Geltungsbereichen 1 und 2 befinden sich in Privateigentum.

Die Kosten der Bebauungsplanänderung werden anteilig durch die privaten Antragsteller und die Stadt übernommen.

7. Sonstiges

Die im Bebauungsplan Nr. 39 gegebenen Hinweise hinsichtlich Bodendenkmalen, Altlasten, dem einzuhaltenden Waldabstand, der Lage von Festpunkten, geltender Satzungen und Richtlinien im Plangebiet sowie zur Trinkwasserschutzzone werden durch die 1. Änderung nicht berührt und gelten weiterhin fort. Der Hinweis auf die notwendige Zustimmung bzw. Genehmigung des Straßenbauamtes Güstrow bezüglich von Bauarbeiten an der Strandstraße entfällt, da die Strandstraße nicht mehr Landesstraße 12 ist.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den

.....
Karl, Bürgermeister

Planverfasser:

