



# **SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 12 "Wohnpark Am Rieden"**

umfassend den Bereich der Wohnbauflächen des rechtskräftigen Bebauungsplanes  
Nr. 12 in der Fassung der 1. Änderung und Ergänzung

## **BEGRÜNDUNG**

Satzungsbeschluss

19.05.2011

## **1. Planungsanlass und Planungsziele**

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 umfasst den Bereich der Wohnbauflächen des rechtskräftigen B-Planes Nr. 12 in der Fassung der 1. Änderung und Ergänzung.

Die Planänderung wird erforderlich, da im Baugebiet „Am Rieden“ eine Betonsteinmauer mit einer Höhe von 2,0 m errichtet wurde. Diese ist in ihrer Materialwahl nach den Festsetzungen des B-Plans nicht zulässig. Allerdings ist die Höhe für Einfriedungen nur an den Erschließungsstraßen bisher auf 80 cm beschränkt, nicht jedoch an den Grundstücksseiten oder Rückseiten. Aufgrund möglicher negativer Beeinträchtigungen des Ortbildes durch eine unangepasste Bauweise von Einfriedungen strebt die Stadt mit der Planänderung eine Änderung der örtlichen Bauvorschriften hinsichtlich der Festsetzung zu den Einfriedungen an.

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 die Wohnbauflächen des rechtskräftigen B-Planes Nr. 12 in der Fassung der 1. Änderung und Ergänzung. Er reicht von der Grenze der festgesetzten Wohnbaufläche im Westen bis zum Strandzugang im Osten und von der Waldstraße im Süden bis zur südlichen Grenze der Grünflächen südlich des Strandwalls im Norden. Die Flächengröße beträgt ca. 4,8 ha.

## **3. Bisherige Planungen, Planungsrecht, Plangrundlagen**

Der Bebauungsplan Nr. 12 in der Fassung der 1. Änderung und Ergänzung ist seit 2010 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 der Änderung 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 wurde die Topographische Karte im Maßstab 1:10 000 des Landesamtes für innere Verwaltung M-V, Schwerin und der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 12 in der Fassung der 1. Änderung und Ergänzung verwendet.

#### **4. Inhalte der Änderung**

Die Inhalte der Änderung beziehen sich lediglich auf die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan Nr. 12 in der Fassung der 1. Änderung und Ergänzung im Punkt 8. Alle sonstigen Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 12 in der Fassung der 1. Änderung und Ergänzung sowie die Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften gelten für die Satzung über die 2. Änderung unverändert weiterhin fort.

Die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan Nr. 12 "Wohnpark Am Rieden" in der Fassung der 1. Änderung und Ergänzung werden im Pkt. 8 folgendermaßen geändert:

Statt: „Einfriedungen sind nur als Laubholzhecke aus heimischen Arten, Holz- oder schmiedeeiserner Zaun oder Natursteinmauer zulässig. An den Straßenfronten beträgt die zulässige Höhe 0,80 m.“

lautet die örtliche Bauvorschrift neu:

„Einfriedungen sind nur als Laubholzhecke aus heimischen Arten, Holz- oder schmiedeeiserner Zaun oder Natursteinmauer oder als Kombination der o.g. Arten zulässig. Drahtzäune sind nur innerhalb von Hecken zulässig. Die maximale Höhe der Einfriedungen an der zur Grundstückerschließung dienenden Straßenfront und von dort bis zur Hauptgebäudeflucht an den seitlichen Grundstücksgrenzen (Vorgartenbereich) beträgt 1,25 m. Natursteinmauern oder Holzzäune sind grundsätzlich nur bis zu einer Höhe von max. 1,25 m zulässig. Für die Höhe der Einfriedungen gilt als Bezugspunkt die Oberkante der öffentlichen Straßen und Wege, die der jeweiligen Grundstücksseite zugewandt sind.“

#### **5. Eigentumsverhältnisse und Planungskosten**

Die von der Planung betroffenen Grundstücke befinden sich in Privatbesitz. Die Planungskosten werden von der Stadt übernommen.

#### **6. Artenschutz**

Zur Untersuchung vorkommender geschützter Arten wurde zum Bebauungsplan Nr. 12 ein gesondertes Fachgutachten zur Chiropterenfauna und Avifauna durch das Gutachterbüro Martin Bauer, Grevesmühlen, erarbeitet.

Die Gutachter sind zu dem Schluss gekommen, dass von dem im Ursprungsplan geplanten Vorhaben, bei Realisierung der vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahmen, keine nachhaltig negativen Auswirkungen auf die untersuchten Tierarten zu erwarten sind.

Mit der vorliegenden Planung ändert sich das grundlegende städtebauliche Planungskonzept des B-Planes Nr. 12 in der Fassung der 1. Änderung und Ergänzung nicht. Es erfolgt lediglich eine Konkretisierung der Örtlichen Bauvorschriften hinsichtlich der Einfriedungen. Betroffenheiten nach dem Bundesartenschutzgesetz liegen daher nicht vor. Die Planung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Umweltbericht durchgeführt wird.

## 7. Sonstiges

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.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Bodendenkmalfunde 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). 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.

Es gelten die Stellplatzsatzung und die Satzung zur Gestaltung der Vorgärten der Stadt Ostseebad Kühlungsborn, jeweils in der zuletzt geänderten Fassung.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den .....

.....  
Karl, Bürgermeister

