



öffentlich

## Beschlussvorlage

Amt/Geschäftszeichen	Bearbeiter	Datum	Drucksache Nr.:
Bauamt	Maja Kolakowski	23.07.2018	18/60/114

Beratungsfolge (Zuständigkeit)	Gremium	Sitzungstermin	Status
Vorberatung	BA	29.08.2018	Öffentlich
Vorberatung	HA	13.09.2018	Nichtöffentlich
Entscheidung	SVV	27.09.2018	Öffentlich

**Bezeichnung: Abwägungs- und Satzungsbeschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32  
"Cubanzestraße/Ecke Wittenbecker Landweg"**

**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. 32 mit folgendem Ergebnis geprüft: siehe Anlage. Die Anlage ist Bestandteil des Beschlusses.
2. Die Stadtvertreterversammlung beschließt die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 „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. 32 wird gebilligt.
3. Der Bürgermeister wird beauftragt, den Satzungsbeschluss über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 entsprechend der Hauptsatzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn ortsüblich bekannt zu machen.

Anlagen: 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 einschließlich Begründung Stand 27.07.2018 und Abwägung

**Problembeschreibung/Begründung:**

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn hat in ihrer Sitzung am 19.10.2017 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 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 19.10.2017 gebilligt.

Die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung erfolgte vom 27.11.2017 bis 29.12.2017.

Eine Änderung des Planes erfolgt daraufhin nicht. Nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen soll die Satzung nun beschlossen werden und wird nach Bekanntmachung rechtskräftig.

Finanzielle Auswirkungen?

**Nein**

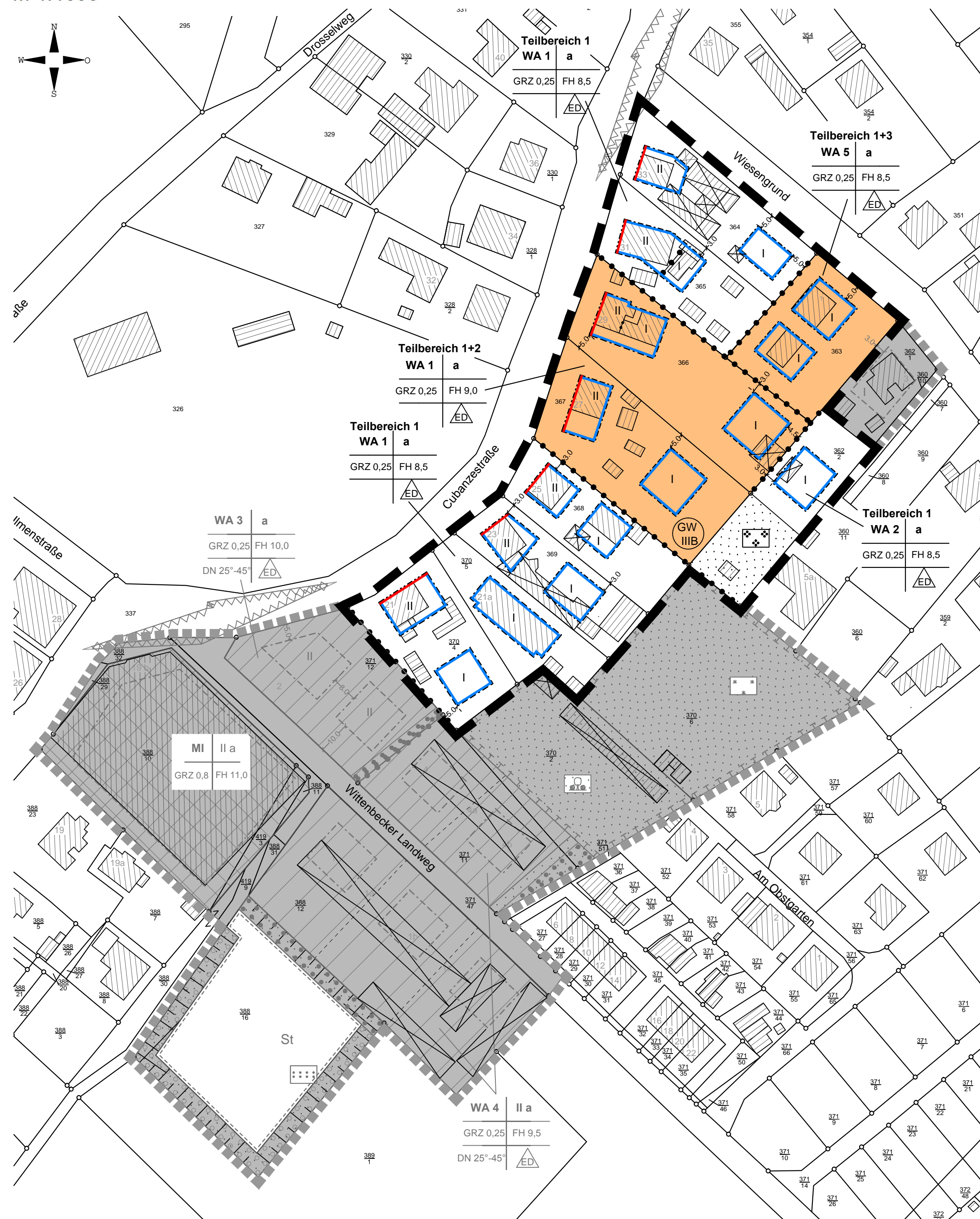
Gesamtkosten der Maßnahme (Beschaf- fungs-Folgekosten)	Jährliche Folgekos- ten/lasten	Finanzierung		
		Eigenanteil (i. d. R. = Kreditbedarf)	Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse/Beiträge)	Einmalige oder jährliche laufende Haushalts- belastung (Mittelabfluss, Kapitaldienst, Folgekosten ohne kalkulatorische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

