

Stadt Ostseebad Kühlungsborn

Satzung über die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Achterstieg"

Begründung

Planungsziele, Planungsrecht:

Aus erschließungstechnischen Gründen wurde das im Bebauungsplan Nr. 3 auf dem Flurstücken 421/76-83 (ehemals 421/10 teilw.) vorgesehene Regenrückhaltebecken auf dem benachbarten Flurstück 392/17 (ehemals 392/11) der Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn, errichtet. Dazu wurden die erforderlichen Genehmigungen im Zuge der Erschließungsplanung erteilt. Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes soll der Flächentausch mit den benachbarten Wohnbaugrundstücken nun planungsrechtlich umgesetzt werden. Der Bereich ist in der Planzeichnung als Geltungsbereich 1 bezeichnet.

Als weiterer Änderungsinhalt sollen aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen Festsetzungen getroffen werden, um die beabsichtigte, aufgelockerte Bauweise dauerhaft zu gewährleisten. Es soll eine Mindestgrundstücksgröße von 500 m² für die künftigen Parzellierungen festgesetzt werden. Außerdem sollen gestalterische Festsetzungen für Stellplätze, Garagen und sonstige Nebengebäude bzw. für die Vorgartengestaltung getroffen werden. Diese Festsetzungen bzw. örtlichen Bauvorschriften sollen für den gesamten Geltungsbereich der Ursprungsplanung gelten (Geltungsbereich 2 entsprechend Übersichtsplan).

Durch die Änderungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Daher ist ein vereinfachtes B-Plan-Verfahren gemäß § 13 BauGB anzuwenden. Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird nicht begründet, außerdem liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern vor, die über das Maß der rechtskräftigen Bebauungsplanung hinausgehen.

Der Bebauungsplan Nr. 3 wurde am 6.2.2003 von der Stadtvertreterversammlung als Satzung beschlossen und nach dem Anzeigeverfahren beim Landkreis Bad Doberan und dem Beitrittsbeschluss am 8.5.2003 durch die Bekanntmachung im Amtlichen Mitteilungsblatt Nr. 6/2003 rechtskräftig.

Der Aufstellungsbeschluss der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 wurde am 18.8.2005 gefasst. Die Änderung wird aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Ostseebad Kühlungsborn entwickelt.

Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich 1 umfasst das Regenrückhaltebecken und das benachbarte Baufeld WA 2 mit den Flurstücken 392/17 sowie 421/18 und 421/76 – 421/83. Der Geltungsbereich 2 umfasst das gesamte Gebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 3.

Änderungsinhalte:

Das ursprünglich östlich des Achterstieges vorgesehene Regenrückhaltebecken (RRB) wurde im Verlauf der Erschließungsplanung auf die westlich gelegene Fläche, die eine etwas geringere Geländehöhe aufweist, verschoben. Daher wird an dieser Stelle nun die planungsrechtlich für Versorgungsanlagen und Flächen für die Abwasserentsorgung vorgesehene Flächenausweisung vorgenommen.

Die ehemals vorgesehenen Bauflächen für eine Wohnbebauung werden auf die ursprünglich für das RRB vorgesehenen Flächen verschoben und dem Baufeld WA 2 zugeschlagen. Gleichzeitig sind inzwischen Flurstücksteilungen erfolgt, so dass das gesamte Baufeld WA 2 mit den entsprechenden Baugrenzen in den Geltungsbereich der Änderung einbezogen wird. Hier sind - wie in der Ursprungsplanung - nur Einzelhäuser in offener Bauweise bei einer GRZ von 0,3 und einer GFZ von 0,5 zulässig.

Zusätzlich wird eine Festsetzung im Text - Teil B – aufgenommen. Die Größe der Baugrundstücke für eine Einzelhausbebauung wird auf mindestens 500 m², die Größe der Baugrundstücke für eine Doppelhausbebauung auf mindestens 300 m² je Doppelhaushälfte festgesetzt.

Die Regelung wird aus städtebaulichen Gründen notwendig, da durch schmale Grundstückszuschnitte bei kleinen Parzellen ein geschlossenes Bebauungsbild entstehen kann, dem in den Randbereichen von Kühlungsborn unbedingt entgegen gewirkt werden soll.

Die Freihaltung der Vorgärten - gemäß Stellplatzsatzung der Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Hauptgebäudeflucht - von Stellplätzen und Garagen ist durch die Stadt beabsichtigt. Außerdem sollen die Nebenanlagen angemessen gestaltet werden. Daher wird die folgende örtliche Bauvorschrift zur Regelung der Gestaltung aufgenommen:

Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten und dürfen nicht als Stellplätze für Kraftfahrzeuge, für Carports, Garagen oder Nebengebäude bzw. als Lagerflächen genutzt werden. Aus gestalterischen Gründen ist zwischen Garagen, Carports, Stellplätzen oder Nebengebäuden benachbarter Grundstücke eine gärtnerisch angelegte Fläche von mind. 1,0 m breite je Grundstücksseite herzustellen (§ 86 Abs. 1 Nr. 4 u. 6 LBauO M-V). Im Übrigen gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn.

Alle weiteren Festsetzungen des B-Plans Nr. 3 zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung, zu den Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft bleiben unverändert bestehen. Auch die übrigen Inhalte der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum B-Plan Nr. 3 behalten ihre Gültigkeit für die 1. vereinfachte Änderung.

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, Schutzgebiete, Schutzmaßnahmen:

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.

Mit dem Flächentausch des Regenrückhaltebeckens gegen die Bauflächen ist kein bilanzierungsrelevanter zusätzlicher Eingriff verbunden. Das RRB wurde als wertneutral in der Bilanzierung zur Ursprungsplanung nicht berücksichtigt. Dasselbe trifft für die Anlage von Hausgärten auf ehemalige Ackerflächen zu. Die Flächengrößen der betroffenen Flächen sind nahezu identisch. Das RRB mit den umgebenden Grünflächen war ursprünglich ca. 1420 m² groß. Die neue Fläche beträgt ca. 1450 m², so dass aufgrund der etwas größeren Fläche für das RRB und der entsprechend kleineren für eine Bebauung eher von einer etwas geringeren Versiegelung auszugehen ist.

Ver- und Entsorgung:

Die Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind von der 1. vereinfachten Änderung nicht betroffen bzw. die veränderten Lagebedingungen bereits in der Erschließungsplanung berücksichtigt worden. Die entsprechenden Abstimmungen mit den Erschließungsträgern sind erfolgt.

Sonstiges:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Bodendenkmalfunde in den nachrichtlich übernommenen Bereichen bekannt, die vor Beginn der Bauarbeiten untersucht werden müssen. Der Beginn des Mutterbodenabtrags ist mind. 4 Wochen zuvor verbindlich mit der unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen. Wird in ein Denkmal eingegriffen, hat der Verursacher die Kosten für die Erhaltung, fachgerechte Instandsetzung, Bergung und Dokumentation zu tragen. Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gem. § 11 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bzw. der Kreisbodendenkmalpflege 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 in dem 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. § 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht beim Umweltamt des Landkreises, Sachgebiet Altlasten/Immissionsschutz wird hingewiesen.

Bezüglich der Errichtung von Garagen, Carports und Stellplätzen gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn in der zuletzt gültigen Fassung.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den

.....
Karl, Bürgermeister