



# **SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 "Wohnpark Waldstraße"**

umfassend den gesamten Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 13: begrenzt im Norden durch die vorhandene Wohnbebauung südlich der Waldstraße, im Osten durch die Wohnbauflächen des B-Planes Nr. 23, im Süden durch landwirtschaftliche Nutzflächen und im Westen durch das Gebiet des ehemaligen Sportplatzes und des heutigen Strandparkplatzes

## **BEGRÜNDUNG**

Satzungsbeschluss

29.03.2012

## **1. Planungsanlass und Planungsziele**

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 umfasst den gesamten Geltungsbereich des rechtskräftigen B-Planes Nr. 13.

Im Rahmen der Planänderung soll eine Ergänzung der textlichen Festsetzungen dahingehend erfolgen, dass bezüglich der zulässigen Art der baulichen Nutzung verdeutlicht und für den Bürger konkret nachlesbar dargestellt wird, dass in den Allgemeinen Wohngebieten, Ferienwohnungen und Ferienhäuser unzulässig sind. In diesem Zusammenhang sollen auch die in den Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausgeschlossen 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 den gesamten Geltungsbereich des rechtskräftigen B-Planes Nr. 13. Er grenzt im Norden an die vorhandene Wohnbebauung südlich der Waldstraße, im Osten an die Wohnbauflächen des B-Planes Nr. 23, im Süden an landwirtschaftliche Nutzflächen und im Westen an das Gebiet des ehemaligen Sportplatzes und heutigen Strandparkplatzes. Die Flächengröße beträgt ca. 2,6 ha.

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

Der Bebauungsplan Nr. 13 wurde im Jahr 2001 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen.

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 der Änderung 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 Topographische Karte im Maßstab 1:10 000 des Landesamtes für innere Verwaltung M-V, Schwerin und der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 13 verwendet.

#### **4. Inhalte der Änderung**

Der Inhalt der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 beschränkt sich ausschließlich auf eine Änderung bzw. Ergänzung der textlichen Festsetzungen dahingehend, dass bezüglich der zulässigen Art der baulichen Nutzung verdeutlicht und für den Bürger konkret nachlesbar dargestellt wird, dass im Allgemeinen Wohngebiet Ferienwohnungen und Ferienhäuser unzulässig sind. In diesem Zusammenhang sollen auch die in den Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausgeschlossen werden.

Mit dem Ausschluss der genannten Nutzungen möchte die Stadt das weitere Anwachsen der Zahl von Fremdenbetten begrenzen, da die Anzahl der Gästebetten in Kühlungsborn ein Maß erreicht hat, das die Grenze einer verträglichen, nachhaltigen Stadtentwicklung überschreitet.

Zwar sind Ferienwohnungen in Allgemeinen Wohngebieten nach § 4 BauNVO und entsprechend aktueller Gesetzesurteile ohnehin unzulässig, allerdings bestehen immer wieder Missverständnisse bezüglich deren Zulässigkeit. Die Stadt hat sich daher entschlossen, diesen Punkt für den Bürger konkret nachlesbar als zusätzliche Festsetzung in den B-Plan aufzunehmen.

Im Zusammenhang damit werden die textlichen Festsetzungen im Punkt 1.1 folgendermaßen geändert (*Änderung kursiv*): „In den Allgemeinen Wohngebieten sind *Betriebe des Beherbergungsgewerbes*, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig. *Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO wird bestimmt, dass in allen WA die Neuerrichtung von Ferienhäusern und Ferienwohnungen oder der Umbau vorhandener Gebäude zu Ferienhäusern und Ferienwohnungen unzulässig ist.*“

Alle sonstigen Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 13 sowie die Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften gelten für die Satzung über die 1. Änderung unverändert weiterhin fort.

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

Die von der Planung betroffenen Grundstücke befinden sich in unterschiedlichem Privatbesitz.

Die Planungskosten werden von der Stadt übernommen.

## 6. 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.

Die Bebauung und dauerhafte Nutzung im Geltungsbereich ist bereits vorhanden, es erfolgt lediglich eine Verdeutlichung bzw. Konkretisierung der Art der Nutzung. Betroffenheiten nach dem Bundesartenschutzgesetz liegen daher nicht vor.

## 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.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind in den Geltungsbereichen 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

Planverfasser:

