



öffentlich

Beschlussvorlage

Amt/Geschäftszeichen	Bearbeiter	Datum	Drucksache Nr.:
Bauamt	Maja Kolakowski	01.08.2017	17/60/113

Beratungsfolge (Zuständigkeit)	Gremium	Sitzungstermin	Status
Vorberatung	BA	06.09.2017	Öffentlich
Vorberatung	HA	21.09.2017	Nichtöffentlich
Entscheidung	SVV	19.10.2017	Öffentlich

Bezeichnung: Abwägungs- und Satzungsbeschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 35 "Teilbereich Kühlungsborn West" der Stadt Ostseebad Kühlungsborn

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn beschließt:

1. Die Stadtvertreterversammlung hat die während der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 mit folgendem Ergebnis geprüft: siehe Anlage. Die Anlage ist Bestandteil des Beschlusses.
2. Der Bürgermeister wird beauftragt, den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange das Abwägungsergebnis mitzuteilen.
3. Die Stadtvertreterversammlung beschließt die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Teilbereich Kühlungsborn West“ der Stadt Ostseebad Kühlungsborn gemäß § 10 BauGB als Satzung. Die örtlichen Bauvorschriften werden gemäß § 86 LBauO M-V als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 wird gebilligt.

Anlagen:

3.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 einschließlich Begründung Stand 28.08.2017, Abwägung Stand 28.08.2017

Problembeschreibung/Begründung:

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn hat in ihrer Sitzung am 20.04.2017 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn "Teilbereich Kühlungsborn West" im vereinfachten Verfahren gemäß §§ 2 u. 8 i.V.m. § 13 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Die Änderung betrifft 2 Geltungsbereiche.

Geltungsbereich 1:

Änderung der Geschossigkeit, Verschiebung des Baufeldes und Änderung der Grün- in Baufläche für Stellplätze im Bereich des Grundstücks Poststraße 38c

Geltungsbereich 2:

Anpassung der Anzahl zulässiger Wohneinheiten, Änderung/Anpassung der Geschossigkeit im Bereich des Grundstücks Riedenweg 1

Der Entwurf der Satzung wurde am 08.06.2017 gebilligt.

Die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung erfolgte im Juni/Juli 2017. Von Bürgern wurden keine Einwände vorgebracht.

Die Abwägung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sind der Anlage zu entnehmen.
 Nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen kann die Satzung beschlossen werden. Sie wird durch ortsübliche Bekanntmachung rechtskräftig

Finanzielle Auswirkungen?

Nein

Gesamtkosten der Maßnahme (Beschaf- fungs-Folgekosten)	Jährliche Folgekos- ten/lasten	Finanzierung		Einmalige oder jährliche laufende Haushalts- belastung (Mittelabfluss, Kapitaldienst, Folgekosten ohne kalkulatorische Kosten)
		Eigenanteil (i. d. R. = Kreditbedarf)	Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse/Beiträge)	
€	€	€	€	€

Veranschlagung 2017	nein	ja, mit €	Produktkonto
Im Ergebnisplan	im Finanzplan		

Anlagen:

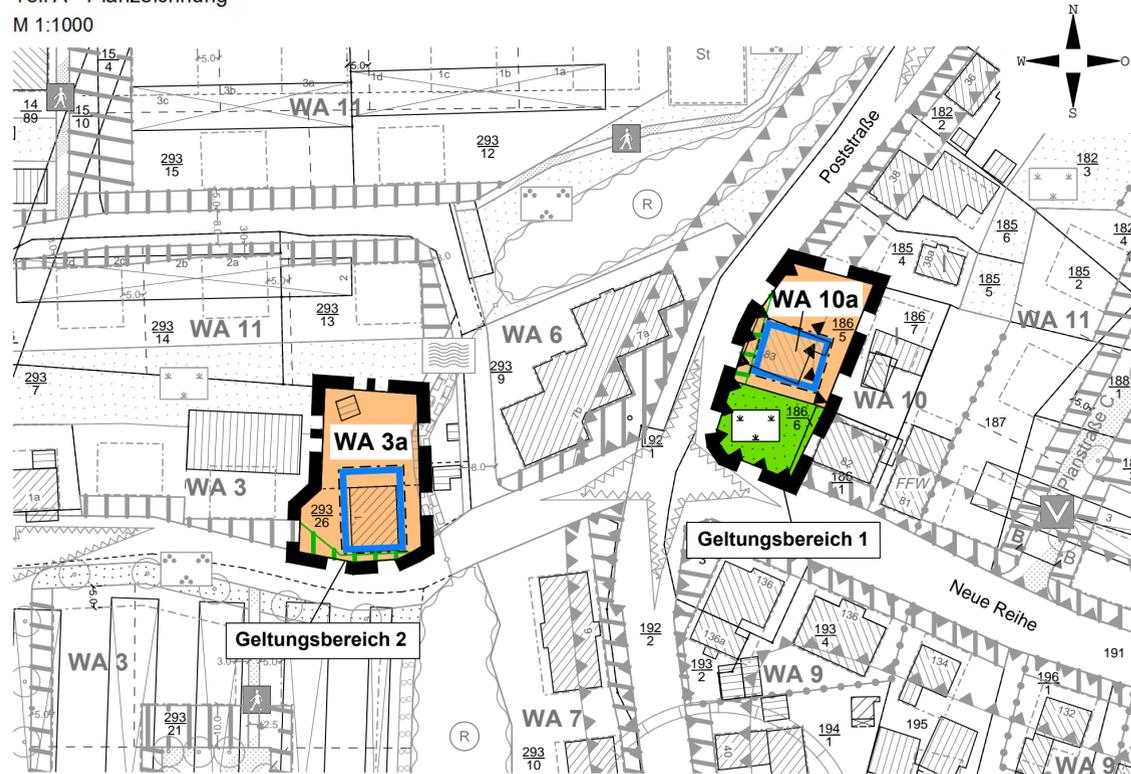
3. Änderung B-Plan Nr. 35 einschließlich Begründung, Stand: 28.08.2017
 Abwägung, Stand: 28.08.2017

SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN

über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 "Teilbereich Kühlungsborn West"

Teil A - Planzeichnung

M 1:1000



Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenerklärung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990, geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

1. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 6 BauGB, § 4 BauNVO)

WA 3 a	Allgemeine Wohngebiete, mit lfd. Nummerierung (§ 4 BauNVO)
4 Wo	höchstzulässige Zahl der Wohnungen

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

II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
GRZ	Grundflächenzahl
FH	Firsthöhe in m als Höchstmaß über Bezugspunkt

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

a	offene Bauweise
a	abweichende Bauweise
—	Baugrenze
△ ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

■	Grünflächen
□ *	Hausgarten, privat

Sonstige Planzeichen

—	Mit Leitungsrechten zu Gunsten des Zweckverbandes Kühlung zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
—	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes - Lärmpegelbereiche (LPB) III (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
□	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 - Geltungsbereiche 1 und 2 (§ 9 Abs. 7 BauGB)
□	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Ursprungsplanung des Bebauungsplanes Nr. 35 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Darstellungen ohne Normcharakter

▨	vorhandene bauliche Anlagen
—	vorhandene Flurstücksgrenzen
23	Flurstücksnummern
×	künftig fortfallend
■	Vorgartenbereich

Zusätzliche Darstellungen der Ursprungsplanung Festsetzungen

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

△ E	nur Einzelhäuser zulässig
-----	---------------------------

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

□	Straßenverkehrsflächen
▨	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
▲	Fußweg
▼	verkehrsberuhigte Mischverkehrsflächen

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

—	Regenwasserleitung, unterirdisch
---	----------------------------------

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

■	Grünflächen
□ *	Park, öffentlich
□	Graben, öffentlich

Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

□ R	Flächen für die Regelung des Wasserabflusses, Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken
-----	---

Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 b und Abs. 6 BauGB)

□	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
○	Anpflanzung von Bäumen

Regelungen für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)

□ D	Umgrenzung von Flächen mit Kenntnis von Bodendenkmalen
-----	--

Sonstige Planzeichen

□ St	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Zweckbestimmung: Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
□	Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind - Sichtdreiecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
—	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Darstellungen ohne Normcharakter

---	vorgeschlagene Parzellierung
— 5,0 —	Bemaßung in m

Plangrundlagen:
Flurkarte der Stadt Ostseebad Kühlungsborn; Topographische Karte © GeoBasis DE/M-V 2017, rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 35 i.d.F. der 1. Änderung und sonstige Unterlagen des Bauamtes Kühlungsborn.

Präambel

Aufgrund § 10 i.V.m. § 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen wird nach Beschlussfassung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn vom folgende Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn "Teilbereich Kühlungsborn West", umfassend zwei Teilbereiche des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 35, Flurstücke 186/4 und 186/5, Flur 1, Gemarkung Kühlungsborn (Poststraße 38c) sowie Flurstücke 293/265 und 293/35 Flur 1, Gemarkung Kühlungsborn (Riedenweg 1), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

Teil B – Text

Es gilt die BauNutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 486).

