



öffentlich

Beschlussvorlage

Amt/Geschäftszeichen	Bearbeiter	Datum	Drucksache Nr.:
Bauamt	Maja Kolakowski	26.02.2018	18/60/048

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

Bezeichnung: Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 "Cubanzestr./Ecke Wittenbecker Landweg" der Stadt Ostseebad Kühlungsborn - geänderter (ergänzter) Entwurf

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn

1. billigt den vorliegenden geänderten (ergänzten) Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn "Cubanzestr./Ecke Wittenbecker Landweg" und den geänderten (ergänzten) Entwurf der Begründung dazu.
2. Der geänderte (ergänzte) Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 einschließlich der Begründung ist gemäß § 13 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind von der Auslegung zu benachrichtigen und zur Abgabe einer Stellungnahme aufzufordern.
3. Die Anlagen sind Bestandteil dieses Beschlusses.

Anlage: 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn einschließlich Begründung – geänderter (ergänzter) Entwurf vom 07.03.2018

Problembeschreibung/Begründung:

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 wird aufgrund geplanter Vorhaben erforderlich, welche nicht mit den bisherigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes übereinstimmen, jedoch aufgrund der geringen Änderungen städtebaulich vertretbar und gewünscht sind.

Die Stadtvertreterversammlung hat die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 und die ergänzende Aufstellung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen. Der entsprechend erarbeitete, vorliegende geänderte (ergänzte) Entwurf soll nun den Behörden und den sonstigen Trägern öffentlicher Belange erneut zur Abstimmung vorgelegt und erneut zur Beteiligung der Öffentlichkeit ausgelegt werden. Gemäß § 4a Abs. 3 BauGB kann bestimmt werden, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können. Von dieser Möglichkeit macht die Stadt Ostseebad Kühlungsborn in diesem Fall Gebrauch. Hierauf ist in der erneuten Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 hinzuweisen.

Finanzielle Auswirkungen?