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

Anlagen:  
 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 einschließlich Begründung und Abwägung, Stand:  
 27.07.2018

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

Teil A - Planzeichnung  
M 1:1000



## 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)

<b>WA 1</b>	Allgemeines Wohngebiet, mit lfd. Nummerierung (§ 4 BauNVO) Teilbereich 1
<b>WA 1</b>	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
	Flurstücknummern
	Bemaßung in m
	künftig fortfallend

## 3. Festsetzungen der Ursprungsplanung

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

<b>WA 1</b>	Allgemeines Wohngebiet mit lfd. Nummerierung (§ 4 BauNVO)
<b>MI</b>	Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

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

	Straßenverkehrsfläche
--	-----------------------

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

	Grünfläche
	Streuoasfläche, 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

## Unverbindliche Planerläuterung

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 umfasst drei Teilbereiche.  
Im 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 366 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. 3634) sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V 2015, S. 344) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen wird nach Beschlussfassung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn vom ..... folgende Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 "Cubanzestraße/Ecke Wittenbecker Landweg" in Kühlungsborn Ost umfassend einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 32 mit den Flurstücken 362/2, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 370/4 und 370/6 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 Bauutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3789). 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 Wohngebäuden (§ 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 rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 32 i.d.F. der 2. Änderung gelten für die Satzung über die 3. Änderung unverändert weiter fort.

## Hinweise

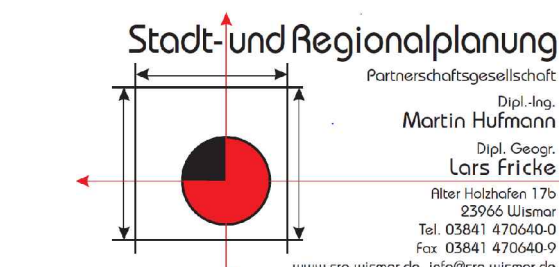
Zum Schutz potentiell vorkommender, besonders geschützter Arten während der Brut- und Aufzuchtzeit ist die Baufeldbemessung einschließlich sowie die Gehölzordnung nur außerhalb der Brutzeit im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 1. März zulässig. Ein Beginn der Bautätigkeiten oder die Rodung von Gehölzen außerhalb dieser Zeit bedarf gesonderter Nachweise, dass die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetzes eingehalten werden. Dieser Nachweis, dass keine geschützten Arten vorkommen bzw. erheblich beeinträchtigt werden, ist durch den Bauherren/Vorbauherren der zuständigen Behörde rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme vorzulegen.

Die dem Bebauungsplan zu Grunde liegenden Gesetze, Erlasse und Richtlinien sind im Baumt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn, Ostseeallee 20, 18225 Kühlungsborn, während der Öffnungszeiten einsehbar.

## 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 12.04.2018 gefasst. Die örtliche Bekanntmachung der Aufstellungsbeschlüsse ist am 18.11.2017 und am 19.04.2018 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 18.11.2017 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. § 3 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 02.05.2018 bis zum 04.06.2018 während der Dienstzeiten in der Stadtverwaltung Ostseebad Kühlungsborn öffentlich ausgelegt. Zusätzlich waren die Unterlagen im Auslegungszeitraum im Internet verfügbar. Die öffentliche Auslegung ist am 19.04.2018 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 24.04.2018 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 lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur erfolgt, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:..... vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.  
..... den ..... (Siegel) Öffentlich best. Vermesser

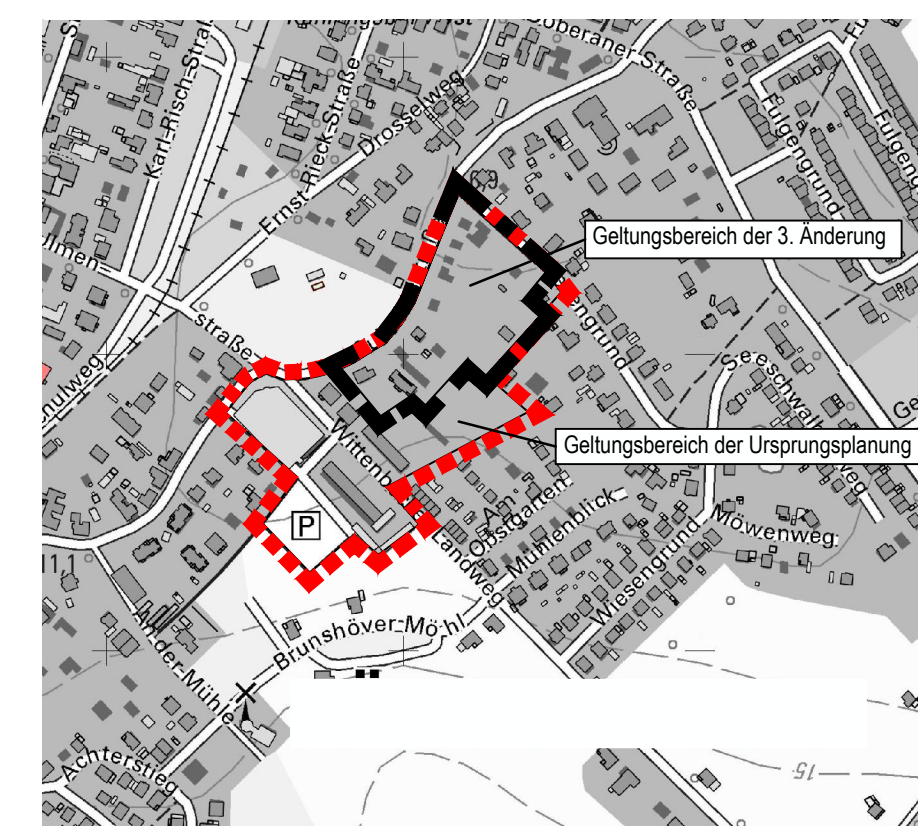
- Die Stadtvertreterversammlung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister

- 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 Schadensersatzansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.  
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister

## 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 370/6, Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn

SATZUNGSBESCHLUSS  
Bearbeitungsstand 27.07.2018



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**

**SATZUNGSBESCHLUSS**

Bearbeitungsstand 27.07.2018

## 1. Anlass der Planänderung/Planverfahren

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 ein erneuter Entwurf mit dem zusätzlichen Teilbereich 3 erarbeitet wurde. Dieser wurde am 12. April 2018 von der Stadtvertretung gebilligt und die öffentliche Auslegung nach § 13 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen. Die erneute öffentliche Auslegung wurde zwischen dem 02. Mai und dem 04. Juni 2018 durchgeführt.

Von Seiten der Öffentlichkeit wurde eine Stellungnahme abgegeben, die einen weiteren Änderungsbereich innerhalb des Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 vorschlug. Der vorgelegte Antrag wurde jedoch seitens des Bau- sowie des Hauptausschusses der Stadt Ostseebad Kühlungsborn abgelehnt und wird innerhalb der vorliegenden Planung nicht berücksichtigt.

Seitens der unteren Naturschutzbehörde wurde darauf hingewiesen, dass ein artenschutzrechtlicher Hinweis in die Planung ergänzt werden soll, da die Planung den Verlust von Gehölzen bzw. die Aufhebung von Erhaltungsgebieten vorsieht. Dieser wurde in die Planzeichnung sowie die Begründung aufgenommen.

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:



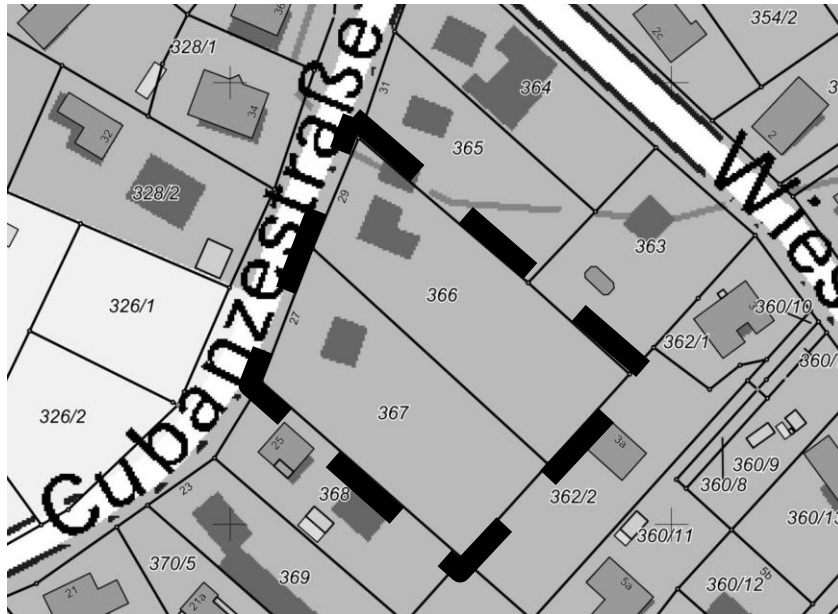
Teilbereich 1, Auszug aus der digitalen topographischen Karte. © GeoBasis DE/M-V 2018

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, wie bereits in der Ursprungssatzung unter Punkt 1.3 der textlichen Festsetzung ausgeführt, 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

Zum Schutz potentiell vorkommender, besonders geschützter Arten während der Brut- und Aufzuchtzeit ist die Baufeldfreimachung einschließlich/sowie die Gehölzrodung nur außerhalb der Brutzeit im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 1. März zulässig. Ein Beginn der Bautätigkeiten oder die Rodung von Gehölzen außerhalb dieser Zeit bedarf gesonderter Nachweise, dass die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetzes eingehalten werden. Dieser Nachweis, dass keine geschützten Arten vorkommen bzw. erheblich beeinträchtigt werden, ist durch den Bauherrn/Vorhabenträger der zuständigen Behörde rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme vorzulegen.

Alle sonstigen 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 Antragsstellern und der Stadt getragen.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den .....

..... Kozian, Bürgermeister

Planverfasser:

