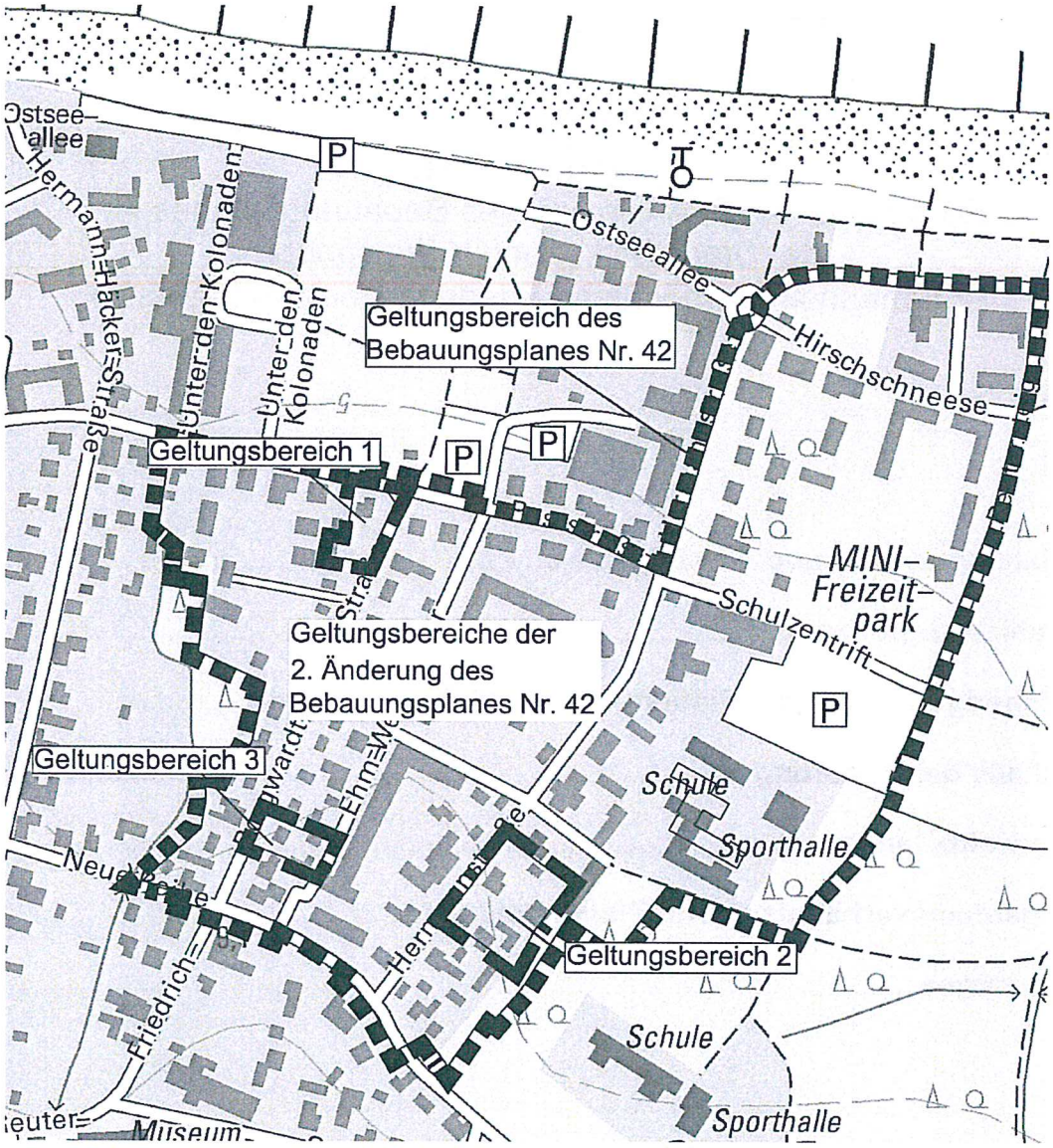

SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 42 "Hermannstraße/nördliche Friedrich-Borgwardt-Straße"

umfassend drei Geltungsbereiche des Bebauungsplanes Nr. 42 auf den Grundstücken Hermannstraße 5/5a,7/7a, Friedrich-Borgwardt-Straße 13 sowie Poststraße 10

Begründung

Satzungsbeschluss

21.07.2016

Begründung zur Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn "Hermannstraße/nördliche Friedrich-Borgwardt-Straße"

Inhalt Seite

1. **Planungsanlass und Planungsziele** 3
2. **Gebietsabgrenzung** 4
3. **Bisherige Planungen, Planungsrecht, Plangrundlagen** 4
4. **Inhalte der Änderung** 5
5. **Umweltbelange** 9
6. **Eigentumsverhältnisse und Planungskosten** 9
7. **Sonstiges** 10

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

Planverfasser:

Stadt- und Regionalplanung
Partnerschaftsgesellschaft
Dipl.-Ing.
Martin Hufmann
Dipl. Geogr.
Lars Fricke
Alter Holzhafen 17b
23966 Wismar
Tel. 03841 470640-0
Fax 03841 470640-9
www.srp-wismar.de, info@srp-wismar.de

1. Planungsanlass und Planungsziele

Der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 liegen neue Planungsabsichten für drei Teilbereiche des Ursprungsplanes zu Grunde.
Im Wesentlichen wurden Änderungsanträge aufgrund von geplanten Sanierungs-, Erweiterungs- und Umnutzungsmaßnahmen gestellt.

Im Geltungsbereich 1 soll auf dem Grundstück Poststraße 10 die Villa "Komet" saniert sowie ein weiteres Wohngebäude als Einfamilienhaus errichtet werden. Im Rahmen der Sanierung werden in der Villa drei Wohneinheiten für das Dauerwohnen geschaffen.

Im Geltungsbereich 2 soll auf dem Grundstück Hermannstraße 5/5a ein Pflegeheim mit 56 Betten errichtet und von der AWO, Kreisverband Bad Doberan, betrieben werden. Die Errichtung eines Pflegeheims erfolgt gemäß der Zielsetzung der Stadt, die soziale und medizinische Infrastruktur im Ostseebad Kühlungsborn zu erweitern, was auch der zentralörtlichen Funktion der Stadt Ostseebad Kühlungsborn entspricht. Da das Pflegeheim lediglich auf dem Grundstück Hermannstraße Nr. 5/5a errichtet wird, wird für das Grundstück Nr. 7/7a, entsprechend der bestehenden und zukünftigen Nutzung, ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Fremdenbeherbergung" festgesetzt. Auf dem Grundstück soll die bestehende Villa um einen Anbau mit einem Bistro und Wohnungen erweitert werden.
Die auf dem Grundstück Nr. 5 vorhanden Wohnungen für das Dauerwohnen werden auf das Grundstück Nr. 7 verlagert und sollen nicht z.B. als Zweitwohnsitze genutzt werden.

Im Geltungsbereich 3 wird die maximale Anzahl der Vollgeschosse von 2 auf 3 erhöht. Hierbei handelt es sich lediglich um eine Korrektur im Bestand. Das 3. Vollgeschoss darf nur als Dachgeschoss ausgeprägt werden.

Die Stadt hat sich nach intensiven Beratungen über die zugrunde liegenden Änderungsanträge und unter Abwägung der zu beachtenden städtebaulichen und nachbarlichen Belange zur Durchführung der vorliegenden Änderungsplanung mit drei Geltungsbereichen entschlossen.
Das städtebauliche Ziel einer angemessenen Verdichtung in den Innenbereichen Kühlungsborns kann mit der vorliegenden Änderungsplanung noch besser verfolgt werden. Die Änderungen fügen sich gut in den Bebauungszusammenhang ein und entsprechen auch nach der Änderung des Bebauungsplanes der ursprünglichen städtebaulichen Zielsetzung der Stadt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt in einem Verfahren nach § 13a BauGB. Mit den Bestimmungen des § 13a BauGB wurde den Gemeinden ein Instrument an die Hand gegeben, um im beschleunigten Verfahren Bebauungspläne der Innenentwicklung erstellen zu können. Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen sowie der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung. Bei Einhaltung einiger Parameter kann der Bebauungsplan nach den Vorschriften des vereinfachten Verfahrens (§ 13 BauGB) aufgestellt werden. Dies führt im Wesentlichen dazu, dass keine Umweltprüfung durchgeführt wird und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit entfallen kann. Ein wichtiges Kriterium ist z.B., dass eine Grundfläche der künftigen bauli-

chen Anlagen von 20.000 m² nicht überschritten wird. Dieses wird durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 erfüllt. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 dient darüber hinaus der Umnutzung und Nachverdichtung in bereits intensiv genutzten Siedlungsbereichen.

2. Gebietsabgrenzung

Die Geltungsbereiche der 2. Änderung betreffen Teilbereiche des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 42, gelegen im Norden von Kühlungsborn West, umfassend den Bereich der nördlichen Friedrich-Borgwardt-Straße und der Hermannstraße, zwischen der Poststraße bzw. der Ostseeallee im Norden und der Neuen Reihe im Süden.
Der Geltungsbereich 1 der 2. Änderung befindet sich im Nordwesten des Plangebiets an der Poststraße/Friedrich Borgwardt-Straße, der Geltungsbereich 2 liegt im südöstlichen Bereich an der Hermannstraße und der Geltungsbereich 3 befindet sich im südwestlichen Bereich an der Friedrich-Borgwardt-Straße. Es handelt sich um die Grundstücke Hermannstraße 5/5a,7/7a, Friedrich-Borgwardt-Straße 13 sowie Poststraße 10.

3. Bisherige Planungen, Planungsrecht, Plangrundlagen, Planverfahren

Der Bebauungsplan Nr. 42 wurde am 06.09.2012 von der Stadtvertreterversammlung als Satzung beschlossen und hat, da aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, durch Bekanntmachung am 25.10.2012 Rechtskraft erlangt. Für die 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde 2014 ein Aufstellungsbeschluss gefasst. Ziel dieser Änderung ist die Regelung zur Zulässigkeit von Ferienwohnungen und Dauerwohnungen vor dem Hintergrund der aktuellen Rechtslage in Mecklenburg-Vorpommern. Aufgrund des hohen Bearbeitungsaufwandes soll die 2. Änderung jedoch vorgezogen bearbeitet werden, um die genannten Bauvorhaben zu ermöglichen.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 bezieht sich auf den Geltungsbereich der Ursprungsplanung. Die Geltungsbereiche 1 und 3 sind im Flächennutzungsplan als besondere Wohngebiete dargestellt. Der Geltungsbereich 2 liegt in einer Fläche, die als Sondergebiet Fremdenbeherbergung (vorrangig Hotels, Pensionen, Gaststätten, touristische Infrastruktur) dargestellt ist. Diese Gebietskategorie umfasst jedoch kleinteilig auch andere Nutzungen, die aufgrund der Maßstäblichkeit des Flächennutzungsplanes nicht gesondert dargestellt werden. Dies betrifft auch das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Pflegeheim".
Die Planung wird somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt entwickelt.

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 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 Neufassung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 334)

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.

Als Plangrundlagen wurden die Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK), Bearbeitungsstand 22.10.2012, Kataster- und Vermessungsamt Bad Doberan; die topographische Karte im Maßstab 1:10.000, Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern (GeoBasis DE/M-V 2016), Schwerin; der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 42 und sonstige Unterlagen des Bauamtes Kühlungsborn verwendet.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt in dem Verfahren nach § 13a BauGB. Dies führt im Wesentlichen dazu, dass keine Umweltprüfung durchgeführt wird und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit entfallen kann.

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn hat in ihrer Sitzung am 25.02.2016 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 "Hermannstraße/nördliche Friedrich-Borgwardt-Straße" gemäß §§ 2 u. 8 i.V.m. § 13a Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Ebenfalls am 25.02.2016 hat die Stadtvertreterversammlung den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 einschließlich Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 und der Entwurf der Begründung haben in der Zeit vom 29.03.2016 bis zum 29.04.2016 in der Stadtverwaltung öffentlich zu jedermanns Einsicht während der Dienstzeiten ausgelegen. Parallel dazu wurden die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Während des Beteiligungsverfahrens wurden keine Stellungnahmen abgegeben, die zu einer wesentlichen Änderung der Planung geführt haben. Aufgrund der Stellungnahme der Forstbehörde würde lediglich ergänzend festgesetzt, dass jegliche bauliche Anlagen zwischen dem südlichen Baufenster im SO 10 und der südwestlichen Plangebietsgrenze ausgeschlossen sind. Dieses Verbot folgt jedoch auch schon aus dem Landeswaldgesetz, so dass damit keine zusätzliche Einschränkung verbunden ist.

Der Satzungsbeschluss wurde am 21.07.2016 gefasst.

4. Inhalte der Änderung

Geltungsbereich 1:

Die zur Friedrich-Borgwardt-Straße orientierten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hausgarten, privat“ werden Bestandteil des besonderen Wohngebiets. Im Kreuzungsbereich Poststraße/Friedrich-Borgwardt-Straße wird dafür der Vorgarten-

bereich gekennzeichnet und eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Hausgarten" im südwestlichen Bereich festgesetzt. Für den Vorgartenbereich gilt die kommunale Vorgartensatzung. Das Gebäude, das sich im Bereich der zusätzlichen Grünfläche befindet wird zukünftig entfallen. Die Baugrenzen werden in diesem Bereich an die im Rahmen der Sanierung der Villa geplanten Anbauten angepasst.

Im südlichen Teil des Geltungsbereichs 1 wird ein zusätzliches Baufeld festgesetzt. In diesem kann ein zweigeschossiges Wohngebäude errichtet werden. Durch die Schaffung von Baurecht im südlichen Bereich des Geltungsbereichs 1 wird keine außerordentliche Verdichtung des vorhandenen Siedlungsgefüges vorgenommen. Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 wird auch auf den benachbarten Grundstücken erreicht. Die nicht bebaubare Grundstücksfläche wird als Garten erhalten. Darüber hinaus wird südlich des Grundstücks des Anwohners eine zusätzliche private Grünfläche festgesetzt, die zukünftig von jeglicher Bebauung frei zu halten ist.

Um eine für die Fläche angemessen Nutzungsdichte zu gewährleisten, eine zu hohe Verdichtung jedoch zu vermeiden, wird für jedes Baufeld die maximale Anzahl der Wohnungen festgesetzt. Diese beträgt für das nördliche Baufeld 3 Wohnungen und für das südliche Baufeld 2 Wohnungen.

Für das südliche Baufeld wird darüber hinaus eine maximale Firsthöhe von 7,00 m festgesetzt. Diese vergleichsweise restriktive Begrenzung wird notwendig, um die Belichtung der benachbarten Bebauung zu gewährleisten.

Geltungsbereich 2:

Die ursprüngliche Zielsetzung, in diesem Bereich einen Hotelstandort zu entwickeln, ließ sich aus verschieden Gründen nicht realisieren. Daher wird das sonstige Sondergebiet "Hotel" in ein sonstiges Sondergebiet "Pflegeheim" (SO 10) und in ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Fremdenbeherbergung" (SO 11) umgewidmet.

Das sonstige Sondergebiet 10 nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Pflegeheim" dient der Unterbringung von Pflegeeinrichtungen. Zulässig sind: ein Pflegeheim mit maximal 56 Betten sowie Nebengebäude und Anlagen, die dem Nutzungszweck dienen.
Mit der Errichtung einer Pflegeeinrichtung auf dem Grundstück Hermannstraße 5/5a lassen sich zwei wesentliche städtebauliche Ziele der Stadt verwirklichen. Auf der einen Seite kann entsprechend der ursprünglichen Zielsetzung eine erhebliche städtebauliche Aufwertung des Bereichs erfolgen und auf der anderen Seite ist die Schaffung von Pflegeeinrichtungen ein wichtiger Baustein der Stadtwicklung. Da es sich um eine kleine Einrichtung handelt, ist sowohl eine verträgliche Zuordnung zu der vorhanden Wohnnutzung als auch zu den übrigen Nutzungen im Umfeld gewährleistet.

Zu den bestehenden Festsetzungen zur maximalen Anzahl der Geschosse von 3 für den vorderen Gebäudeteil und zwei für den hinteren Gebäudeteil und der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,45 wird im Sondergebiet 10 zusätzlich eine maximale Firsthöhe von 15,00 m für das straßenseitige Baufeld und von 11,50 m für das dahinter liegende Baufeld festgesetzt. Dadurch sollen die maximalen Gebäudehöhen be-

grenzt werden. Für einen straßenseitigen Anbau von 1,50 m ist maximal ein Geschoss festgesetzt. Um eine Anpassung des Gebäudes in die bauliche Umgebung zu gewährleisten wird ein Walmdach festgeschrieben.

Das hintere Baufeld wird erweitert und mit dem vorderen Baufeld verbunden.
In der Vergangenheit hat es verbindliche Absprachen mit der Forstbehörde geben, dass der gesetzlich vorgeschriebene Waldabstand von 30 m aufgrund der örtlichen Gegebenheiten auf 18 m reduziert werden kann. Der Abstand zwischen der nächstgelegenen Baugrenze und dem Waldrand wurde in der Planzeichnung vermaßt. Aufgrund der Stellungnahme der Forstbehörde würde lediglich ergänzend festgesetzt, dass jegliche bauliche Anlagen zwischen dem südlichen Baufenster im SO 10 und der südwestlichen Plangebietsgrenze ausgeschlossen sind. Dieses Verbot folgt jedoch auch schon aus dem Landeswaldgesetz, so dass damit keine zusätzliche Einschränkung verbunden ist.

Der nördliche Teil des Geltungsbereichs 2 wird weitgehend entsprechend der vorhandenen Nutzung gewidmet. In den vorhandenen Gebäuden sind Ferienwohnungen vorhanden. Zusätzlich soll die Villa "Waldfrieden" einen Anbau erhalten, in dem im Erdgeschoss ein Bistro und in den Obergeschossen 2 Wohnungen vorgesehen sind. Die Wohnungen dienen als Ersatz für zukünftig entfallenden Wohnraum im Sondergebiet 10.
Das sonstige Sondergebiet 11 nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Fremdenbeherbergung" dient vorwiegend der Unterbringung von touristischen Einrichtungen. Zulässig sind: Pensionen, Ferienwohnungen, insgesamt 2 Dauerwohnungen für das Dauerwohnen, Gastronomie sowie andere dem Nutzungszweck dienende touristische Infrastruktur.

Entsprechend der Zielsetzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn, die Schaffung von Zweitwohnsitzen im Stadtgebiet zu begrenzen, wird die Nutzung der Dauerwohnungen in dem Sondergebiet SO 11 aus besonderen städtebaulichen Gründen auf Personen beschränkt, die ihren Lebensmittelpunkt in der Stadt Ostseebad Kühlungsborn haben. Die Neubegründung von Zweitwohnungen ist somit ausgeschlossen.

In den Sondergebieten 10 und 11 darf die gem. § 6 LBauO M-V vorgeschrieben Tiefe der Abstandsflächen entsprechend den festgesetzten Baugrenzen gem. § 9 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 a BauGB reduziert werden. Da die bauliche Ausformung eines Pflegeheimes bestimmten Mindestanforderungen bzgl. der Dimensionierung und Zuordnung z.B. der Pflegezimmer und Funktionsräume unterliegt, ist das vorhandene Grundstück in seiner Straßenfrontbreite sehr eng bemessen. Die Situation wird insgesamt noch problematischer, da aus städtebaulichen Gründen der parkartige Charakter der rückwärtigen Grundstücksflächen erhalten und von parkenden PKW freigehalten werden soll. Daher ist die Errichtung einer Tiefgarage vorgesehen, die ihre Zufahrt in einer der seitlichen Abstandsflächen hat. Zusätzlich muss hier auch der notwendige Fluchtweg des rückwärtigen Treppenhauses liegen. Aufgrund der genannten übergeordneten städtebaulichen Ziele der Stadt Ostseebad Kühlungsborn für den Geltungsbereich 2 ist die Reduzierung der nordöstlichen Abstandsfläche im SO 10 gerechtfertigt. Durch diese Reduzierung werden die Belange des Brandschutzes nicht tangiert, da im Bereich der betroffenen Seitenwand des Pflegeheimes auch ein höheres Brandschutzerfordernis erfüllt werden kann. Es sind hier darüber hinaus keine Fensteröffnungen vorhanden, sodass eine möglicherweise eingeschränkte Be-

lichtung von Aufenthaltsräumen keine Rolle spielt. Die Reduzierung im SO 11 zeichnet lediglich den Bestand nach.
Um dennoch eine unangemessene, bauliche Verdichtung in diesem Bereich zu verhindern, dürfen im Geltungsbereich 2 die festgesetzten Baugrenzen durch untergeordnet Gebäudeteile gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO lediglich bis zu einem Maß von 0,5 m überschritten werden.

Zu beachten ist im Geltungsbereich 2, dass die einzelnen Flurstücke erst in zweiter Reihe bebaut werden dürfen, wenn die jeweils auf ihnen in der Ursprungssatzung als zukünftig entfallend gekennzeichneten Gebäude beseitigt werden.

Geltungsbereich 3:

Eine Überprüfung des Bestandes hat ergeben, dass das denkmalgeschützte Gebäude Fr.-Borgwart-Str. 13 planungsrechtlich als dreigeschossig zu bewerten ist, obwohl das dritte Geschoss als Dachgeschoss ausgebildet ist. Daher wird die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse von II auf III. erhöht. Durch diese Festsetzung wird kein höheres Maß der baulichen Nutzung angestrebt, sondern der Bestand korrigiert festgesetzt. Es wird festgesetzt, dass im Geltungsbereich 3 bei einer maximal zulässigen Anzahl von 3 Geschossen das dritte Geschoss als Dachgeschoss ausgeprägt wird.

In Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen) dürfen die jeweils festgesetzte Grundflächenzahl bis zu einem Maß von 0,8 überschreiten und sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Sonstiges:

Alle sonstigen Festsetzungen, nachrichtlichen Übernahmen und die Hinweise des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 42 sowie die Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften gelten für die Satzung über die 2. Änderung unverändert weiter fort. Die örtlichen Bauvorschriften werden lediglich dahin gehend ergänzt, dass Loggien und Balkone auf der der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Gebäudeseite geschossweise differenziert zu gestalten sind.

Die möglichen Nutzungen innerhalb der festgesetzten Baugrenzen werden teilweise dem Lärmpegelbereich III zugeordnet. Gemäß den Festsetzungen der Ursprungsplanung ist folgendes zu beachten:

Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche sind lärmzugewandte Gebäudeseiten und Dachflächen von Wohn- und Schlafräumen sowie von Kinderzimmern mit einem resultierenden bewerteten Schalldämm-Maß in Abhängigkeit vom ausgewiesenen Lärmpegelbereich entsprechend der nachfolgenden Tabelle zu realisieren:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel [dB(A)]	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils $R'_{W,res}$ [dB]	
		Aufenthalts- und Wohnräume	Büroräume und Ähnliches
III	61 – 65	35	30

(Für lärmabgewandte Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel entsprechend Pkt. 5.5.1 der DIN 4109 ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB(A) und bei geschlossener Bebauung bzw. Innenhöfen um 10 dB(A) gemindert werden.)

In Schlafräumen und Kinderzimmern innerhalb der Lärmpegelbereiche III sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, wenn keine Lüftungsmöglichkeit zur lärmabgewandten Gebäudeseite besteht.
Außenwohnbereiche innerhalb der Lärmpegelbereiche III sind auf der lärmabgewandten Gebäudeseite anzuordnen.

5. Umweltbelange

Eingriffe in Natur und Landschaft

Durch die geplanten Maßnahmen erfolgen keine wesentlichen Eingriffe im Sinne des Naturschutzrechts, da bebaute, innerörtliche Bereiche überplant werden. Besondere Schutzgebiete werden durch die Umsetzung der Planung nicht beeinträchtigt.
Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wird von einer Umweltprüfung abgesehen. Auch die Eingriffsregelung kommt nicht zur Anwendung. Die in der Ursprungsplanung festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) werden im Rahmen der 2. Änderung nicht erhöht.

Artenschutz

Hinsichtlich des Artenschutzes ist anzumerken, dass es sich bei der vorliegenden Planung um eine Bestandsüberplanung handelt, die im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht durchgeführt wird.
Eine dauerhafte Nutzung ist in den Änderungsbereichen bereits vorhanden. Hinsichtlich des neu ausgewiesenen Baufeldes im Geltungsbereich 1 sowie der Baufelderweiterung im Geltungsbereich 2 konnten im Rahmen einer Bestanderfassung keine Anhaltspunkte auf das Vorkommen streng geschützter Arten festgestellt werden. Es handelt sich um intensiv gemähte Rasenflächen mit Zufahrten, Stellplatzflächen sowie andere, bereits intensiv genutzte Grundstücksbereiche.
Auch durch die Darstellung des Vorgartens werden artenschutzrechtliche Belange nicht berührt.
Betroffenheiten nach dem Bundesartenschutzgesetz liegen daher nicht vor.

6. Eigentumsverhältnisse und Planungskosten

Die Fläche im Änderungsbereich befindet sich in Privateigentum. Die Kosten der Bebauungsplanänderung werden teilweise durch die privaten Antragsteller und teilweise durch die Stadt übernommen.

7. Sonstiges

Die im Bebauungsplan Nr. 42 gegebenen Hinweise hinsichtlich Trinkwasserschutzzonen, Bau- und Bodendenkmalen, Altlasten sowie geltender Satzungen und Richtlinien im Plangebiet werden durch die 2. Änderung nicht berührt und gelten weiterhin fort.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 25.07.2016 .....

STADT 4 OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN

Karl, Bürgermeister