

1. Planungsanlass und Planungsziele

Der B-Plan Nr. 4 für das Gewerbegebiet Fulgengrund ist seit 1998 rechtskräftig. Die vorhandenen Baufelder im Änderungsbereich weisen mit einer zulässigen zweigeschossigen Bebauung bei einer GRZ von 0,6 eine sehr hohe mögliche bauliche Ausnutzung aus. Diese wird durch die vorhandenen Gebäude und Anlagen jedoch nicht erreicht und ist auch nicht mehr vorgesehen. Die vorhandene Bebauung besteht im Wesentlichen aus eingeschossigen Gewerbebauten. Auch für Neuansiedlungen ist in Anpassung an die örtliche Umgebung und das Siedlungsbild des Fremdenverkehrsortes eine eingeschossige Bebauung in der Regel anzustreben. Die Grundstückseigentümer haben daher eine Änderung der Festsetzungen des B-Plans dahingehend beantragt, dass das Maß der baulichen Nutzung den tatsächlichen Gegebenheiten angepasst wird. Eine Änderung von zulässigen Nutzungen und Baugrenzen soll in Anpassung an die ausgeübten Nutzungen erfolgen.

Ein weiterer Aspekt der Reduzierung der baulichen Zulässigkeiten liegt außerdem darin begründet, dass der Zweckverband Kühlung die Anschlussbeiträge für die Neuerschließung nach der max. zulässigen Bebauung gemäß B-Plan bemisst. Eine mögliche zweigeschossige Bebauung würde demnach bei einer realisierten Eingeschossigkeit zu erheblich höheren Anschlussbeiträgen führen als eine festgesetzte eingeschossige Bebauung. Diese Berechnung ist daher mit der tatsächlich vorhandenen und langfristig beabsichtigten Bebauung nicht vereinbar.

Da die Grundzüge der Ursprungsplanung nicht berührt werden, kann ein vereinfachtes Bebauungsplan-Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden.

2. Gebietsabgrenzung

Der Geltungsbereich umfasst den südöstlichen Teil der Baufelder des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 4 zwischen Zufahrtsstraße und Wendeanlage im Nordwesten und dem Grundstück des Zweckverbandes im Südosten, umfassend die Flurstücke 254/90, 254/97, 254/98 und 254/99 der Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn.

3. Bisherige Planungen, Planungsrecht, Plangrundlagen

Der Bebauungsplan Nr. 4 ist seit dem 21.1.1998 rechtswirksam.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Änderungssatzung 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 des B-Planes die Grundzüge der Planung nicht verändert werden, erfolgt die Aufstellung des Bauleitplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB.

Aufgrund der Inhalte der 1. Änderung des B-Planes Nr. 4 gehen von dieser Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen aus. 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 Plangrundlagen wurden die Flurkarte im Maßstab 1:2000, Kataster- und Vermessungsamt Bad Doberan, Stand 31.7.2008, die Topographische Karte im Maßstab 1:10000, Landesamt für innere Verwaltung M-V, Schwerin, der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 4 und sonstige Unterlagen des Bauamtes Kühlungsborn sowie eigene Erhebungen verwendet.

4. Inhalte der Änderung

Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 ist eine Reduzierung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) und der Zahl der zulässigen Vollgeschosse sowie eine Änderung von Baugrenzen. Abgesehen von den nachfolgenden Festsetzungen gelten alle sonstigen Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 4 und alle örtlichen Bauvorschriften unverändert für die Satzung über die 1. Änderung fort. Eine zulässige Abweichung der in der Nutzungsschablone festgesetzten maximalen Zahl von einem Vollgeschoss ist im jeweiligen Baufeld festgesetzt. Damit wird ein zweigeschossiger Gebäudeteil im Plangebiet berücksichtigt.

Innerhalb der Gewerbegebiete darf die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,8 überschritten werden. Diese Festsetzung berücksichtigt die versiegelten Freiflächen, die für Tankstelle, Baubetrieb usw. benötigt werden.

5. Sonstiges

Die Erschließungsanlagen im Plangebiet sind vorhanden und erfahren durch die Planung keine Veränderung oder Beeinflussung. Die geregelte Ver- und Entsorgung des Gebietes ist durch die vorhandenen Anschlüsse bzw. Anschlussmöglichkeiten gewährleistet.

Die Beteiligten sollen bei Ausbauplanungen frühzeitig in die Ausführungsplanung einbezogen werden, um die gleichzeitige Einbringung der Ver- und Entsorgungsleitungen zu gewährleisten. Die Mindestabstände zu Leitungen sind bei Bau- und Anpflanzungsmaßnahmen zu beachten.

Ein Anliegen des Immissionsschutzes ist die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität im Plangebiet. Aus diesem Grunde sollten z.B. emissionsarme, umweltfreundliche Heizsysteme für Warmwasser und Raumwärme verwendet werden.

Für den gesamten Geltungsbereich gilt die Stellplatzsatzung (Satzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn über die Gestaltung, Größe und Zahl der Stellplätze für Kfz sowie über die finanzielle Ablösung der Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen für Kfz) in der zuletzt geänderten Fassung. Darüber hinaus gilt im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06 Ausgabe 2006, Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Köln 2007).

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 in den nachrichtlich übernommenen Bereichen 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 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.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den

.....
Karl, Bürgermeister