



**SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD
KÜHLUNGSBORN ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG
DES BEBAUUNGSPLANES NR. 20
"Wohnpark an der Mühle"**

gelegen südlich des Wittenbecker Landweges, östlich des Fußweges
Achterstieg und nördlich der Mühle

Begründung

Satzungsbeschluss

Bearbeitungsstand 21.02.2013

1. Planungsanlass und Planungsziele

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn hat in ihrer Sitzung am 06.09.2012 die Aufstellung der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 "Wohnpark an der Mühle" beschlossen. Hintergrund ist der beabsichtigte Ausschluss von Kleinwindkraftanlagen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 20.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 20 befindet sich in exponierter Lage am östlichen Ortsrand des Seebades Kühlungsborn, nördlich der Mühle. Die Mühle ist ein Kultur- und Baudenkmal. Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 20 wurden differenzierte Festlegungen getroffen, um das neue Baugebiet in dieses sensible städtebauliche und landschaftliche Umfeld einzubetten. Das Umfeld der Mühle wurde von einer Bebauung freigehalten, ein städtebauliches Konzept und eine entsprechende Erschließung für eine hochwertige Bebauung wurden umgesetzt. Eine Vielzahl von Festsetzungen regelt darüber hinaus die Bebauung mit Haupt- und Nebengebäuden. Letztere sind nur in Verbindung mit dem Hauptgebäude zulässig.

Seit jüngerer Zeit sind Kleinwindkraftanlagen technisch ausgereift. Diese Anlagen führten bereits häufig zu Nachbarschaftsstreitigkeiten, z.B. aufgrund der mit dem Betrieb verbundenen Lärmemissionen. Kleinwindkraftanlagen sind an Masten bis zu einer Höhe von 10 m oder auf Hausdächern in den Baugebieten zulässig, sofern die allgemeinen Zulässigkeitsvoraussetzungen erfüllt sind.

Obwohl die Stadt eine ressourcen- und klimaschonende Entwicklung unterstützt und mit dem Bebauungsplan Nr. 20 auch beachtet, sind Kleinwindkraftanlagen im Plangebiet als unverträglich zu bezeichnen. Aufgrund des o.g. besonders sensiblen Ortsbildes mit der historischen Mühle am Ortsrand von Kühlungsborn, z.T. auf einer Kuppe gelegen, und aufgrund des angestrebten hochwertigen Charakters des Wohngebietes soll ein möglichst störungsfreies Umfeld für die Bewohner geschaffen werden. Dieses betrifft sowohl die zu befürchtenden visuellen als auch die akustischen Beeinträchtigungen durch solche Anlagen.

Kleinwindkraftanlagen sollen daher über eine Änderung der Festsetzung zu zulässigen Nebenanlagen ausgeschlossen werden.

Die Planung wird nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt, da die Grundzüge des Bebauungsplanes nicht betroffen sind.

2. Gebietsabgrenzung

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 umfasst den gesamten Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 20 in der Fassung der 1. Änderung, gelegen südlich des Wittenbecker Landweges, östlich des Fußweges Achterstieg und nördlich der Mühle in Kühlungsborn-Ost.

3. Bisherige Planungen, Planungsrecht, Plangrundlagen

Der Bebauungsplan Nr. 20 wurde am 19.05.2011 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen und ist seit der Bekanntmachung am 26.05.2011 rechtswirksam.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 umfasste eine Änderung der zulässigen Hauptfirstrichtung von traufständig in trauf- und giebelständig in einem Teilbereich des Plangebietes. Weitere Festsetzungen der Ursprungsplanung oder örtliche Bauvorschriften wurden nicht geändert. Die 1. Änderung ist seit dem 12.04.2012 rechtswirksam.

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 der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 die Grundzüge der Planung nicht verändert werden, erfolgt die Aufstellung des Bauleitplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB. Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird nicht begründet, eine Beeinträchtigung von Schutzgütern erfolgt nicht. Im vereinfachten Bauleitplanverfahren nach § 13 BauGB wird daher von einer Umweltprüfung abgesehen.

Als Plangrundlage wurde die Topographische Karte im Maßstab 1:10000 vom Landesamt für innere Verwaltung M-V von 2005 verwendet.

4. Inhalte der Änderung

Gegenstand der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 ist ausschließlich die folgende Ergänzung der textlichen Festsetzung Nr. 5 des Ursprungsplanes „Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen“:

5.4 Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO wird die Errichtung von Kleinwindkraftanlagen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen.

Zur Begründung dieses Ausschlusses vgl. Kap. 1.

Durch den bewusst gewählten, allgemeinen Ausschluss von Kleinwindkraftanlagen sind sowohl Anlagen auf Dächern, auf Masten sowie auf dem Erdboden oder andere Kleinwindkraftanlagen unzulässig.

Alle übrigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 20 in der Fassung der 1. Änderung, die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften sowie die Hinweise gelten uneingeschränkt weiterhin fort.

5. Eigentumsverhältnisse und Planungskosten

Ein großer Teil der Grundstückspartellen wurde bereits an private Bauherren verkauft, die restlichen Grundstücksflächen befinden sich noch im Besitz des Erschließungsträgers. Die öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen wurden an die Stadt übertragen.

Die Planungskosten werden vom Erschließungsträger übernommen.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den

.....
Karl, Bürgermeister

Planverfasser:

