



3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn „Neue Reihe – südwestliches Teilstück“ - Abwägungs- und Satzungsbeschluss

<i>Organisationseinheit:</i> Bauamt <i>Bearbeitung:</i> Maja Kolakowski	<i>Datum</i> 10.01.2025 <i>Verfasser:</i>
---	---

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Bauausschuss (Vorberatung)	23.01.2025	Ö
Hauptausschuss (Vorberatung)	20.02.2025	N
Stadtvertretung Kühlungsborn (Entscheidung)	27.02.2025	Ö

Beschlussvorschlag

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn beschließt:

1. Die während der Beteiligungen der Öffentlichkeit, der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden vorgebrachten Anregungen zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 wurden mit folgendem Ergebnis geprüft:
s. Anlage.
2. Die Bürgermeisterin wird beauftragt, den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie den Nachbargemeinden, die Stellungnahmen abgegeben haben, das Abwägungsergebnis mitzuteilen.
3. Die Stadtvertreterversammlung beschließt die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 „Neue Reihe – südwestliches Teilstück“ einschließlich der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 86 LBauO M-V gemäß § 10 BauGB als Satzung. Die Begründung wird gebilligt.
4. Die Bürgermeisterin wird beauftragt, den Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 3 BauGB entsprechend der Hauptsatzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn ortsüblich bekannt zu machen.

Die Anlagen sind Bestandteil des Beschlusses.

Anlagen: 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 „Neue Reihe – südwestliches Teilstück“ mit Begründung und Abwägung, Bearbeitungsstand 10.01.2025

Sachverhalt

Die vorgebrachten Stellungnahmen zum Entwurf vom 16.08.2024, wurden in die Abwägung eingestellt. Von Bürgern wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Aus der Auswertung der Stellungnahmen zum Entwurf ergeben sich keine Änderungen der Planung mehr, lediglich die Begründung wird um einige Hinweise ergänzt, so dass nun die Abwägung und die Satzung beschlossen werden können.

Nach Satzungsbeschluss erlangt die 3. Änderung des B-Planes Nr. 38 durch ortsübliche Bekanntmachung Rechtskraft.

Finanzielle Auswirkungen

Nein

Gesamtkosten der Maßnahme (Beschaffungs- und Folgekosten)	€
Jährliche Folgekosten	€
Eigenanteil	€
Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse / Beiträge)	€
Einmalige oder jährliche laufende Haushaltsbelastung (Mittelabfluss, Kapitaldienst, Folgekosten ohne kalkulatorische Kosten)	€
Veranschlagung im Haushaltsplan	Nein / Ja, mit €
<ul style="list-style-type: none"> • Produktkonto 	

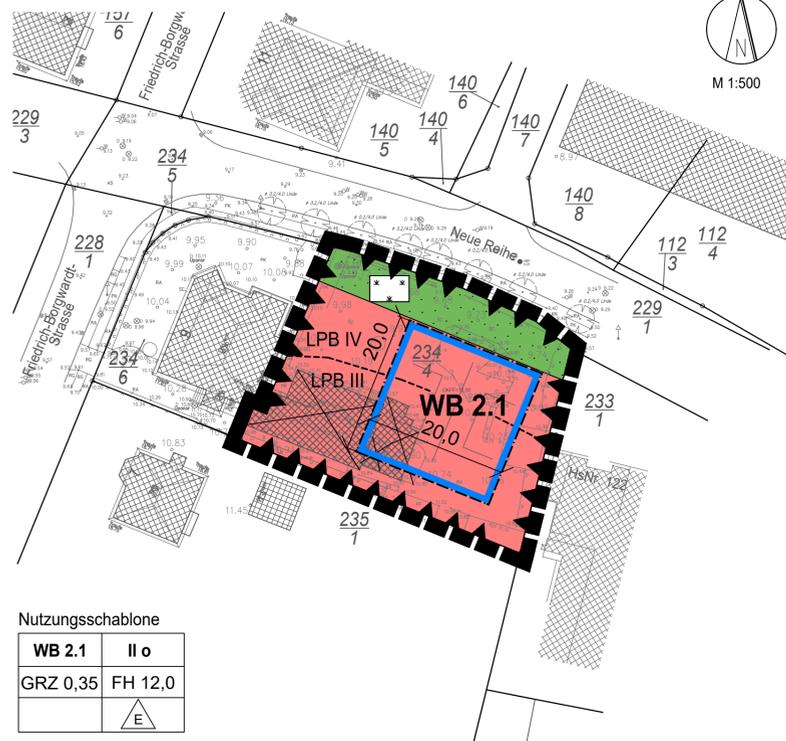
Anlage/n

1	25-01-10 B-Plan Nr. 38 - 3. Änderung Satzung (öffentlich)
2	B-Plan Nr. 38 -3. Änderung Begründung - Satzung (öffentlich)
3	Abwägung 3. Änderung B-Plan 38 (nichtöffentlich)

SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN

über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 „Neue Reihe - südwestliches Teilstück“

Teil A - Planzeichnung



Nutzungsschablone

WB 2.1	II o
GRZ 0,35	FH 12,0

Hinweise

Zur Berücksichtigung des vorsorgenden Artenschutzes ist vor dem Abriss von Gebäuden bzw. der Rodung von Gehölzen nachweislich zu prüfen oder prüfen zu lassen, ob gebäude- oder gehölzbewohnende Arten ihre Brut- oder Ruhestätte dort haben. Es ist der Eintritt von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu verhindern.

Zur Vermeidung von Schäden an erhaltenswerten Einzelbäumen sind die geltenden Standards bei der Bauausführung zu beachten. Es sind insbesondere Schutzmaßnahmen für den Wurzelbereich bei Bodenauf- und -abtrag, Gründung und der Bauteileinrichtung vorzusehen.

Der Änderungsbereich liegt innerhalb einer Trinkwasserschutzzone, Schutzzone IV für Grundwasser, „Kühlungsborn“ (WSG 1836-02). 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.

Sonstiges

Alle sonstigen Festsetzungen, Hinweise sowie die Örtlichen Bauvorschriften des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 38 in der Fassung der 2. Änderung gelten für die Satzung über die 3. Änderung unverändert weiter fort.

Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenerverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58; zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)).

1. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1, 4a, 11 BauNVO)

WB 2.1 Besondere Wohngebiete, mit lfd. Nummerierung (§ 4a BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 - 20 BauNVO)

GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

FH Firsthöhe in m als Höchstmaß über Bezugspunkt

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

o offene Bauweise

nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünflächen

Hausgarten, privat

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24) - Lärmpegelbereiche (LPB) III-IV

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

2. Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene bauliche Anlagen

vorhandene Flurstücksgrenzen

Flurstücksnummern

Bemaßung in m

künftig fortfallend

Plangrundlagen:

Lageplan zum Bauantrag (DHHN2016), Vermessungsbüro Siewek, Wismar, Stand Aug. 2022; Bebauungsplan Nr. 38 in der Fassung der 2. Änderung; Digitale topographische Karte, Landesamt für innere Verwaltung M-V, © GeoBasis DE/M-V 2024; Unterlagen des Bauamtes Kühlungsborn; eigene Erhebungen.

Planverfasser:



Unverbindliche Planerläuterung

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 betrifft im Wesentlichen:

- Nummerierung des Besonderen Wohngebietes mit der laufenden Nummer WB 2.1 (vorher Teil des WB 2),
- Festsetzung zur Art der Nutzung: Ausschluss von Zweit- und Ferienwohnungen zur Stärkung des Dauerwohnens,
- Anpassung der Baugrenze und der Festsetzung für die Errichtung eines freistehenden Gebäudes mit maximal sieben Wohneinheiten, anstelle einer Baugrenze für den Anbau an die Bebauung in der Friedrich-Borgwardt-Str. 9,
- Entfall einer festgesetzten Grünfläche von ca. 65 m² (derzeit mit einer Nebenanlage bebaut) im südöstlichen Grundstücksteil und Festsetzung als Besonderes Wohngebiet,
- Erhöhung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) für Hauptnutzungen von 0,3 auf 0,35,
- Festsetzung zur Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,6 (anstelle von 0,45)
- Verzicht auf die Vorgabe von Farben für die Fassadengestaltung

Präambel

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) sowie § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 334), zuletzt geändert durch Gesetz 9. April 2024 (GVOBl. M-V S. 110), wird nach Beschlussfassung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn vom folgende Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 „Neue Reihe – südwestliches Teilstück“, umfassend einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 38, betreffend das Grundstück „Neue Reihe 122b“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie den örtlichen Bauvorschriften erlassen:

Teil B – Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Abweichend von der Festsetzung Nr. 1.2 im Bebauungsplan Nr. 38 gilt für den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 für das Gebiet WB 2.1 die folgende Festsetzung:

1.2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1, 4a, 13a BauNVO)
Innerhalb des Gebietes WB 2.1 sind Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig. Die nach § 4a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Im WB 2.1 sind gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO nur Wohnungen, die der dauerwohnlichen Nutzung durch Personen dienen, die ihren Lebensmittelpunkt in Kühlungsborn haben, nicht hingegen Zweitwohnungen zulässig.

Ergänzend zur Festsetzung Nr. 2.6 im Bebauungsplan Nr. 38 gilt für den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 für das Gebiet WB 2.1 die folgende Festsetzung:

2.6 Zulässige Grundfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 19 Abs. 4 BauNVO)
Innerhalb des Gebietes WB 2.1 darf die zulässige Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einem Maß von 0,6 überschritten werden.

Ergänzend zur Festsetzung Nr. 6 im Bebauungsplan Nr. 38 gilt für den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 für das Gebiet WB 2.1 die folgende Festsetzung:

6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Innerhalb des Gebietes WB 2.1 sind je Einzelhaus maximal sieben Wohneinheiten zulässig.

Abweichend von der Örtlichen Bauvorschrift Nr. 11.2 im Bebauungsplan Nr. 38 gilt für den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 für das Gebiet WB 2.1 die folgende Örtlichen Bauvorschrift:

11.2 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB sowie § 86 LBauO M-V)

Die Fassaden sind in allen Baugebieten nur als glatt verputzte Fassaden oder mit Sichtmauerwerk zulässig. Auf untergeordneten Fassadenflächen (kleiner als 1/3 der jeweiligen Fassadenseite) ist auch die Verwendung von Holz zulässig. Ebenso zulässig ist die Kombination der genannten Gestaltungselemente mit echtem Fachwerk. Die Verwendung von Fassadenmaterialien oder von Fassadenverkleidungen, die andere Baustoffe vortäuschen, ist unzulässig.

Verfahrensvermerke

(1) Der Aufstellungsbeschluss der Stadtvertreterversammlung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 wurde am 01.10.2024 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 17.10.2024 durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn sowie im Internet erfolgt.

(2) Die Stadtvertreterversammlung hat am 01.10.2024 den Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 mit Begründung gebilligt und für die Öffentlichkeitsbeteiligung bestimmt.

(3) Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung dazu haben nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.10.2024 bis zum 29.11.2024 auf der Internetseite der Stadt veröffentlicht und war im zentralen Bau- und Planungsportal des Landes M-V einsehbar. Darüber hinaus haben die Unterlagen im Veröffentlichungszeitraum während der Öffnungszeiten in der Stadtverwaltung Ostseebad Kühlungsborn öffentlich ausgelegen. Die Öffentlichkeitsbeteiligung wurde durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn am 17.10.2024 sowie im Internet bekannt gemacht.

(4) Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 15.10.2024 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die Öffentlichkeitsbeteiligung unterrichtet worden.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Die Bürgermeisterin

(5) Die Stadtvertreterversammlung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Die Bürgermeisterin

(6) Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am von der Stadtvertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 wurde gebilligt.

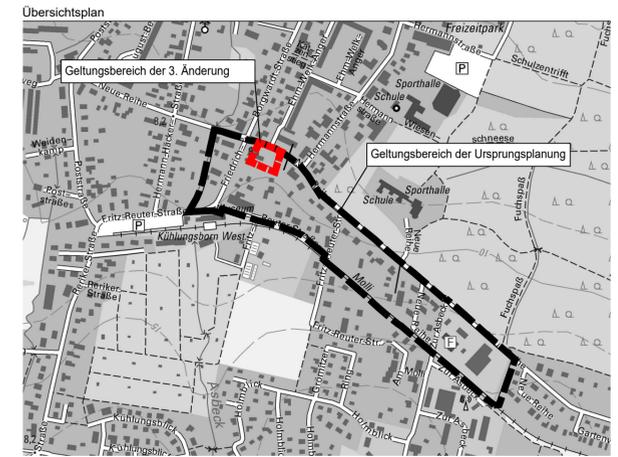
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Die Bürgermeisterin

(7) Die Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Die Bürgermeisterin

(8) Der Satzungsbeschluss und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Öffnungszeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn sowie im Internet bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 214, 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Schadensersatzansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Die Bürgermeisterin



Auszug aus der digitalen topographischen Karte. © GeoBasis DE/M-V 2024

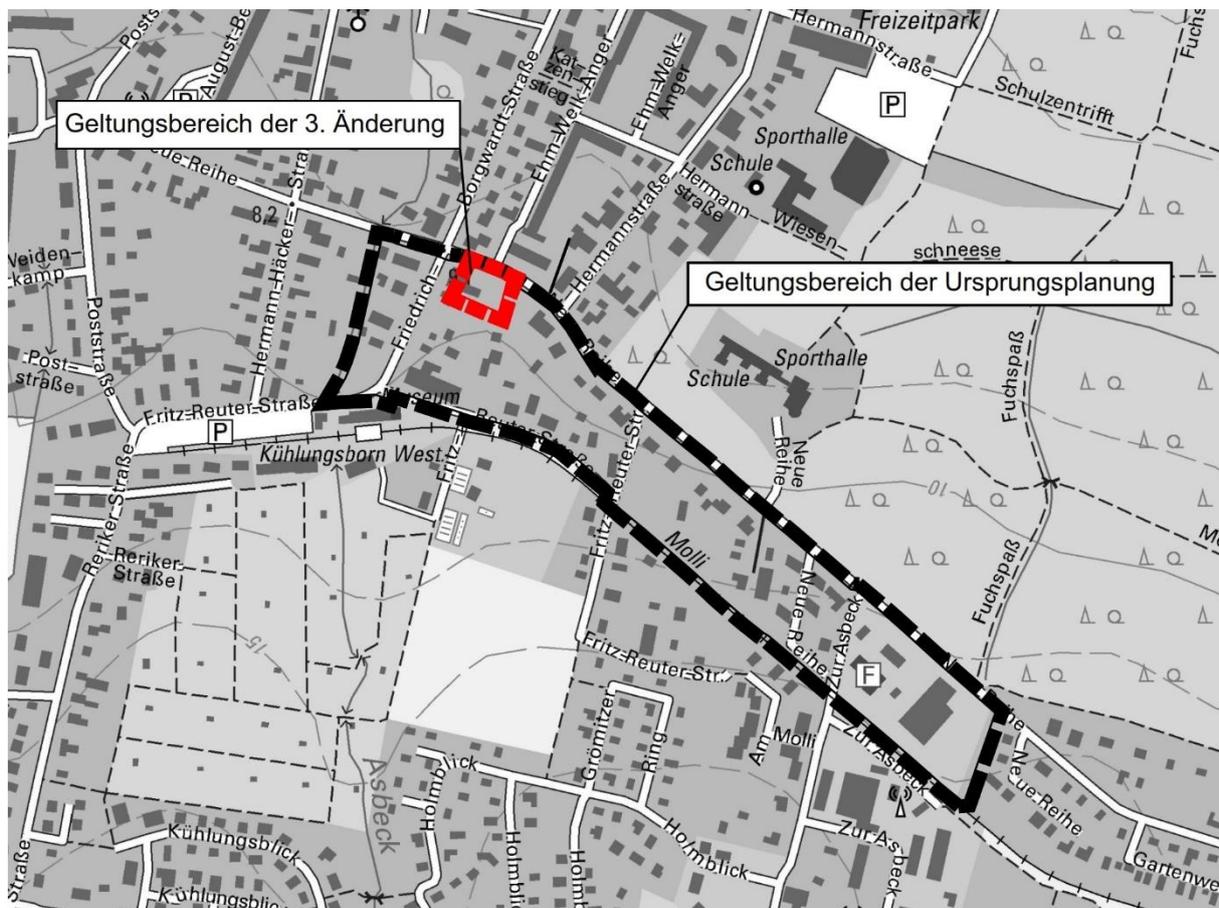
SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN

über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 „Neue Reihe – südwestliches Teilstück“

umfassend einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 38, betreffend das Grundstück „Neue Reihe 122b“

SATZUNGSBESCHLUSS

Bearbeitungsstand 10.01.2025



Auszug aus der digitalen topographischen Karte. © GeoBasis DE/M-V 2024

SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN

über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 „Neue Reihe – südwestliches Teilstück“

umfassend einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 38,
betreffend das Grundstück „Neue Reihe 122b“

Begründung

Satzungsbeschluss

Bearbeitungsstand 10.01.2025

Stadt Ostseebad Kühlungsborn

Begründung zur Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 „Neue Reihe – südwestliches Teilstück“

Inhalt	Seite
1. Planungsanlass und Planungsziele, Planverfahren	3
2. Gebietsabgrenzung	3
3. Bisherige Planungen, Planungsrecht, Plangrundlagen.....	4
4. Inhalte der Änderung	5
5. Verkehrliche und technische Erschließung	8
6. Umweltbelange	8
7. Eigentumsverhältnisse	9
8. Sonstiges	9

Planverfasser:



Stadt- und Regionalplanung
Dipl. Geogr. Lars Fritke

Lübsche Straße 25
23966 Wismar
Tel. 03841 2240700

info@srp-wismar.de www.srp-wismar.de

1. Planungsanlass und Planungsziele, Planverfahren

Der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 liegen neue Planungsabsichten für einen Teilbereich des rechtskräftigen Ursprungsplanes zu Grunde.

Die Stadt hat sich nach intensiven Beratungen im Bau- sowie im Hauptausschuss über den zugrundeliegenden Änderungsantrag und unter Abwägung der zu beachtenden städtebaulichen und nachbarlichen Belange zur Durchführung der vorliegenden Änderungsplanung entschlossen.

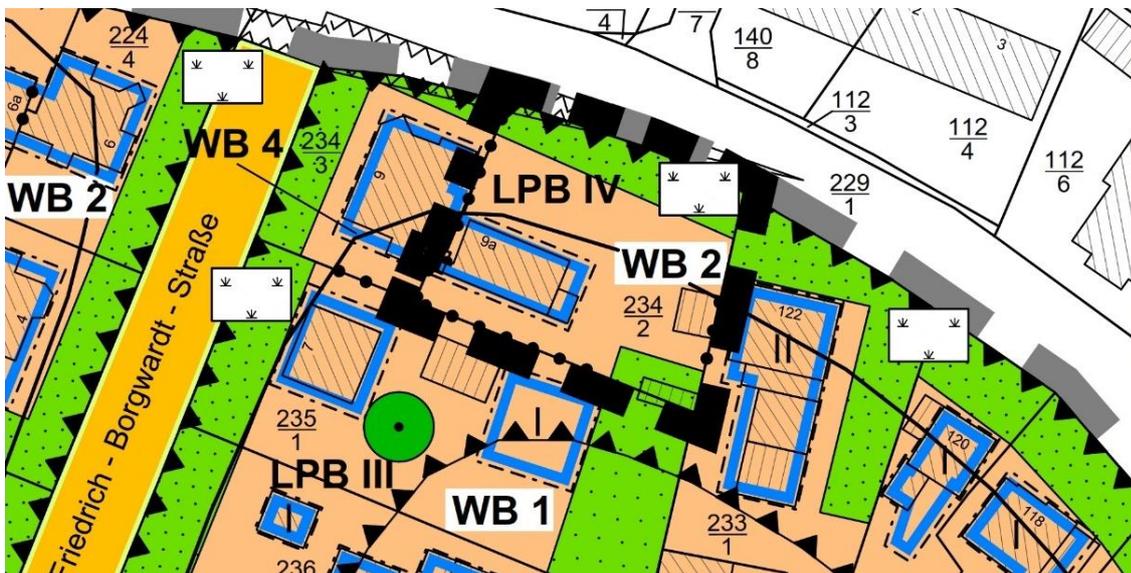
Mit der vorliegenden Planung soll das Dauerwohnen gefördert und eine ortsangepasste Nachverdichtung planungsrechtlich vorbereitet werden. Der Änderungsbereich bezieht sich auf das Grundstück „Neue Reihe 122b“ in Kühlungsborn-West (ehemals Friedrich-Borgwardt-Str. 9a). Das Planungsziel besteht in der Errichtung eines freistehenden Wohngebäudes als Ersatzneubau anstelle des vorhandenen Wohngebäudeanbaus an das Gebäude in der Friedrich-Borgwardt-Str. 9. Das neue Gebäude soll mit maximal sieben Dauerwohnungen ausgestattet werden unter Ausschluss von Zweit- und Ferienwohnungen.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Das Verfahren nach § 13a BauGB dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung. Die Bebauungsplanänderung dient der Nachverdichtung im Innenbereich. Die Grundfläche nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB von 20.000 m² wird weit unterschritten.

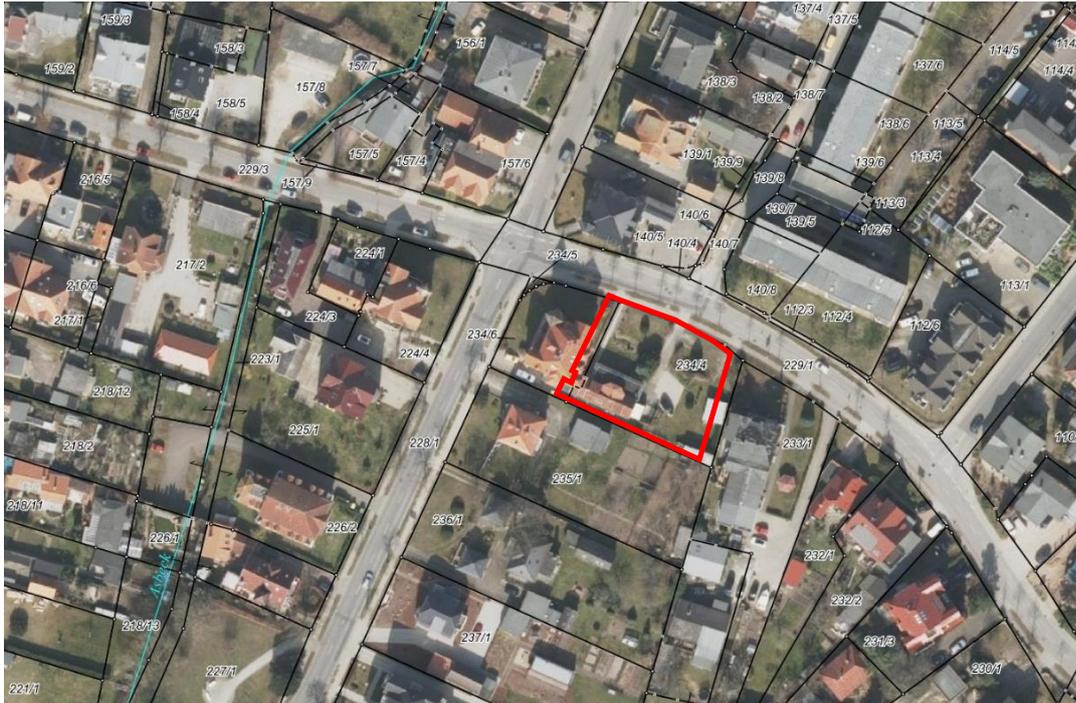
Mit der Planung werden keine Vorhaben vorbereitet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen oder für die Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke von Natura-2000 Gebieten (europäische Schutzgebiete: FFH- und Vogelschutzgebiete) bestehen. Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte für Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen schwerer Unfälle (im Sinne des § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz).

2. Gebietsabgrenzung

Der Geltungsbereich der 3. Änderung betrifft einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 38, gelegen in Kühlungsborn West. Er umfasst das Grundstück „Neue Reihe 122b“ (ehemals Friedrich-Borgwardt-Str. 9a) (Flurstück 234/4, Gemarkung Kühlungsborn, Flur 1).



Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 38 mit dem Geltungsbereich der 3. Änderung



Luftbild und Flurkarte mit dem Geltungsbereich der 3. Änderung, © GeoBasis DE/M-V 2024

3. Bisherige Planungen, Planungsrecht, Plangrundlagen

Der Bebauungsplan Nr. 38 wurde am 11. Dezember 2008 von der Stadtvertreterversammlung als Satzung beschlossen und hat, da aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, durch Bekanntmachung am 19. September 2009 Rechtskraft erlangt. Ziel war die Sicherung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung durch die Überplanung eines bereits bebauten Gebietes sowie damit einhergehend der Rückbau von städtebaulichen Missständen und entstandenen Fehlentwicklungen.

Für die 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde 2014 ein Aufstellungsbeschluss gefasst. Ziel dieser Änderung war eine restriktive Regelung zur Zulässigkeit von Ferienwohnungen und zur Förderung von Dauerwohnungen vor dem Hintergrund der aktuellen Rechtslage in Mecklenburg-Vorpommern. Die Planung wurde bisher nicht fortgesetzt.

Die wesentlichen Planungsziele für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 bestanden in der Erweiterung der Baugrenze sowie damit einhergehend der Erweiterung der Verkaufsfläche des vorhandenen Lebensmittelmarktes in der Neuen Reihe von 800 m² auf 1 000 m², der Erweiterung der Fläche für den Gemeinbedarf „Feuerwehr“ sowie des angrenzenden Mischgebietes und in der Erhöhung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) im Bereich der Feuerwehr sowie der Tankstelle gemäß dem tatsächlichen Bestand. Weiterhin wurden Standorte erhaltenswerter Bäume sowie textliche Festsetzungen der Ursprungsplanung angepasst. Die 2. Änderung ist am 17. Oktober 2019 in Kraft getreten.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Ostseebad Kühlungsborn sind die Flächen des vorliegenden Änderungsbereiches als Besondere Wohngebiete nach § 4a BauNVO dargestellt. Die Planungsziele sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033),

sowie die sonstigen planungsrelevanten, zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Gesetzesvorschriften, Erlasse und Richtlinien.

Die dem Bebauungsplan zu Grunde liegenden Gesetze, Erlasse, Normen, Richtlinien und Verordnungen sind in der Stadtverwaltung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn, Bauamt, Ostseeallee 20, 18225 Kühlungsborn, während der Öffnungszeiten einsehbar.

Als Plangrundlagen wurden der Lageplan zum Bauantrag (DHHN2016), Vermessungsbüro Siwek, Wismar, Stand Aug. 2022, der Bebauungsplan Nr. 38 in der Fassung der 2. Änderung, die digitale topographische Karte, Landesamt für innere Verwaltung M-V, © GeoBasis DE/M-V 2024 und sonstige Unterlagen des Bauamtes Kühlungsborn verwendet.

4. Inhalte der Änderung

Der Bereich der 3. Änderung bezieht sich auf ein bereits bebautes und genutztes Grundstück in der Straße „Neue Reihe 122b“ (ehemals Friedrich-Borgwardt-Str. 9a). Der vorhandene Wohngebäudeanbau und die alten Nebenanlagen sollen abgerissen werden. Eine Neubebauung mit einem freistehenden Einzelhaus mit maximal sieben Wohneinheiten ist vorgesehen.

Die Inhalte der vorliegenden Änderung betreffen:

Nummerierung des Besonderen Wohngebietes (WB) mit der laufenden Nummer 2.1 (vorher Teil des WB 2):

Der Änderungsbereich betrifft einen Teil der festgesetzten Gebiete „WB 2“ der Ursprungsplanung. Die Stadt Ostseebad Kühlungsborn wählt für die bessere Lesbarkeit und Nachvollziehbarkeit der Planung eine neue Nummerierung (WB 2.1), da auch weiterhin in der rechtskräftigen B-Plan-Fassung Gebiete mit „WB 2“ bezeichnet sind, für die abweichende Festsetzungen gelten.

Festsetzung zur Art der Nutzung: Ausschluss von Zweit- und Ferienwohnungen zur Stärkung des Dauerwohnen:

Innerhalb des Gebietes WB 2.1 sind Ferienwohnungen (im Sinne des § 13a BauNVO) sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO). Die nach § 4a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Im WB 2.1 sind gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO nur Wohnungen, die der dauerwohnlischen Nutzung durch Personen dienen, die ihren Lebensmittelpunkt in Kühlungsborn haben, nicht hingegen Zweitwohnungen zulässig.

Mit dem Ausschluss von neuen Beherbergungseinrichtungen oder Ferienwohnungen will die Stadt seit vielen Jahren das weitere Anwachsen der Zahl von Fremdenbetten begrenzen. Die Anzahl der Betten insgesamt hat in Kühlungsborn ein Maß erreicht, das die Grenze einer

verträglichen, nachhaltigen Stadtentwicklung zu überschreiten droht. Gerade die (Besonderen) Wohngebiete sollen sich nicht (weiter) zu Beherbergungsquartieren wandeln. Dazu dienen vorwiegend die Sonderbauflächen in Strandnähe.

Darüber hinaus soll dem Mangel an Dauerwohnungen für Einheimische durch das Untersagen von weiteren Ferienwohnungen und Zweitwohnungen begegnet werden.

Besonders in den küstennahen Ferienorten differenziert sich das Wohnen in Dauerwohnen mit dem Hauptwohnsitz und dem Lebensmittelpunkt der Personen in der Stadt Ostseebad Kühlungsborn und dem Freizeitwohnen mit dem Nebenwohnsitz in einer Zweitwohnung, ohne dass sich der Lebensmittelpunkt der Personen in Kühlungsborn befindet. In den letzten Jahrzehnten erfolgte eine schleichende Verdrängung der Dauerwohnungen durch Ferienwohnungen oder durch Zweitwohnungen für die Nutzung zu Freizeitwohnzwecken.

Grundsätzlich sind in Wohngebieten neben den Dauerwohnungen (Hauptwohnungen) auch Zweitwohnungen (Nebenwohnungen) zu Freizeitwohnzwecken allgemein zulässig. Von den beiden genannten, allgemein zulässigen Nutzungsarten des Wohnens gehen unterschiedliche städtebauliche Auswirkungen aus, sodass eine Unterscheidung als gerechtfertigt angesehen und ein Regelungsbedarf erkannt wird.

Wesentlich ist dabei die Nutzung als Hauptwohnung nach dem Melderecht. Insofern kann aus der Festsetzung zum Dauerwohnen auf den (mittelbaren) Ausschluss von sogenannten Nebenwohnungen nach dem Melderecht geschlossen werden (vgl. hierzu Söfker in EZB BauGB/BauNVO, § 11 Rn 39, Lfg. 127 Oktober 2017). Den Ausschluss von Zweitwohnungen in einem Sonstigen Sondergebiet hat das OVG Lüneburg, Urteil vom 18. September 2014 - 1 KN 123/12 im Grundsatz unter Würdigung der städtebaulichen Gründe anerkannt.

Die Stadt bestimmt nach § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO, dass die Nutzung als Zweitwohnung, als eine bestimmte Unterart der allgemein zulässigen Wohnnutzung in Wohngebäuden, innerhalb des festgesetzten WB 2.1 unzulässig ist. Zulässig sind nur Wohnungen, die der dauerwohnlischen Nutzung durch Personen dienen, die ihren Lebensmittelpunkt in Kühlungsborn haben.

Die städtebaulichen Auswirkungen von Zweitwohnungen, die Freizeitwohnzwecken dienen, unterscheiden sich deutlich von denen der Hauptwohnungen zum Dauerwohnen. In der Regel dient ein Zweitwohnsitz dem zeitweisen Aufenthalt des Eigentümers selbst. Das zur Verfügung stellen einer Zweitwohnung durch den Eigentümer an einen ständig wechselnden Personenkreis oder an Personen für einen bestimmten Zeitraum kann nicht ausgeschlossen werden. Zu den negativen städtebaulichen Folgen von Zweitwohnungen gehört der Wohnungsleerstand während der meisten Zeit des Jahres. Damit verbunden sind meist fehlende nachbarschaftliche Strukturen und der Verlust der für Wohngebiete typischen sozialen Kontakte. Dies steht der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bevölkerungsstrukturen entgegen. Darüber hinaus führen Zweitwohnungen bei der Versorgung mit Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung und für Hinzuziehende zu einer inzwischen sehr starken Verknappung von Wohnraum, was steigende Immobilienpreise und Wohnungsmieten nach sich zieht. Insbesondere während der Urlaubszeiten, der hauptsächlichen Nutzung von Zweitwohnungen, werden die örtlichen Infrastrukturen, wie auch die Anlagen der technischen Ver- und Entsorgung überbeansprucht. In den übrigen Zeiten wird die vorzuhaltende Infrastruktur unzureichend genutzt. Mit der Sicherung des Dauerwohnens sollen die negativen städtebaulichen Folgen von Zweitwohnungen vermieden werden.

Anpassung der Baugrenze und der Festsetzung für die Errichtung eines freistehenden Gebäudes mit maximal sieben Wohneinheiten, anstelle einer Baugrenze für den Anbau an die Bebauung in der Friedrich-Borgwardt-Str. 9:

Innerhalb des Gebietes WB 2.1 sind je Einzelhaus maximal sieben Wohneinheiten zulässig. Mit der Zulässigkeit von maximal sieben Wohnungen zum Dauerwohnen kann für Kühlungsborn dringend benötigter Wohnraum in einer angemessenen Dichte bereitgestellt werden.

Mit Festsetzung einer Baugrenze für die geplante, freistehende Villa wird die städtebauliche Struktur der Umgebung aufgegriffen.

Entfall einer festgesetzten Grünfläche von ca. 65 m² im südöstlichen Grundstücksteil und Festsetzung als besonderes Wohngebiet (WB 2.1):

Die kleinteilige Grünfläche im südöstlichen Bereich wird als Baugebiet festgesetzt, um eine bessere Grundstücksgestaltung zu ermöglichen. Die Grünfläche ist derzeit ohnehin mit einer Nebenanlage bebaut, die abgerissen werden soll.

Erhöhung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) für Hauptnutzungen von 0,3 auf 0,35:

Um gute Möglichkeiten für die Bereitstellung von Wohnungen in einem Mehrfamilienhaus zu schaffen, wird die geringfügige Erhöhung der Grundflächenzahl erforderlich.

Festsetzung zur Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,6 (anstelle von 0,45 in der Ursprungsplanung):

Innerhalb des Gebietes WB 2.1 darf die zulässige Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einem Maß von 0,6 überschritten werden. Für den Änderungsbereich ist es das Ziel, maximal sieben Wohnungen in einem Einzelhaus zu errichten. Mit dieser Nutzung ist ein höherer Bedarf an gestalteten/befestigten Freiflächen, u.a. für Pkw-Stellplätze, deren Zufahrten, Fahrradunterstellmöglichkeiten, ein Mülltonnenstellplatz und eine fußläufige Zuwegung verbunden. Eine Überschreitung der GRZ für diese Anlagen ist nach § 19 Abs. 4 BauNVO um 50 % zulässig, dies entspräche bei einer neuen GRZ von 0,35 einer GRZ-Überschreitung für Nebenanlagen bis 0,525. Um dem hier für diese Anlagen ermittelten Platzbedarf gerecht zu werden, ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl für solche Anlagen bis zu einem Maß von 0,6 notwendig. Zu bilanzierende Eingriffe in Natur und Landschaft sind damit nicht verbunden (Verfahren nach § 13a BauGB).

Verzicht auf die Vorgabe von Farben für die Fassadengestaltung

Die Fassaden sind in allen Baugebieten nur als glatt verputzte Fassaden oder mit Sichtmauerwerk zulässig. Auf untergeordneten Fassadenflächen (kleiner als 1/3 der jeweiligen Fassadenseite) ist auch die Verwendung von Holz zulässig. Ebenso zulässig ist die Kombination der genannten Gestaltungselemente mit echtem Fachwerk. Die Verwendung von Fassadenmaterialien oder von Fassadenverkleidungen, die andere Baustoffe vortäuschen, ist unzulässig.

Mit den getroffenen Festsetzungen bestehen ausreichende Vorgaben für die Fassadengestaltung, damit sich die künftige Bebauung in das Ortsbild einfügt. Auf die bisherige Festlegung von bestimmten Farben im Ursprungsplan wird daher verzichtet.

Alle sonstigen Festsetzungen, Hinweise sowie die Örtlichen Bauvorschriften des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 38 in der Fassung der 2. Änderung gelten für die Satzung über die 3. Änderung unverändert weiter fort.

Dazu zählen folgende Festsetzungen:

- Die Errichtung von maximal zwei Vollgeschossen.
- Die Berücksichtigung der offenen Bauweise für Einzelhausbebauung.
- Die maximale Firsthöhe liegt bei 12,0 m. Für alle festgesetzten Firsthöhen gilt als Bezugspunkt die Oberkante der anbaufähigen Erschließungsstraße, zu- bzw. abzüglich des natürlichen Höhenunterschiedes gegenüber der Mitte der straßenseitigen Gebäudefront.
- Die Mindestgrundstücksgröße von 500 m² ist zu beachten.
- Die Errichtung von Kfz-Stellplätzen, Carports, Garagen, Nebengebäuden i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO und Stellplätzen für Müllbehälter ist im Vorgartenbereich unzulässig.

Vorgartenbereich ist der Bereich zwischen den öffentlichen Straßen und der straßenseitigen Hauptgebäudeflucht.

- Stellplätze und Zufahrten sind unversiegelt zu belassen oder in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, Rasengitter, Fugenpflaster oder wassergebundene Decke) herzustellen.
- Die in der Planzeichnung dargestellten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ können den örtlichen Erfordernissen der Erschließung und Grundstückszuwegung entsprechend unterbrochen werden.
- Auf den privaten Grundstücksflächen ist je 4 Kfz-Stellplätzen ein einheimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 16 cm / 3 x verpflanzt, anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Innerhalb der WA und der WB sind in der ersten Reihe der F.-Borgwardt-Straße und der Neuen Reihe Flachdächer unzulässig. Zulässige Dachfarben sind in allen Baugebieten: rot, braun, rotbraun, anthrazit und schwarz.
- Einfriedungen sind in allen Baugebieten nur als Laubholzhecke aus heimischen Arten zulässig. An der Straßenfront beträgt die max. zulässige Höhe 0,80 m.
- Aus gestalterischen Gründen ist bei der Neuerrichtung von Garagen, Carports, Stellplätzen oder Nebengebäuden zu allen Grundstücksgrenzen eine gärtnerisch angelegte Fläche von mind. 1,0 m Breite herzustellen.
- Die Umsetzung von passiven Lärmschutzmaßnahmen.

Flächenbilanz

Der Änderungsbereich umfasst eine Größe von rund 1.185 m², die sich unterteilt in

Besonderes Wohngebiet WB 2.1	965 m ²
Private Grünflächen, Hausgarten	220 m ²

5. Verkehrliche und technische Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt durch Grundstückszufahrten und -zugänge an der „Neuen Reihe“. Bei Herstellung der Zufahrten ist die bestehende Baumreihe zu berücksichtigen.

Die Ver- und Entsorgung des Änderungsbereiches erfolgt durch die Herstellung neuer Hausanschlüsse mit Anbindung an die Leitungen, die im Bereich der „Neuen Reihe“ vollständig vorhanden sind, ebenso wie Hydranten für die gesicherte Löschwasserversorgung.

6. Umweltbelange

Der Geltungsbereich der vorliegenden 3. Änderung bezieht sich auf eine innerörtliche, dauerhaft genutzte und bebaute Fläche in der „Neuen Reihe 122b“.

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ist die Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich der Erstellung des Umweltberichtes nicht durchzuführen. Da bei der vorliegenden Planung die bebaubare Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt, entfällt auch die Erforderlichkeit eines Ausgleichs im Sinne der Eingriffsregelung, da die Eingriffe im Innenbereich als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Allerdings sind die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen. Bei Erfordernis sind entsprechende Maßnahmen festzulegen.

Naturschutzrechtliche Schutzgebiete werden durch die Umsetzung der Planung nicht beeinträchtigt. Gesetzlich geschützte Grünstrukturen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Umweltbelange sind durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 nicht betroffen. Diese wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 38 bearbeitet. Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes wird eine kleinteilige private Grünfläche in das festgesetzte Besondere Wohngebiet einbezogen, die jedoch mit einem Nebengebäude bebaut ist. Zur Vermeidung von Schäden an erhaltenswerten Einzelbäumen, u.a. Baumreihe an der „Neuen Reihe“, sind die geltenden Standards bei der Bauausführung zu beachten. Es sind insbesondere Schutzmaßnahmen für den Wurzelbereich bei Bodenauf- und -abtrag, Gründung und Baustelleneinrichtung vorzusehen.

Die übrigen umweltrelevanten Regelungen des Bebauungsplanes gelten auch für den Geltungsbereich der 3. Änderung des Planes unverändert fort.

Artenschutz

Zur Berücksichtigung des vorsorgenden Artenschutzes ist vor dem Abriss von Gebäuden bzw. der Rodung von Gehölzen nachweislich zu prüfen oder prüfen zu lassen, ob gebäude- oder gehölzbewohnende Arten ihre Brut- oder Ruhestätte dort haben. Es ist der Eintritt von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu verhindern.

7. Eigentumsverhältnisse

Die Flächen des Änderungsbereiches befinden sich in Privateigentum.

8. Sonstiges

Die im Bebauungsplan Nr. 38 in der Fassung der 3. Änderung gegebenen, sonstigen Hinweise sowie geltende Satzungen und Richtlinien im Plangebiet werden durch die 3. Änderung nicht berührt und gelten weiterhin fort.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den

.....
Die Bürgermeisterin