Nein

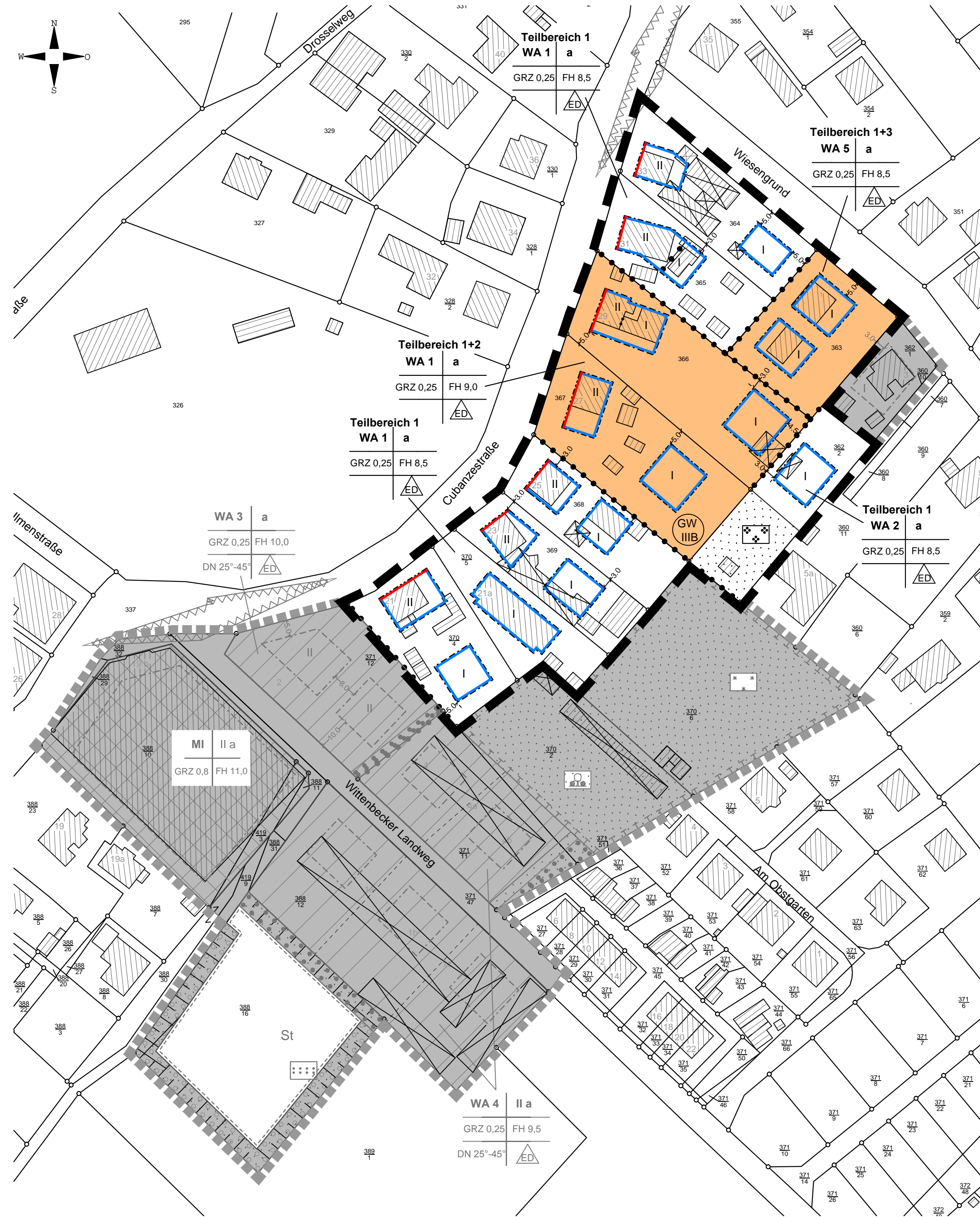
Gesamtkosten der Maßnahme (Beschaffungs- Folgekosten)	Jährliche Folgekos- ten/lasten	Finanzierung		
		Eigenanteil (i. d. R. = Kreditbedarf)	Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse/Beiträge)	Einmalige oder jährliche laufende Haushalt- sbelastung (Mittelabfluss, Kapitaldienst, Folgekosten ohne kalkulatorische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

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

Anlagen:
geänderter ergänzter Entwurf 3. Änderung B-Plan Nr. 32 mit Begründung, Stand: 07.03.2018

SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 "Cubanzestraße / Ecke Wittenbecker Landweg"

Teil A - Planzeichnung
M 1:1000



Unverbindliche Planerläuterung

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 umfasst drei Teilbereiche.
Der Teilbereich 1 wird die bisherige Festsetzung Nr. 1.5 zur festgesetzten Firsthöhe für Gebäude in zweiter Reihe von 7,0 m auf 8,50 m erhöht. Außerdem wird die örtliche Bauvorschrift Nr. 8.2 über die zulässige Dachneigung für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 geändert.
Der Teilbereich 2 liegt im Teilbereich 1 und umfasst die Flurstücke 366 und 367, Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn, bei denen zusätzlich die im Geltungsbereich festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 auf 0,25 erhöht wird. Weiterhin wird eine Korrektur der Flächen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und anderen Bepflanzungen in den südlichen Grundstücksbereichen vorgenommen. Auf dem Flurstück 369 wird das Baufeld geringfügig verschoben sowie das vorhandene Nebengebäude an der östlichen Grundstücksgrenze als künftig fortfallend gekennzeichnet.
Der Teilbereich 3 liegt ebenfalls im Teilbereich 1 und umfasst das Flurstück 363, der Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn. Im Teilbereich 3 wird statt des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 ein WA 5 ausgewiesen. Innerhalb des WA 5 sind in erster Reihe je Einzelhaus 4 Wohnungen und je Doppelhaushälfte 2 Wohnungen zulässig. Zusätzlich dazu wird das Baufeld in erster Reihe geringfügig nach Osten verschoben.

Präambel

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3534) sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344) einschließlich aller rechtmäßigen Änderungen wird nach Beschlussfassung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn vom folgende Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 "Cubanzestraße/Ecke Wittenbecker Landweg" erlassen in Kühlungsborn Ost, umfassend einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 32 mit den Flurstücken 362/2, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370/4 und 370/5 Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie folgende Satzung über die örtlichen Bauvorschriften erlassen:

Teil B – Text

Es gilt die Bauzonenverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786). Die Nummerierung erfolgt gem. Ursprungsplanung:

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)**
1.5 Abweichend von den bisher festgesetzten Firsthöhen gilt für eingeschossige Gebäude in zweiter Reihe eine max. Firsthöhe von 8,5 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.
 - Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebieten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
4.4 Im WA 5 sind in erster Reihe je Einzelhaus 4 Wohnungen und je Doppelhaushälfte maximal 2 Wohnungen zulässig. In zweiter Reihe ist je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte max. eine Wohnung zulässig.
 - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB, § 213 BauGB)**
7.7 Gemäß § 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB handelt ordnungswidrig, wer den festgesetzten Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden. Die Ordnungswidrigkeit kann mit Bußgeld bis zu 10.000 € geahndet werden.
 - Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB sowie § 86 LBO M-V)**
8.2 Für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 wird für Hauptgebäude mit zweigeschossiger Bebauung in erster Reihe eine Dachneigung zwischen 15°-25° festgesetzt.
Die Dachneigung für eingeschossige Hauptgebäude in zweiter Reihe wird in allen WA auf 25°-45° festgesetzt.
- Alle sonstigen Festsetzungen, die sonstigen Hinweise sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften des rechts gültigen Bebauungsplanes Nr. 32 i.d.F. der 2. Änderung gelten für die Satzung über die 3. Änderung unverändert weiter fort.

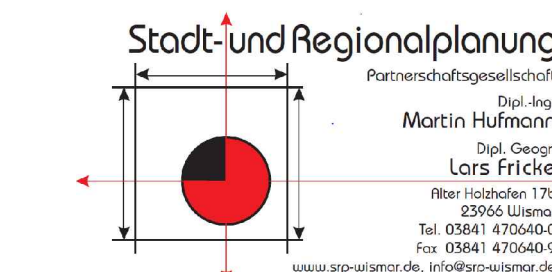
Hinweise

Dieser Entwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtschritte, die auf der Grundlage dieses Entwurfes getätigt werden, erfolgen auf eigene Verantwortung.

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen - Stellplätze, privat
- Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Ursprungsplanung des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Plangrundlagen:
Digitale topographische Karte, Maßstab 1:10 000, Landesamt für innere Verwaltung M-V, © GeoBasis DE/M-V 2018, rechtskräftige Satzung über den Bebauungsplan Nr. 32 sowie sonstige Unterlagen des Bauamtes Kühlungsborn.



Verfahrensvermerke

- Der Aufstellungsbeschluss der Stadtvertreterversammlung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 wurde am 19.10.2017 gefasst. Der ergänzende Aufstellungsbeschluss der Stadtvertreterversammlung wurde am gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung der Aufstellungsbeschlüsse ist am 16.11.2017 und am durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn sowie im Internet unter <http://stad-kuehlungsborn.de/buergerservice/bekanntmachungen.html>, erfolgt.
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister
- Die Stadtvertreterversammlung hat am 19.10.2017 den Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 mit Begründung und dem Entwurf der örtlichen Bauvorschriften gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister
- Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung und der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften dazu haben nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.11.2017 bis zum 29.12.2017 während der Dienstzeiten in der Stadtverwaltung Ostseebad Kühlungsborn öffentlich ausgelegt. Zusätzlich waren die Unterlagen im Auslegungszeitraum im Internet verfügbar. Die öffentliche Auslegung ist am 16.11.2017 durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn und im Internet unter <http://stad-kuehlungsborn.de/buergerservice/bekanntmachungen.html> 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 09.11.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die öffentliche Auslegung unterrichtet worden.
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister
- Der geänderte Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung und der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften dazu haben nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis zum während der Dienstzeiten in der Stadtverwaltung Ostseebad Kühlungsborn öffentlich ausgelegt. Zusätzlich waren die Unterlagen im Auslegungszeitraum im Internet verfügbar. Die öffentliche Auslegung ist am durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn und im Internet unter <http://stad-kuehlungsborn.de/buergerservice/bekanntmachungen.html> 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 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die öffentliche Auslegung unterrichtet worden.
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand innerhalb des Geltungsbereiches am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der legerichtigen 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. 32, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie den örtlichen Bauvorschriften, wurde am von der Stadtvertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 wurde gebilligt.
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister
- Die Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32, 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 sowie im Internet unter <http://stad-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