- Inhalt des Bebauungsplanes** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 86 LBauO M-V)
Gegenstand der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 ist die nachfolgende Änderung der Festsetzungen für die beiden Geltungsbereiche 1 und 2. Alle sonstigen Festsetzungen der Ursprungsplanung in der Fassung der 1. Änderung gelten unverändert weiterhin fort.
- Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 4, 16 BauNVO)
2.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 3a und WA 10a sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig. Ferienhäuser oder Ferienwohnungen sind auch ausnahmsweise unzulässig.
2.2 Abweichend von der Ursprungsplanung gelten für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 die Festsetzungen der Nutzungsschablonen der beiden Geltungsbereiche 1 und 2.

Hinweise

Alle im Bebauungsplan Nr. 35 gegebenen Hinweise hinsichtlich Bodendenkmalen, Baudenkmalen, Altlasten, der Lage von Festpunkten, geltender Satzungen und Richtlinien im Plangebiet, zur Trinkwasserschutzzone sowie die örtlichen Bauvorschriften werden durch die 3. Änderung nicht berührt und gelten weiterhin fort.

Nutzungsschablonen

WA 3 a	II o
GRZ 0,3	FH 8,5
4 Wo	△ ED

WA 10 a	II o
GRZ 0,3	FH 8,5
4 Wo	△ ED

Darstellung von Nutzungsschablonen der Ursprungsplanung

WA 3	I a
GRZ 0,25	FH 8,5
	△ E

WA 6	III o
GRZ 0,35	FH 12,5

WA 7	II o
GRZ 0,35	FH 12,5

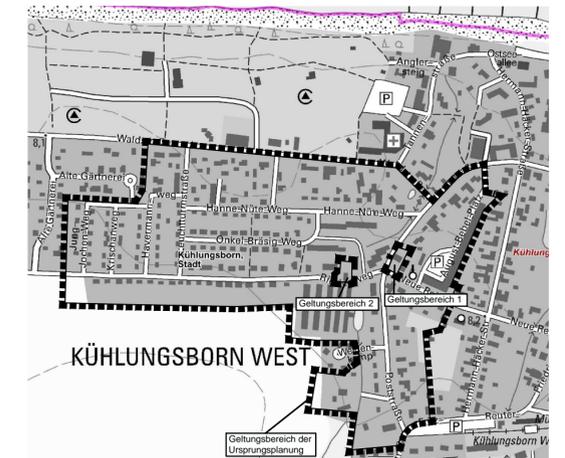
WA 10	II o
GRZ 0,3	FH 11,5
	△ ED

WA 11	II o
GRZ 0,3	FH 11,5
	△ E

Verfahrensvermerke

- Der Aufstellungsbeschluss der Stadtvertreterversammlung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 wurde am 20.04.2017 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung der Aufstellungsbeschlüsse ist am 15.06.2017 durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn erfolgt.
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister
- Die Stadtvertreterversammlung hat am 08.06.2017 den Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister
- Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung dazu haben nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.06.2017 bis zum 28.07.2017 während der Dienstzeiten in der Stadtverwaltung Kühlungsborn öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung im vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen wird und dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 15.06.2017 durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn bekannt gemacht worden. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 14.06.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die öffentliche Auslegung unterrichtet worden.
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand innerhalb der Geltungsbereiche am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1: vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
..... den (Siegel) Öffentlich best. Vermesser
- 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) Der Bürgermeister
- Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35, 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. 35 wurde gebilligt.
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister
- Die Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluss und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn 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 (§ 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister

Übersichtplan



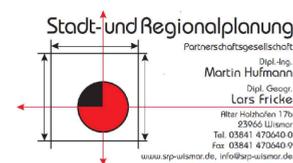
Auszug aus der topographische Karte, © GeoBasis - DE/M-V 2017

SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN ÜBER DIE 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 35 "Teilbereich Kühlungsborn West"

umfassend zwei Teilbereiche des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 35, Flurstücke 186/4 und 186/5, Flur 1, Gemarkung Kühlungsborn (Poststraße 38c) sowie Flurstücke 293/265 und 293/35 Flur 1, Gemarkung Kühlungsborn (Riedenweg 1)

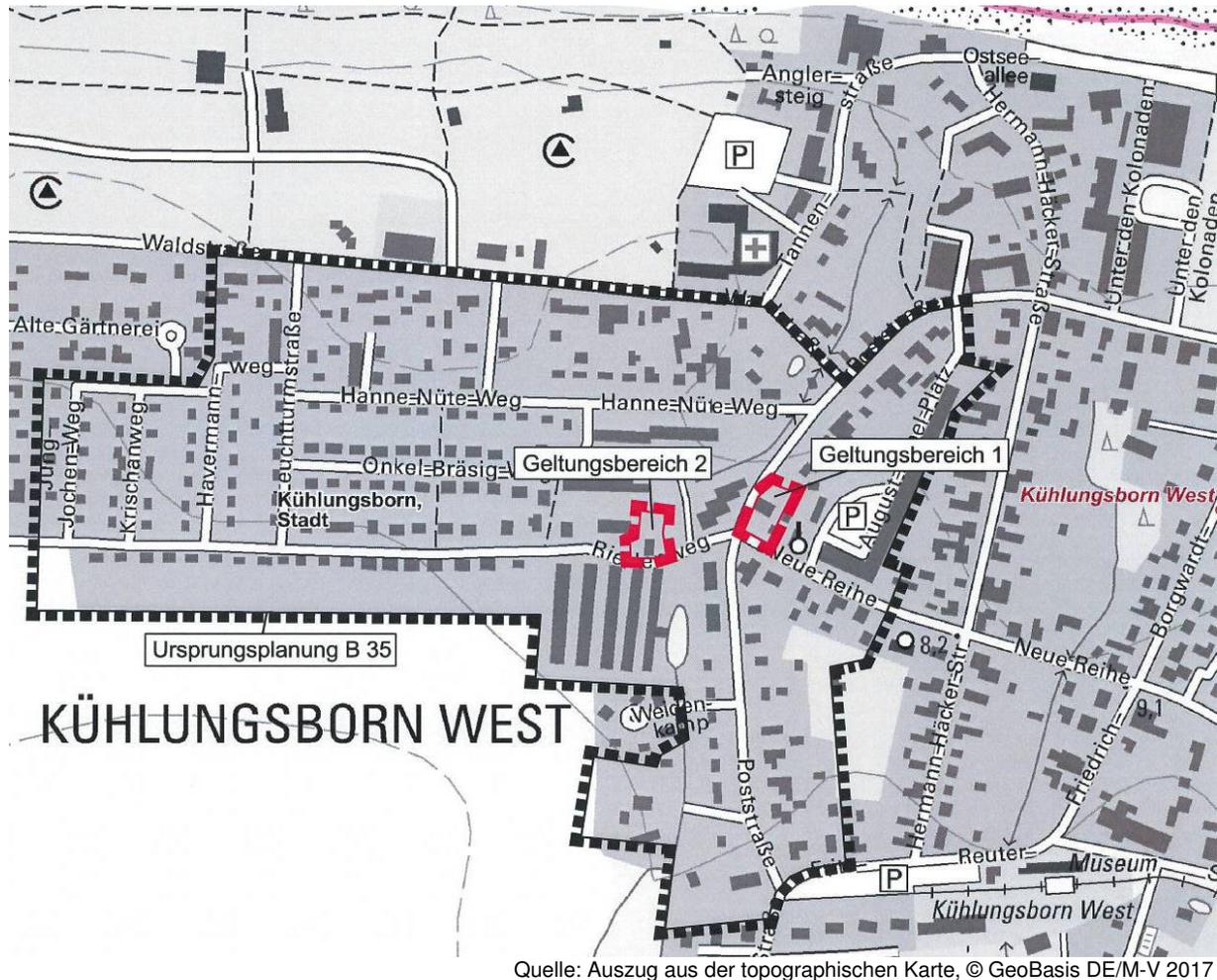
SATZUNGSBESCHLUSS

Bearbeitungsstand 28.08.2017



Partnerschaftsgesellschaft
Dipl.-Ing.
Martin Hüfmann
Dipl. Geogr.
Lars Fricke
Altstr. Holzchen 17b
23066 Lüsenor
Tel. 03841 47040-0
Fax 03841 47040-9
www.srp-uismar.de, info@srp-uismar.de

Übersichtsplan



SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN ÜBER DIE 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 35 "Teilbereich Kühlungsborn West"

umfassend zwei Teilbereiche des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 35,
Flurstücke 186/4 und 186/5, Flur 1, Gemarkung Kühlungsborn (Poststraße 38c) sowie
Flurstücke 293/265 und 293/35 Flur 1, Gemarkung Kühlungsborn (Riedenweg 1)

Begründung

Satzungsbeschluss

Bearbeitungsstand 28.08.2017

1. Planungsanlass und Planungsziele

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn hat am 20.04.2017 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 beschlossen. Der Geltungsbereich umfasst zwei Teilbereiche des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 35, Flurstücke 186/4 und 186/5, Flur 1, Gemarkung Kühlungsborn (Poststraße 38c, Geltungsbereich 1) sowie Flurstücke 293/265 und 293/35 Flur 1, Gemarkung Kühlungsborn (Riedenweg 1, Geltungsbereich 2).

Die Stadt hat sich nach der Beratung von zwei Änderungsanträgen im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 35 und unter Abwägung der zu beachtenden städtebaulichen und nachbarlichen Belange zur Durchführung der vorliegenden Änderungsplanung entschlossen, um eine zeitgemäße Bebauung zu ermöglichen. Durch die Änderungsplanung wird gewährleistet, dass eine städtebaulich sinnvolle Ausnutzung der Grundstücke erfolgen kann und gleichzeitig wird das Einfügen in das Ortsbild gesichert. Das städtebauliche Ziel einer angemessenen Verdichtung in den Innenbereichen Kühlungsborns kann mit der vorliegenden Änderungsplanung noch besser verfolgt werden. Die Änderungen fügen sich gut in den Bebauungszusammenhang ein und entsprechen auch nach der Änderung des Bebauungsplanes der ursprünglichen städtebaulichen Zielsetzung der Stadt.

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines vorhandenen Gebäudes bzw. einen Neubau anstelle eines abgerissenen Gebäudes geschaffen.

2. Bisherige Planungen, Planungsrecht, Plangrundlagen

Der Bebauungsplan Nr. 35 wurde am 29.04.2010 von der Stadtvertreterversammlung als Satzung beschlossen. Mit Schreiben vom 04.10.2010 wurde er vom Landrat des damaligen Landkreises Bad Doberan genehmigt und hat anschließend durch Bekanntmachung Rechtskraft erlangt.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 wurde am 21.02.2013 beschlossen und erlangte durch ortsübliche Bekanntmachung Rechtskraft.

Für die 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde 2014 ein Aufstellungsbeschluss gefasst. Ziel dieser Änderung ist die Regelung zur Zulässigkeit von Ferienwohnungen und Dauerwohnungen vor dem Hintergrund der aktuellen Rechtslage in Mecklenburg-Vorpommern. Aufgrund des hohen Bearbeitungsaufwandes soll die 3. Änderung jedoch vorgezogen bearbeitet werden, um die genannten Bauvorhaben zu ermöglichen.

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 in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),

- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung vom 18.04.2006 (GVOBl. M-V S. 590) 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 Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht verändert werden, erfolgt die Aufstellung des Bauleitplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB.

Bei der Art und der Größe der im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes 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 dienen die Flurkarte der Stadt Ostseebad Kühlungsborn; die topographische Karte, © GeoBasis DE/M-V 2017, der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 35 i.d.F. der 1. Änderung und sonstige Unterlagen des Bauamtes Kühlungsborn.

3. Bestand und Inhalte der Änderung

Im Geltungsbereich 1 werden mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 innerhalb einer Wohnbaufläche WA 10 der Ursprungsplanung an der Ecke Poststraße/Neue Reihe die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Ersatzbau eines abgerissenen Gebäudes geschaffen. Der ehemals vorhandene Reetdach-Katen wurde in der Ursprungsplanung aufgrund seines erhaltungswürdigen, historischen Erscheinungsbildes in den damaligen Abmessungen festgesetzt. Die bauliche Prüfung des Altbestandes ergab jedoch, dass das Gebäude mit einem vertretbaren Aufwand nicht mehr zu erhalten war.

Daher erfolgte 2016 der Abriss. Zwischenzeitlich wurde das Grundstück in 2. Reihe entsprechend der Ursprungsplanung bebaut und grundbuchlich geteilt. Die neu gebildeten Grundstücke erhielten aufgrund der Zuwegung von der Poststraße aus anstelle der Adresse Neue Reihe 83 nun die Hausnummern Poststraße 38 b und c. Die Flurstücke 186/4 und 186/5, Flur 1, Gemarkung Kühlungsborn, Poststraße 38c, bilden den Geltungsbereich 1.

Es soll in Anpassung an die Umgebung eine zweigeschossige Bebauung mit max. vier Wohnungen zugelassen werden. Dabei wird die Firsthöhe mit 8,5 m für ein flacher geneigtes Dach geringer als mit 9,5 m für den eingeschossigen Katen bzw. als für eine im ursprünglichen WA 10 zulässige Firsthöhe von 11,5 m bei zweigeschossiger Bebauung festgesetzt. Zur besseren Unterscheidung erhält das Baugebiet die Bezeichnung WA 10a. Die Grundflächenzahl (GRZ) bleibt bei 0,3. Aufgrund der Grundstücksteilung soll die nördlich festgesetzte Gartenfläche zu Gunsten einer Stellplatzfläche innerhalb des allgemeinen Wohngebietes entfallen. Das Baufeld wurde um ca. 2,5 m in östliche Richtung verschoben, da der alte Katen fast an der Straße stand.

Im Geltungsbereich 2 werden mit der 3. Änderung innerhalb einer Wohnbaufläche WA 3 am Riedenweg 1 (Flurstücke 293/265 und 293/35 Flur 1, Gemarkung Kühlungsborn) die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Anbau und eine Anpassung der städtebaulichen Festsetzungen an den Bestand geschaffen. Das Gebäude befindet sich in einem Übergangsbereich zwischen Mehrfamilienhäusern bzw. Plattenbauten im Norden und Osten und der Einfamilienhausbebauung am Riedenweg im Westen.

Das vorhandene Wohnhaus hat ein ausgebautes 2. Geschoss und soll durch einen zweigeschossigen Anbau innerhalb der festgesetzten Baugrenzen ergänzt werden. Daher wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse von I auf II geändert. Die Zahl der Wohneinheiten war bisher auf zwei begrenzt, beträgt im Bestand allerdings drei und soll durch den Anbau auf vier Wohnungen ergänzt werden. Die Bauweise wird von *abweichend* auf *offen* für Einzel- und Doppelhäuser gemäß § 22 BauNVO geändert (ohne Gebäudelängen-Begrenzung auf 15 m). Die GRZ wird von 0,25 auf 0,3 angepasst, die Firsthöhe bleibt auf 8,5 m begrenzt.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 3a und WA 10a sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig. Ferienhäuser oder Ferienwohnungen sind auch ausnahmsweise unzulässig.

Damit wird verdeutlicht, dass in beiden Geltungsbereichen ausschließlich Dauerwohnungen entstehen sollen.

Am nordöstlichen Rand des Geltungsbereichs verläuft das verrohrte Gewässer II. Ordnung Graben 9. Eine Böschung besteht hier nicht, da der Graben im Bereich der geplanten Erweiterung verrohrt ist. Die Leitung befindet sich in ca. 4 – 5 m Entfernung von der Erweiterung. Bauliche Anlagen über dem Gewässer sind im Vorfeld bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

Alle sonstigen Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 35 in der Fassung der 1. Änderung sowie die örtlichen Bauvorschriften gelten für die Satzung über die 3. Änderung unverändert weiterhin fort und sind zu beachten.

4. Verkehrliche Erschließung sowie Ver- und Entsorgung

Die verkehrliche Erschließung sowie die technische Ver- und Entsorgung ist über die bestehenden Straßen und Wege gesichert. Es ergeben sich keine weiteren Erfordernisse.

5. Umweltbelange

Bei der Art und der Größe der im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes 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.

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.

Im Geltungsbereich 1 steht derzeit eine beräumte Offenbodenfläche an, die angrenzenden Grundstücke sind intensiv genutzt.

Eine Bebauung und dauerhafte Nutzung ist im Geltungsbereich 2 ebenfalls bereits vorhanden.

Im Rahmen der Bestanderfassung konnten keine Anhaltspunkte auf das Vorkommen streng geschützter Arten festgestellt werden. Betroffenheiten nach dem Bundesartenschutzgesetz liegen daher nicht vor.

6. Eigentumsverhältnisse

Die Flächen in den Geltungsbereichen 1 und 2 befinden sich in Privatbesitz.

7. Sonstiges

Alle im Bebauungsplan Nr. 35 gegebenen Hinweise hinsichtlich Bodendenkmalen, Baudenkmalen, Altlasten, der Lage von Festpunkten, geltender Satzungen und Richtlinien im Plangebiet sowie zur Trinkwasserschutzzone werden durch die 3. Änderung nicht berührt, gelten weiterhin fort und sind zu beachten.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den

.....
Karl, Bürgermeister

Planverfasser:

