



öffentlich

## Beschlussvorlage

Amt/Geschäftszeichen	Bearbeiter	Datum	Drucksache Nr.:
Bauamt	Maja Kolakowski	26.02.2018	18/60/050

Beratungsfolge (Zuständigkeit)	Gremium	Sitzungstermin	Status
Vorberatung	BA	07.03.2018	Öffentlich
Vorberatung	HA	22.03.2018	Nichtöffentlich
Entscheidung	SVV	12.04.2018	Öffentlich

**Bezeichnung: Abwägungs- und Satzungsbeschluss zur 4. 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 4. 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. Das Aufstellungsverfahren der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 35 nach den Maßgaben des § 13a weiterzuführen.
4. Die Stadtvertreterversammlung beschließt die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Teilbereich Kühlungsborn West“ der Stadt Ostseebad Kühlungsborn gemäß § 10 BauGB als Satzung. Die örtlichen Bauvorschriften werden gemäß § 86 Blau M-V als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 wird gebilligt.

**Anlagen:**

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 einschließlich Begründung Stand 26.02.2018, Abwägung Stand 26.02.2018

**Problembeschreibung/Begründung:**

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn hat in ihrer Sitzung am 07.12.2017 die Aufstellung der 4. 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.  
Der Entwurf der Satzung wurde ebenfalls am 07.12.2017 gebilligt.  
Die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung erfolgte vom 02.01.2018 bis 02.02.2018.  
Der Landkreis Rostock teilte in seiner Stellungnahme mit, dass die 4. Änderung im rückwärtigen Teil des Geltungsbereiches 1 den Darstellungen des F-Plans widerspricht. Da das Ziel der Planung auch in einer Nachverdichtung besteht, kann eine Änderung des Verfahrens von § 13 BauGB auf § 13a

BauGB erfolgen. Im Verfahren nach § 13a BauGB besteht die Möglichkeit, den F-Plan bei nächster Gelegenheit im Wege der Berichtigung anzupassen.  
 Diesem Hinweis geht die Stadt Ostseebad Kühlungsborn nach.  
 Von Bürgern wurden keine Einwände vorgebracht.

Finanzielle Auswirkungen?

Nein

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

Veranschlagung 2018	nein	ja, mit €	Produktkonto
Im Ergebnisplan	im Finanzplan		

Anlagen:  
 4. Änderung B-Plan Nr. 35 einschließlich Begründung, Stand: 26.02.2018  
 Abwägung, Stand: 26.02.2018

# SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN

## über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 "Teilbereich Kühlungsborn West"

Teil A - Planzeichnung  
M 1:1000

### Geltungsbereich 1



### Geltungsbereich 2



### Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenerklärung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

#### 1. Festsetzungen

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

<b>WA 10</b>	Allgemeine Wohngebiete, mit ffd. Nummerierung (§ 4 BauNVO)
1 Wo	höchstzulässige Zahl der Wohnungen

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

<b>II</b>	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
<b>GRZ</b>	Grundflächenzahl
<b>FH</b>	Firsthöhe in m als Höchstmaß über Bezugspunkt

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

<b>o</b>	offene Bauweise
	Baugrenze
	nur Einzelhäuser zulässig
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

	Grünflächen
	Hausgarten, privat

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

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

	Umgrenzung von Flächen mit Kenntnis von Bodendenkmälern
--	---

Sonstige Planzeichen

	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 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Ursprungsplanung des Bebauungsplanes Nr. 35 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

**Darstellungen ohne Normcharakter**

	vorhandene bauliche Anlagen aus Luftbild
	vorhandene Flurstücksgrenzen
202	Flurstücksnummern
	Bemaßung in m
	Vorgartenbereich
	Wurzelschutzbereich

**Zusätzliche Darstellungen der Ursprungsplanung**

**Festsetzungen**

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

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

	abweichende Bauweise
	Straßenverkehrsflächen
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	verkehrsberuhigte Mischverkehrsflächen

**Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

	Grünflächen
	Graben, öffentlich

**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

**Sonstige Planzeichen**

Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizulassen sind - Sichtdreiecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

### Präambel

Aufgrund § 10 i.V.m. § 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) wird nach Beschlussfassung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn vom ..... folgende Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn "Teilbereich Kühlungsborn West", umfassend zwei Teilbereiche des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 35, Flurstücke 18/1 und 18/4 (teilw.), Flur 1, Gemarkung Kühlungsborn (Waldstraße 10 und 11) und Flurstück 202, Flur 1, Gemarkung Kühlungsborn (Poststraße 48), 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 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

- Inhalt des Bebauungsplanes** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 86 LBauO M-V) Gegenstand der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 ist die nachfolgende Änderung der Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften für die Geltungsbereiche 1 und 2. Alle sonstigen Festsetzungen sowie die örtlichen Bauvorschriften der Ursprungsplanung in der Fassung der 3. Änderung gelten unverändert weiterhin fort.
- Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, höchstzulässige Zahl der Wohnungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 2, 6 BauGB, §§ 4, 16, 22 BauNVO)
  - In den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 und 10 in den Geltungsbereichen 1 und 2 sind Betriebe des Bahnerbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig. Ferienhäuser oder Ferienwohnungen sind auch ausnahmsweise unzulässig.
  - Im östlichen Baufeld des Geltungsbereichs 1 ist abweichend von den Festsetzungen für das WA 10 gemäß Nutzungsschablone nur eine eingeschossige Bauweise bei einer Firsthöhe von max. 8,5 m zulässig.
  - Im östlichen Baufeld des Geltungsbereichs 1 ist abweichend von den Festsetzungen für das WA 10 gemäß Nutzungsschablone unter 10.2 der Ursprungsplanung sind im Geltungsbereich 2 im WA 3 auch Holzfasadendächer zulässig.
- Örtliche Bauvorschriften** (§ 9 Abs. 4 BauGB sowie § 86 LBauO M-V) Abweichend von den örtlichen Bauvorschriften Nr. 10.2 der Ursprungsplanung sind im Geltungsbereich 2 im WA 3 auch Holzfasadendächer zulässig.

### Hinweise

Alle im Bebauungsplan Nr. 35 gegebenen Hinweise hinsichtlich Bodendenkmälern, geltender Satzungen und Richtlinien im Plangebiet sowie zur Trinkwasserschutzzone werden durch die 4. Änderung nicht berührt, gelten weiterhin fort und sind zu beachten.

Plangrundlagen: Flurkarte der Stadt Ostseebad Kühlungsborn Maßstab 1:2000, Stand 27.06.2013, ergänzt: Topographische Karte, © GeoBasis DE/M-V 2017; rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 35 i.F.d. 3. Änderung und sonstige Unterlagen des Baumates Kühlungsborn

### Darstellung von Nutzungsschablonen der Ursprungsplanung

<b>WA 1 I a</b>	GRZ 0,3 FH 8,5	
-----------------	----------------	--

<b>WA 4 II o</b>	GRZ 0,25 FH 11,5	
------------------	------------------	--

<b>WA 8 III o</b>	GRZ 0,25 FH 14,0	
-------------------	------------------	--

<b>WB 1 I o</b>	GRZ 0,3 FH 12,5	
-----------------	-----------------	--

<b>WB 2 II o</b>	GRZ 0,25 FH 13,5	
------------------	------------------	--

<b>WB 3 I o</b>	GRZ 0,35 FH 8,5	
-----------------	-----------------	--

**Stadt- und Regionalplanung**  
Partnerschaftsgesellschaft  
Dipl.-Ing. Martin Hüfmann  
Dipl.-Geogr. Lars Fricke  
Rheinholdtstr. 17b  
03904 Ullrichen  
Tel. 03581 47560-0  
Fax 03581 47560-9  
www.srp-ulrichen.de, info@srp-ulrichen.de

### Verfahrensvermerke

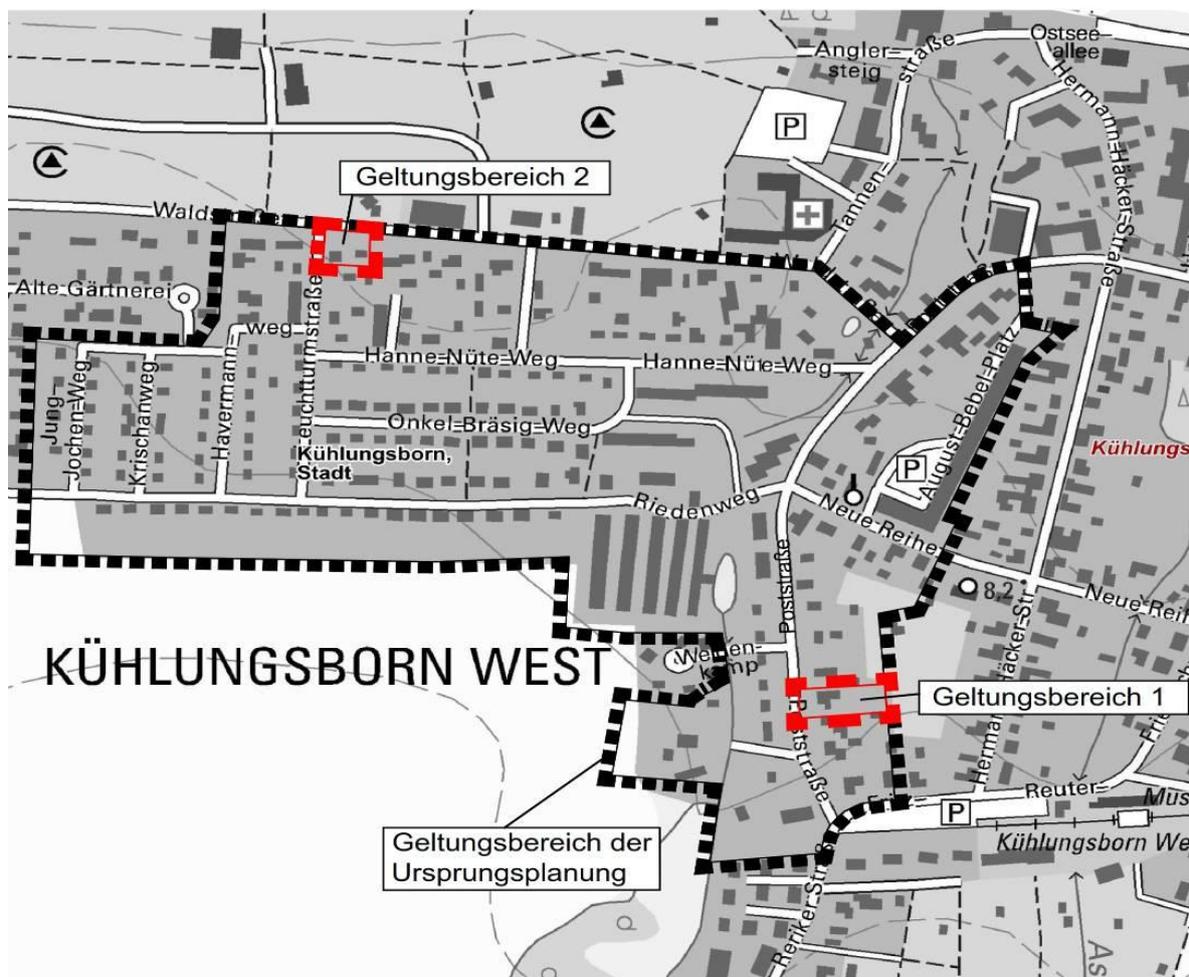
- Der Aufstellungsbeschluss der Stadtvertreterversammlung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 wurde am ..... gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am ..... durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn sowie im Internet unter <http://stadt-kuehlungsborn.de/buergerservice/bekanntmachungen.html> erfolgt.  
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister
- Die Stadtvertreterversammlung hat am ..... den Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.  
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister
- Der Entwurf der 4. 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 ..... bis zum ..... während der Dienstzeiten in der Stadtverwaltung Kühlungsborn öffentlich ausliegen. 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 ..... durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn sowie im Internet unter <http://stadt-kuehlungsborn.de/buergerservice/bekanntmachungen.html> bekannt gemacht worden. Ebenfalls wurde darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können. 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 ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die öffentliche Auslegung unterrichtet worden.  
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister
- Die Stadtvertretung hat am ..... beschlossen, das Aufstellungsverfahren der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 nach den Maßgaben des § 13a BauGB weiterzuführen.  
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 1:2000 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 4. 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 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 wurde gebilligt.  
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister
- Die Satzung über die 4. 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 und der Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn sowie im Internet unter <http://stadt-kuehlungsborn.de/buergerservice/bekanntmachungen.html> 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



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

**SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN ÜBER DIE 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 35 "Teilbereich Kühlungsborn West"**  
umfassend zwei Teilbereiche des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 35, Flurstücke 18/1 und 18/4 (teilw.), Flur 1, Gemarkung Kühlungsborn (Waldstraße 10 und 11) und Flurstück 202, Flur 1, Gemarkung Kühlungsborn (Poststraße 48)  
Satzungsbeschluss  
Bearbeitungsstand 26.02.2018



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

**SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN  
 ÜBER DIE 4. ÄNDERUNG  
 DES BEBAUUNGSPLANES NR. 35  
 "Teilbereich Kühlungsborn West"**

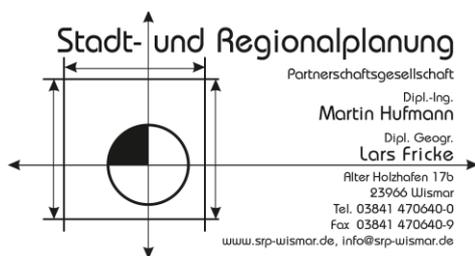
umfassend zwei Teilbereiche des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 35,  
 Flurstücke 18/1 und 18/4 (teilw.), Flur 1, Gemarkung Kühlungsborn  
 (Waldstraße 10 und 11)  
 und Flurstück 202, Flur 1, Gemarkung Kühlungsborn (Poststraße 48)

**Begründung**

**Satzungsbeschluss**

Bearbeitungsstand 26.02.2018

Planverfasser:



## Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Planungsanlass und Planungsziele, Geltungsbereich	2
2. Bisherige Planungen, Planungsrecht, Plangrundlagen	2
3. Bestand und Inhalte der Änderung	3
4. Verkehrliche Erschließung sowie Ver- und Entsorgung	7
5. Umweltbelange	7
6. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten	8
7. Sonstiges	8

## **1. Planungsanlass und Planungsziele, Geltungsbereich**

Der Hauptausschuss der Stadt Ostseebad Kühlungsborn hat am 06.07.2017 die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 befürwortet. Dem vorausgegangen war ein Antrag des Grundstückseigentümers der Poststraße 48 auf Umwandlung einer Grünfläche in eine Baufläche zur Schaffung eines zusätzlichen Baufeldes für die Errichtung eines Einfamilienhauses in eingeschossiger Bauweise für den Eigenbedarf. Die Stadt hat nach pflichtgemäßem Ermessen entschieden, ein zweites Baufeld auf dem ca. 2000 m<sup>2</sup> großen Grundstück zuzulassen, um eine angemessene innerörtliche Verdichtung zu ermöglichen und eine Gleichbehandlung mit den Nachbargrundstücken herzustellen.

Des Weiteren liegt ein Antrag des Eigentümers der Grundstücke in der Waldstraße 10 und 11 vor, die Baugrenze der Ursprungsplanung an den benachbarten Grundstücken auszurichten und in Richtung Waldstraße zu verschieben. Der Hauptausschuss der Stadt Ostseebad Kühlungsborn hat am 16.11.2017 die Aufnahme in die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 befürwortet.

Der Geltungsbereich 1 der 4. Änderung umfasst das Flurstück 202 und der Geltungsbereich 2 die Flurstücke 18/1 und 18/4 (teilw.), Flur 1, Gemarkung Kühlungsborn.

Das Flurstück 202 befindet sich im südlichen Teil der Poststraße auf deren östlicher Seite. Im Bebauungsplan Nr. 35 i.d.F. der 3. Änderung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn ist diese Fläche im Zusammenhang mit den Nachbargrundstücken als „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „private Hausgärten“ festgesetzt. Diese Festsetzung würde eine Bebauung ausschließen und daher besteht das Planungsziel darin, mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den beantragten Neubau zu schaffen.

Die Flurstücke 18/1 und 18/4 (teilw.) befinden sich in der Waldstraße in Richtung Leuchtturmstraße und sind im Bebauungsplan Nr. 35 i.d.F. der 3. Änderung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Die Baugrenzen orientierten sich an der bestehenden Bebauung und werden mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 aufgrund von geplanten Grundrisserweiterungen neu festgesetzt.

## **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 der Zulässigkeit von Ferienwohnungen und Dauerwohnungen vor dem Hintergrund der aktuellen Rechtslage in Mecklenburg-Vorpommern. Aufgrund des hohen Bearbeitungsaufwandes

wurde die Bearbeitung der 3. Änderung vorgezogen, um bestimmte Bauvorhaben zu ermöglichen. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 wurde am 19.10.2017 beschlossen und erlangte durch ortsübliche Bekanntmachung Rechtskraft.

Die Stadtvertreterversammlung hat am 07.12.2017 die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 und die Beteiligung der Öffentlichkeit beschlossen.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344) einschließlich aller rechtswirksamen Änderungen

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

Die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 erfolgte zunächst im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB, da die Grundzüge der Ursprungsplanung nicht verändert wurden. Des Weiteren wurde die Planung als aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt entwickelt angesehen. Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurde seitens des Landkreises Rostock ein Widerspruch zwischen den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und den Festsetzungen im Bebauungsplan festgestellt. Diese Einschätzung bezieht sich auf den Geltungsbereich 1 der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35. Hier wurde das Allgemeine Wohngebiet WA 10 um eine Fläche erweitert, die im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt ist. Da das Ziel der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 auch in einer Nachverdichtung besteht, kann der Plan im Einvernehmen mit dem Landkreis Rostock als Plan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Die Stadtvertretung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn beschließt daher am 07.03.2018, das Aufstellungsverfahren nach den Maßgaben des § 13a BauGB weiterzuführen. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst werden.

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 3. Änderung und sonstige Unterlagen des Bauamtes Kühlungsborn.

### **3. Bestand und Inhalte der Änderung**

Der **Geltungsbereich 1** der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 befindet sich im Süden des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 35 in der Poststraße 48. Die östliche Seite der Poststraße, in der sich das Plangebiet befindet, ist durch eine straßenseitige Bebauung mit Einfamilienhäusern auf großen Grundstücken mit dahinterliegenden Gärten und Nebengebäuden sowie mit Wohngebäuden in zweiter

und dritter Reihe gekennzeichnet. Dabei weisen das zu überplanende Flurstück 202 der Flur 1, Gemarkung Kühlungsborn und das Flurstück 200 noch große unbebaute Flächen auf, während die Flurstücke 201 und die südlich und nördlich gelegenen durch Neben- und Wohngebäude bereits stark verdichtet sind. Auf dem Flurstück 200 wurde jedoch bereits ein Baufeld in zweiter Reihe ausgewiesen. Auf dem Flurstück 202 erfolgte dies nicht, weil sich hinter dem Hauptgebäude ein großer, erhaltenswerter Walnussbaum befindet. Die Flurstücke 203/4, 204/1, 205/3 und 205/2 sind im hinteren Bereich mit Gebäuden in ein- bis zweigeschossiger Bauweise bebaut.

Eine Grünfläche mit Erholungsfunktion für die Kühlungsborner Bevölkerung stellt die östlich an das Plangebiet angrenzende, nicht mehr im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 35 auf dem Flurstück 198/1 liegende Kleingartensiedlung dar. In der Ursprungsplanung ist die Bebauung entlang der Poststraße als „Allgemeines Wohngebiet“ WA 10 ausgewiesen. Es sind Einzel- und Doppelhäuser in zweigeschossiger Bauweise zulässig. Die Gärten hinter den Wohn- und Nebengebäuden sind zum Teil als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten, privat“ festgesetzt. Diese Festsetzung hat man im Jahr der Planaufstellung 2008 als sinnvoll erachtet, um einer zu starken Verdichtung der Stadt durch das Bauen von Gebäuden in der zweiten Reihe entgegenzuwirken und damit den Versiegelungsgrad zu minimieren.

Aus den eingangs genannten Gründen soll nun bei Erhalt des Walnussbaumes ein zweites Baufeld auf dem Flurstück 202 ermöglicht werden. Das Baufeld soll sich an der Bebauung des südlich gelegenen Nachbargrundstückes orientieren. Hier ist ebenfalls an der östlichen Grundstücksgrenze ein Wohnhaus errichtet worden.

Der Garten im Geltungsbereich sowie die Zufahrten und Stellplätze zeichnen sich durch einen geringen Versiegelungsgrad aus. Für die Auffahrt von der öffentlichen Straße wurden Rasengittersteine verwendet. Ansonsten werden die Wege in den Rasenflächen lediglich durch einzeln verlegte Pflastersteine markiert. Auf dem Grundstück befinden sich einige Obstbäume und der schützenswerte Walnussbaum direkt hinter dem bestehenden Wohngebäude.



Abb. 1 Auffahrt Poststraße 48



Abb. 2 geplanter Standort für das Bauvorhaben



Abb. 3 Blick von dem Baufeld in Richtung Süden



Abb. 4 hintere Ansicht des Gebäudes Poststraße 48  
und geschützter Walnussbaum

Die Stadt Kühlungsborn hat die Möglichkeiten der Umsetzung des Bauantrages geprüft und im Juli 2017 entschieden, einem Bauvorhaben an der östlichen Grundstücksgrenze zuzustimmen. Ursprünglich wurde dem Antragsteller vorgeschlagen, sein Bauvorhaben an der Bebauung der Flurstücke 200 und 201 zu orientieren, d. h. das Gebäude direkt hinter der ersten Reihe anzuordnen, um möglichst viel zusammenhängende Grünfläche zu erhalten. Dabei wurde der auf dem Grundstück hinter dem Haus befindliche Walnussbaum, ein nach § 18 Naturschutzausführungsgesetz M-V geschützter Baum, noch nicht berücksichtigt. Weitere Aspekte der Prüfung waren die Bebauung an der östlichen Grundstücksgrenze des südlich gelegenen Nachbargrundstückes sowie die Größe des Grundstückes und der dadurch gegebenen Möglichkeiten. Aus all diesen Kriterien ergab sich die Ausweisung eines Baufeldes an der östlichen Grundstücksgrenze und der damit verbundene Erhalt von zwei Grünflächen auf dem Grundstück sowie der Erhalt des geschützten Walnussbaumes.

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umwandlung eines Teilbereiches der „Grünfläche“ mit der Festsetzung „Hausgarten, privat“ der Ursprungsplanung in eine Wohnbaufläche „Allgemeines Wohngebiet“ geschaffen.

Abweichend von den Festsetzungen für das „Allgemeine Wohngebiet“ WA 10 im Bebauungsplan Nr. 35 i.d.F. der 3. Änderung gelten für das östliche Baufeld in der zweiten Reihe des Flurstückes 202 die folgenden Festsetzungen:

- das Gebäude soll als Einfamilienhaus mit nur einer Wohnung in eingeschossiger Bauweise und mit einer maximalen Firsthöhe von 8,5 m ausgeführt werden.

Damit soll eine zu massive Bebauung in diesem hinteren Grundstücksteil, angrenzend an die Kleingartenanlage, vermieden werden.

Der **Geltungsbereich 2** der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 befindet sich im Norden des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 35 in der Waldstraße 10 und 11 in Richtung Leuchtturmstraße. Es handelt sich um ein Haus im Schwedenhausstil und ein kleineres Holzhaus. Die vorhandene Bebauung in der Waldstraße weist unterschiedliche Abstände zwischen den Gebäuden und der Verkehrsfläche auf. Dabei liegen die beiden Gebäude des Geltungsbereiches 2 im Vergleich zur angrenzenden Bebauung mit ca. 12 m am weitesten zurück. Im Bebauungsplan Nr. 35

in der Fassung der 3. Änderung sind die Baugrenzen der östlich der Leuchtturmstraße gelegenen benachbarten Grundstücke mit einem Abstand von ca. 8 m zur Verkehrsfläche der Waldstraße festgesetzt.

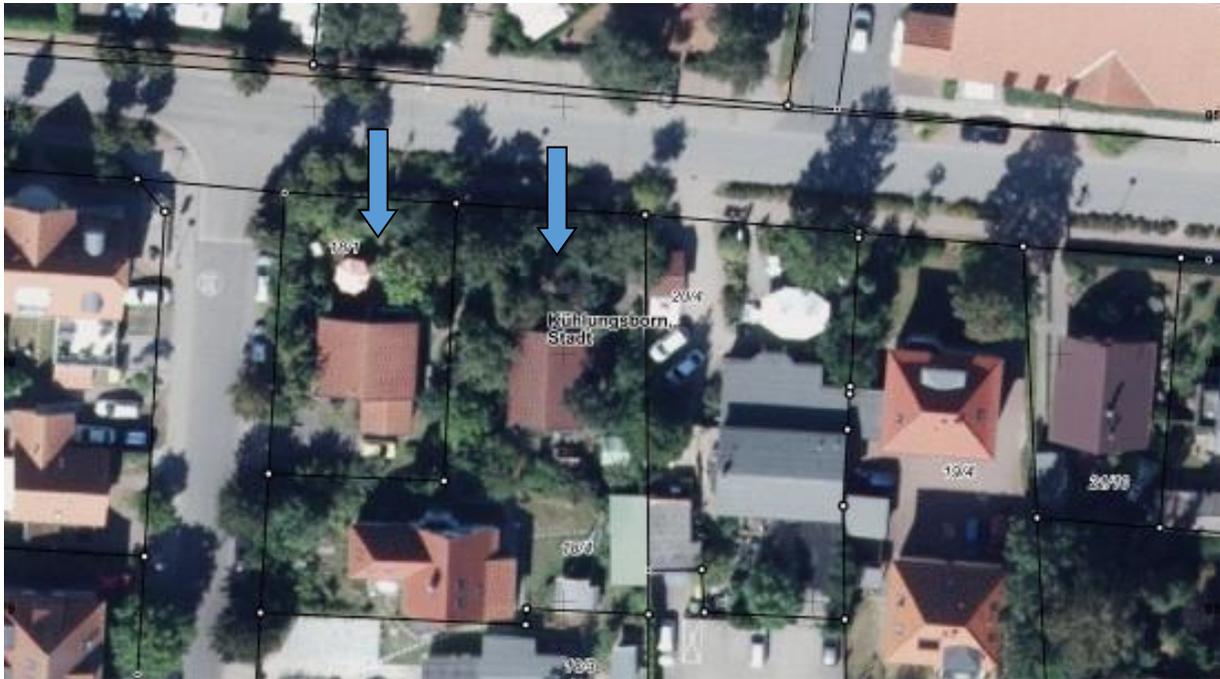


Abb. 5 Waldstraße 10 und 11

Luftbild, © GeoBasis DE/M-V 2017



Abb. 6 Auffahrt Waldstraße 11 von der Leuchtturmstraße aus

Die Stadt Kühlungsborn hat die Möglichkeiten der Umsetzung des Antrages auf Baugrenzenerweiterung geprüft und hält es für städtebaulich vertretbar, mit der Anpassung an die Bauflucht der benachbarten Häuser eine kleinteilige Erweiterung der Wohnhäuser in der Waldstraße 10 und 11 zu ermöglichen.

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verschiebung der Baugrenzen in der Waldstraße 10 und 11 um max. 3,70 m in Richtung Norden geschaffen.

Abweichend von den Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften für das „Allgemeine Wohngebiet“ WA 3 im Bebauungsplan Nr. 35 i.d.F. der 3. Änderung gelten für die Flurstücke 18/1 und 18/4 (teilw.) die folgenden Festsetzungen:

- je Einzelhaus ist maximal eine Wohnung zulässig
- Es sind Fassaden in Holz zulässig.

Alle sonstigen Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 35 in der Fassung der 3. Änderung sowie die örtlichen Bauvorschriften gelten für die Satzung über die 4. Änderung unverändert weiterhin fort und sind zu beachten.

#### **4. Verkehrliche Erschließung sowie Ver- und Entsorgung**

Das Grundstück Poststraße 48 liegt an einer öffentlichen Straße. Die Zufahrt für die zweite Reihe erfolgt über das vordere Grundstück. Bei Grundstücksteilung ist gegebenenfalls die Eintragung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten erforderlich. Es ist sicherzustellen, dass die Feuerwehr gemäß § 5 Landesbauordnung den hinteren Bereich des Grundstückes mit dem neu zu errichtenden Wohngebäude erreichen kann.

Die Grundstücke Waldstraße 10 und 11 liegen ebenfalls an einer öffentlichen Straße und die Zufahrt ist gesichert.

Die technische Ver- und Entsorgung der Grundstücke beider Geltungsbereiche ist über die vorhandenen Anschlüsse und Anschlussmöglichkeiten in den öffentlichen Straßen gesichert. Die Wald- und Poststraße sind an das Gasnetz der Stadtwerke Rostock AG sowie an die Telekommunikationslinien der TELEKOM Deutschland GmbH angeschlossen. Es ergeben sich keine weiteren Erfordernisse.

Die beteiligten Ver- und Entsorgungsunternehmen sollen frühzeitig an der Ausführungsplanung beteiligt werden, um die gleichzeitige Einbringung der Leitungen gewährleisten zu können. Die Mindestabstände zu Leitungen sind bei den Bau- und Anpflanzungsmaßnahmen zu beachten. Hinsichtlich der Trink- und Löschwasserversorgung, der Schmutz- und Regenwasserentsorgung, der Energieversorgung, der Abfallentsorgung und der Versorgung mit Anlagen der Telekommunikation gelten die Aussagen in der Begründung zur Satzung des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 35 unverändert fort.

#### **5. Umweltbelange**

Bei der Art und Größe der im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 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 beschleunigten Bauleitplanverfahren nach § 13a BauGB wird daher von einer Umweltprüfung abgesehen.

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

Im **Geltungsbereich 1** befindet sich direkt hinter dem bestehenden Gebäude in der Poststraße 48 ein nach § 18 Naturschutzausführungsgesetz M-V geschützter Walnussbaum mit einem Stammumfang von 2,30 m und einem Kronendurchmesser von ca. 12 bis 18 m. Dieser Baum kann durch die Lage des Baufeldes im hinteren östlichen Bereich des Grundstückes erhalten bleiben. Weitere auf dem Grundstück vorhandene kleine Obstbäume sind nicht geschützt.

Zum Erhalt von möglichst viel unbebauter Grünfläche in dem Geltungsbereich werden der Standort des Walnussbaumes einschließlich des Wurzelschutzbereiches und die Fläche zwischen dem neu zu errichtenden Gebäude und der südlichen Grundstücksgrenze als „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Hausgarten, privat“ ausgewiesen.

Die nötige Zuwegung und die Stellplätze sollen mit Schotterrasen bzw. Rasengittersteinen ausgeführt werden. Entsprechend der Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 35 ist aus gestalterischen Gründen bei der Neuerrichtung von Stellplätzen zwischen diesen und den Grundstücksgrenzen eine gärtnerisch angelegte Fläche von mindestens einem Meter Breite herzustellen. Dies gilt auch für den Bereich der Zuwegung.

Auf den Grundstücken des **Geltungsbereiches 2** befinden sich kleinere Bäume und Sträucher. Es gelten die Festsetzungen unter Punkt 8.2 der Ursprungsplanung bzgl. der Maßnahmen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern.

## 6. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten

Die Flächen der geplanten Änderung befinden sich in Privatbesitz.

Die Planungskosten übernehmen die Eigentümer.

## 7. Sonstiges

Alle Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 35, die nicht von der 4. Änderung betroffen sind, gelten unverändert fort. Dies gilt auch für die Begründung.

Alle im Bebauungsplan Nr. 35 gegebenen Hinweise zu geltenden Satzungen und Richtlinien im Plangebiet sowie zur Trinkwasserschutzzone werden durch die 4. Änderung nicht berührt, gelten weiterhin fort und sind zu beachten.

Im **Geltungsbereich 1** ist an der östlichen Grundstücksgrenze der äußere Bereich eines Bodendenkmales vorhanden. Entsprechend den Hinweisen im Teil B - Text des Bebauungsplanes Nr. 35 sind die nachfolgenden Verhaltensregeln zu beachten: Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation

der Bodendenkmale sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs gemäß § 6 Abs. 5 Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V). Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gemäß § 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.

Ostseebad Kühlungsborn, den .....

.....  
Karl, Bürgermeister