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 BauGB, § 4 BauNVO)

- WA 1** Allgemeines Wohngebiet, mit lfd. Nummerierung (§ 4 BauNVO) Teilbereich 1
- WA 1** Allgemeines Wohngebiet, mit lfd. Nummerierung (§ 4 BauNVO) Teilbereich 1 + 2, Teilbereich 1 + 3

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 - 20 BauNVO)

- GRZ** Grundflächenzahl
- I** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- FH** Firsthöhe als Höchstmaß über Bezugspunkt

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

- a** abweichende Bauweise
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baulinie
- Baugrenze

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Grünflächen - Hausgarten, privat

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

- Schutzgebiet für Grundwasser - Schutzzone III B

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung des Maßes der Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

2. Darstellungen ohne Normcharakter

- vorhandene bauliche Anlagen
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- Flurstücksnummern
- Bemaßung in m
- künftig fortfallend

3. Festsetzungen der Ursprungsplanung

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

- WA 1** Allgemeines Wohngebiet mit lfd. Nummerierung (§ 4 BauNVO)
- MI** Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

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

- Straßenverkehrsfläche

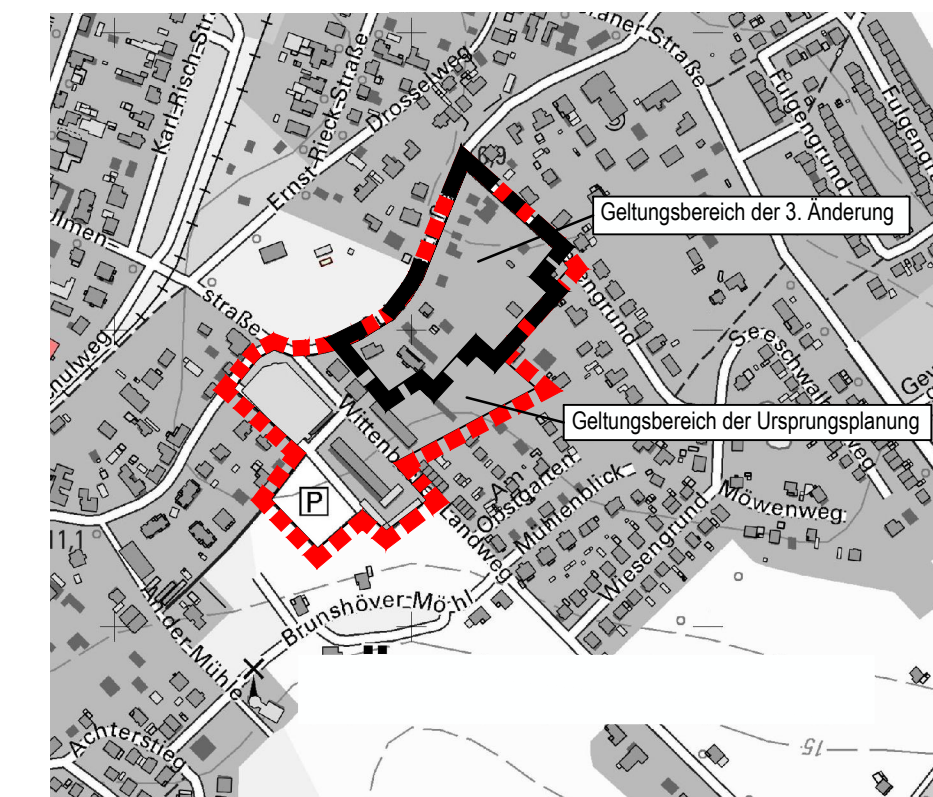
Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Grünfläche
- Streuobstwiese, öffentlich
- Wiese, privat
- Abschirmgrün, privat

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

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen zum Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Übersichtsplan



Auszug aus der digitalen topographischen Karte. © GeoBasis DE/M-V 2018

SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN ÜBER DIE 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 32 "Cubanzestraße/Ecke Wittenbecker Landweg"

gelegen in Kühlungsborn Ost, umfassend einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 32 mit den Flurstücken 362/2, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370/4 und 370/5, Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn

Entwurf

Bearbeitungsstand 07.03.2018



Auszug aus der digitalen topographischen Karte. © GeoBasis DE/M-V 2018

SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN ÜBER DIE 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 32 "Cubanzestraße/Ecke Wittenbecker Landweg"

gelegen in Kühlungsborn Ost, umfassend einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 32 mit den Flurstücken 362/2, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370/4 und 370/5, Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn

Begründung

ENTWURF

Bearbeitungsstand 07.03.2018

1. Anlass der Planänderung

Der Bau- und der Hauptausschuss der Stadt Ostseebad Kühlungsborn haben bereits zu Beginn des Jahres 2017 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 befürwortet. Bei der Erstellung der Planung wurden weitere Sachverhalte bekannt, die einer Anpassung des bisherigen Bebauungsplanes an die vorhandene und geplante Bebauung bedurften.

Die Stadtvertretung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn hat am 19. Oktober 2017 den Aufstellungsbeschluss über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 gefasst. Dieser wurde am 16. November 2017 ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn bekannt gemacht. Ebenfalls am 19. Oktober 2017 wurde der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 mit Begründung sowie dem Entwurf der örtlichen Bauvorschriften in der Stadtvertreterversammlung gebilligt und für die öffentliche Auslegung bestimmt.

Im Rahmen eines ersten Entwurfes wurde bereits der Landkreis Rostock als Träger öffentlicher Belange zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Aus der Beteiligung des Landkreises Rostock zum Entwurf resultierten keine wesentlichen Änderungen für die Planung. Von Seiten der Öffentlichkeit wurden während der öffentlichen Auslegung vom 27. November bis 29. Dezember 2017 keine Stellungnahmen abgegeben.

Seitens der Stadt Ostseebad Kühlungsborn haben sich jedoch während der Auslegungsfrist weitere Planungsziele für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 "Cubanzestraße/Ecke Wittenbecker Landweg" ergeben, sodass nun ein erneuter Entwurf mit dem zusätzlichen Teilbereich 3 erarbeitet wurde.

Die geplanten Änderungen berühren die Grundzüge der Planung nicht, sodass ein vereinfachtes Verfahren gemäß § 1 Abs. 3 und 8 BauGB i.V.m. § 13 BauGB durchgeführt werden kann. Die städtebauliche Konzeption und die Erschließung des Gebietes wurden nicht wesentlich geändert.

2. Inhalt der Planänderung

Der Geltungsbereich der 3. Änderung umfasst die Flurstücke 362/2, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370/4 und 370/5, Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn und wird in drei Teilbereiche untergliedert.

Teilbereich 1:



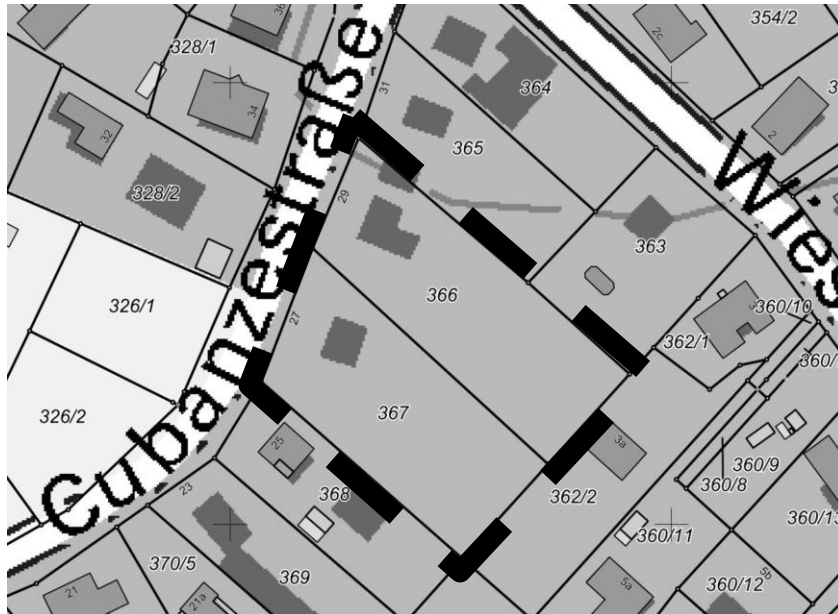
Teilbereich 1, Auszug aus der digitalen topographischen Karte. © GeoBasis DE/M-V 2018

Das Planungsziel für den Teilbereich 1 besteht in der Änderung der bisherigen Festsetzung Nr. 1.5 zur zulässigen Firsthöhe für Gebäude in der zweiten Reihe. Diese wird von maximal 7,0 m auf maximal 8,5 m erhöht. Zusätzlich wird die örtliche Bauvorschrift Nr. 8.2 über die zulässige Dachneigung angepasst und geändert. Abweichend von der bisherigen Festsetzung gilt im gesamten Teilbereich 1 für eingeschossige Hauptgebäude in zweiter Reihe eine zulässige Dachneigung zwischen 25° und 45°.

Durch diese Änderungen soll gewährleistet werden, dass sich die Bebauung an die heutigen Wohnansprüche weiter entwickeln kann. Durch die Erhöhung der zulässigen Firsthöhe der Gebäude in zweiter Reihe sind zukünftig auch Steildächer möglich, die dem Bestand im restlichen Plangebiet entsprechen und sich somit in das städtebauliche Gesamtbild einfügen.

Zudem wird die örtliche Bauvorschrift Nr. 8.2 umformuliert, um unmissverständlich die Dachneigung der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 festzulegen. Nur bei zweigeschossiger Bebauung gilt auch künftig eine Dachneigung zwischen 15° und 25°. Für die eingeschossigen Gebäude in zweiter Reihe wird in allen Allgemeinen Wohngebieten die Dachneigung von 15° bis 25° auf 25° bis 45° erhöht. Mit diesen Festsetzungen werden auch andere Gebäudetypen als Bungalows in zweiter Reihe ermöglicht. Dies entspricht sowohl dem Bestand als auch den geänderten städtebaulichen Zielen der Stadt Kühlungsborn für diesen Bereich.

Teilbereich 2:



Teilbereich 2, Auszug aus der digitalen topographischen Karte. © GeoBasis DE/M-V 2018

Der Teilbereich 2 liegt im Teilbereich 1 und umfasst die Flurstücke 366 und 367 der Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn. Dort wird zusätzlich zu den bisher beschriebenen Änderungen die Grundflächenzahl (GRZ) geringfügig von 0,2 auf 0,25 für das Allgemeine Wohngebiet erhöht. Außerdem wird eine Korrektur der festgesetzten Flächen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung in den südlichen Grundstücksbereichen vorgenommen, diese Flächen entfallen künftig.

Auf dem Grundstück Cubanzestraße Nr. 29 (Flurstück 366) ist bereits ein Wohngebäude in erster Reihe vorhanden. Nun soll das Baufeld in zweiter Reihe ebenfalls bebaut werden. Durch den erhöhten Erschließungsaufwand über die nordwestlich gelegene Cubanzestraße ist eine größere Fläche alleine für die Zuwegung notwendig. Deshalb soll die GRZ, wie auch in den anderen Wohngebieten im Plangebiet, von 0,2 auf 0,25 erhöht werden. Um den Eigentümer des angrenzenden Flurstückes 367 nicht zu benachteiligen, soll auch dort, wie im restlichen Gebiet des Bebauungsplans Nr. 32, die GRZ auf 0,25 erhöht werden. Auf dem Flurstück 366 soll des Weiteren das vorhandene Baufeld verschoben werden, um das Grundstück besser ausnutzen zu können. Das vorhandene Nebengebäude soll abgebrochen werden und wird daher als künftig fortfallend gekennzeichnet.

Gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 32 ist in diesem Teilbereich an den südlichen Grundstücksgrenzen je eine Fläche für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung festgesetzt. Diese Flächen werden in der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 nicht mit aufgenommen, da es sich bei der vorhandenen Bepflanzung nicht um naturschutzfachlich hochwertige, erhaltenswerte Bäume, Sträucher oder sonstige Bepflanzungen handelt. Auf dem Grundstück Cubanzestraße 29 ist derzeit keine solche Bepflanzung vorhanden. Bei den vorhandenen Einzelbäumen handelt es sich um Obstbäume und eine Fichte. Auch auf dem Nachbargrundstück Cubanzestraße 27 befinden sich in diesem Bereich lediglich Obstbäume, weshalb diese Festsetzung fortan im Teilbereich 2 entfällt.

Teilbereich 3:



Teilbereich 3, Auszug aus der digitalen topographischen Karte. © GeoBasis DE/M-V 2018

Der Teilbereich 3 liegt ebenfalls im Teilbereich 1 und umfasst das Flurstück 363 der Flur 2 in der Gemarkung Kühlungsborn. Hier wird statt des bisherigen WA 2 das WA 5 festgesetzt.

Für das neue WA 5 gelten das Maß der Nutzung sowie die Bauweise unverändert fort:

- GRZ von 0,25,
- Firsthöhe von 8,50 m,
- abweichende Bauweise, Gebäudelängen über 20 m sind unzulässig sowie
- Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern.

Änderungen ergeben sich im WA 5 für die Wohnbebauung in erster Reihe. Zum einen wird die Baugrenze geringfügig um 0,65 m in östliche Richtung verschoben, eine Vergrößerung des Baufeldes wird nicht angestrebt. Zum anderen ist das Angebot an kleinteiligem Wohnraum in der Stadt Ostseebad Kühlungsborn derzeit begrenzt, sodass für das Baufeld in erster Reihe die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden erhöht werden soll. Statt maximal einer Wohnung je Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte, wird künftig festgesetzt, dass je Einzelhaus maximal vier und je Doppelhaushälfte maximal zwei Wohnungen zulässig sind. Dadurch kann dringend benötigter kleinteiliger Wohnraum für die Kühlungsborner Bevölkerung geschaffen werden. Die Neuerrichtung von Ferienhäusern und Ferienwohnungen oder der Umbau vorhandener Gebäude zu Ferienwohnungen ist unzulässig.

Für das Baufeld in zweiter Reihe ist weiterhin je Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte maximal eine Wohnung zulässig.

3. Umweltbelange

Umweltbelange sind durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 nicht betroffen. Diese wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 32 umfassend und abschließend bearbeitet. Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes wird lediglich die GRZ von 0,2 auf 0,25 angehoben, wie es auch in den anderen Wohngebieten des Plangebietes der Fall ist, Baufenster leicht verschoben sowie eine Korrektur des ursprünglichen Planes in den südlichen Grundstücksbereichen vorgenommen. Im vereinfachten Bauleitplanverfahren nach § 13 BauGB wird daher von einer Umweltprüfung abgesehen.

Weitere umweltrelevante Regelungen des Bebauungsplanes Nr. 32 werden im Rahmen der 3. Änderung nicht tangiert und gelten auch für den Geltungsbereich der 3. Änderung des Planes unverändert fort.

4. Sonstiges

Alle Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 32 i.d.F. der 2. Änderung, die nicht von der 3. Änderung betroffen sind, gelten unverändert fort. Dies gilt auch für die Hinweise und für die Begründung.

Die Kosten für das Änderungsverfahren werden von den Antragstellern und der Stadt getragen.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den

..... Kozian, Bürgermeister

Planverfasser:

