



öffentlich

## Beschlussvorlage

Amt/Geschäftszeichen	Bearbeiter	Datum	Drucksache Nr.:
Bauamt	Maja Kolakowski	11.10.2018	18/60/177

Beratungsfolge (Zuständigkeit)	Gremium	Sitzungstermin	Status
Vorberatung	BA	24.10.2018	Öffentlich
Vorberatung	HA	22.11.2018	Nichtöffentlich
Entscheidung	SVV	06.12.2018	Öffentlich

### **Bezeichnung: Aufstellungsbeschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 Wohngebiet "Holmblick" der Stadt Ostseebad Kühlungsborn**

#### Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn beschließt:

1. die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn gemäß § 13a i.V.m. § 2 und 8 BauGB.
2. Planungsziel: Erweiterung der Baugrenze zur Errichtung eines EFH auf dem Grundstück Grömitzer Ring 1, Vereinheitlichung der GRZ im gesamten Plangebiet auf 0,4, Regelung der Zulässigkeit von Nebenanlagen für die Gartennutzung bis 10m<sup>2</sup> Grundfläche in privaten Grünflächen sowie Anpassung der Festsetzungen hinsichtlich der Zulässigkeit von Ferienwohnungen nach Änderung der BauNVO
3. der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 betrifft 3 Teilbereiche des rechtskräftigen Ursprungsplanes und umfasst die Baufelder 1, 3 und 11 der Ursprungsplanung. Die Klarstellung der Rechtsgrundlage zur Zulässigkeitsregelung von Ferienwohnungen betrifft den gesamten Geltungsbereich der Ursprungsplanung. (siehe Anlage). Die Anlage ist Bestandteil dieses Beschlusses.
4. mit der Ausarbeitung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 wird das Büro für Stadt- und Regionalplanung aus Wismar beauftragt.

Anlage: Geltungsbereich der 3. Änderung B-Plan Nr. 10

#### Problembeschreibung/Begründung:

Die Stadt Ostseebad Kühlungsborn hat sich aufgrund von Änderungsanträgen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 10 "Holmblick" erneut mit dem gesamten Plangebiet beschäftigt. In diesem Zusammenhang sollen die Regelungen zur planungsrechtlichen Sicherung von bestehenden Ferienwohnungen aus der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 auf die neue Rechtsgrundlage der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 abgestellt werden.

Der Plangeltungsbereich ist in der Ursprungsplanung insgesamt in 12 Wohnbaufelder aufgeteilt. Für die Baufelder 1, 3 und 11 wurde eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Für alle anderen Baufelder gilt eine GRZ von 0,4. Dies soll im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes vereinheitlicht werden, sodass für alle Baufelder die GRZ 0,4 festgesetzt wird.

Dies ist insbesondere deshalb erforderlich, weil eine (sonst übliche) zulässige Überschreitung der GRZ für Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und Zufahrten gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO um 50 % der GRZ in der Ursprungsplanung ausgeschlossen worden ist.

Zudem soll geregelt werden, dass innerhalb der Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Hausgarten" Nebengebäude, die ausschließlich der Gartennutzung dienen, mit einer maximalen Größe bis 10 m<sup>2</sup> zulässig und nicht bei der Berechnung der GRZ zu berücksichtigen sind. Dies ist der Tatsache geschuldet, dass in der Ursprungsplanung sehr große Grünflächen ausgewiesen und den privaten Grundstücken zugeordnet worden sind. Weiterhin soll aus diesem Grund die im Nordwesten festgesetzte Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Schutzgrün" entsprechend der tatsächlichen Nutzung in eine Grünfläche "Hausgarten" umgewidmet werden.

Auf dem Grundstück Grömitzer Ring 1 ist vorgesehen, ein zusätzliches kleines Gebäude innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes zu errichten, das der familiären Pflege dienen soll. Dafür bedarf es einer Erweiterung der Baugrenze in südöstliche Richtung.

Finanzielle Auswirkungen?

**Ja, anteilig für die Planungsziele der Stadt**

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 5.712,00 €	Produktkonto 51102/5625500
X Im Ergebnisplan	im Finanzplan		

Anlagen:  
Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10