



öffentlich

Beschlussvorlage

Amt/Geschäftszeichen	Bearbeiter	Datum	Drucksache Nr.:
Bauamt	Maja Kolakowski	11.10.2018	18/60/178

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

Bezeichnung: Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zur 3. Änderung B-Plan Nr. 10 Wohngebiet "Holmblick"

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn

1. billigt den vorliegenden Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn und den Entwurf der Begründung dazu.
2. Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 einschließlich der Begründung ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 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. 10 Entwurf Planzeichnung und Begründung
Stand: 12.10.2018

Problembeschreibung/Begründung:

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB), als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltbericht durchgeführt werden. Das Verfahren nach § 13a BauGB dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung.

Im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes wird keine Änderung der Nutzung vorgenommen, sondern lediglich die GRZ in einem Teil der Baufelder um 0,1 erhöht und so vorwiegend der tatsächlich vorhandene Bestand gesichert. Somit handelt es sich um eine Maßnahme der Nachverdichtung in einem bereits bebauten Gebiet, die in einem Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 10 i.d.F. der 2. Änderung geringfügige bauliche Erweiterungen erlaubt, das Planungsziel jedoch nicht grundsätzlich ändert. Eine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a Abs. 1 BauGB ist nach Prüfung durch die Stadt nicht erforderlich, da die Änderungsbereiche 1-3 nur eine Wohnbaufläche (WA- und WR-Gebiete 1, 3 u. 11) von insgesamt 16 307 m² umfassen. Die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt in der Planung 6 523 m² und liegt damit weit unter dem Schwellenwert von 20 000 m² gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB. Der Geltungsbereich 4

umfasst den gesamten Geltungsbereich der Ursprungsplanung, beinhaltet jedoch lediglich eine Klarstellung der gesetzlichen Grundlage für die Festsetzung von Ferienwohnungen.

Einzelheiten der Änderung sind den Anlagen zu entnehmen.

Der entsprechend erarbeitete, vorliegende Entwurf soll nun den Behörden und den sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Abstimmung vorgelegt und zur Beteiligung der Öffentlichkeit ausgelegt werden.

Finanzielle Auswirkungen?

Ja, anteilig für die Planungsziele der Stadt

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

Anlagen:

3. Änderung B-Plan Nr. 10 Entwurf Planzeichnung und Begründung, Stand: 12.10.2018

SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN

über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 Wohngebiet "Holmblick" nördlich des Grünen Weges in Kühlungsborn

Teil A - Planzeichnung

M 1:1250

Baufeld Nr.	Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl	Anzahl der Vollgeschosse	Bauweise	Häufungsform	Grundstückshöhe in m	Dachform
1	WA	0,4	I	o	E	600	SD
2	WR	0,4	I	o	E	425	SD
3	WR	0,4	I	o	E	600	-
4	WR	0,4	I	o	E	500	SD
5	WR	0,4	I	o	E	500	SD
6	WA	0,4	I	o	E	500	-
7	WA	0,4	I	o	E	500	SD
8	WA	0,4	I	o	E	500	SD
9	WA	0,4	II	o	E	600	-
10	WA	0,4	II	o	E	500	-
11	WA	0,4	I	o	E	600	SD
12	WR	0,4	I	o	E	400	-



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, §§ 3, 4 BauNVO)

WR	Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)
WA	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
1	Nummer des Baufeldes

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 19, 20 BauNVO)

GRZ	Grundflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

o	offene Bauweise
E	nur Einzelhäuser zulässig
+	Hauptfirstrichtung
—	Baugrenze
SD	Satteldach / Krüppelwalmdach

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

□	Straßenverkehrsfläche
—	Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung :

□	Verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche
□	Fußweg

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

□	Flächen für Versorgungsanlagen
□	Trafo

Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

—	Hauptversorgungsleitung Gas HD DN 200, unterirdisch
---	---

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

□	Grünflächen
□	Hausgarten, privat
□	Spielplatz, öffentlich
□	Schutzgrün, privat

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

□	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
□	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

—	mit Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsbetriebe zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
□	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind - Sichtdreiecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
□	Grenzen der räumlichen Geltungsbereiche der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10, mit f.d. Nummerierung (§ 9 Abs. 7 BauGB)
—	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

2. Nachrichtliche Übernahmen

□	Bodendenkmale (§ 9 Abs. 6 BauGB)
---	----------------------------------

3. Darstellungen ohne Normcharakter

□	vorhandene bauliche Anlagen, aus Flurkarte
□	vorhandene bauliche Anlagen, aus Luftbild
□	vorhandene bauliche Anlagen, aus Lageplänen
—	vorhandene Flurstücksgrenzen
□	Flurstücknummern
63	Hausnummer

Unverbindliche Planerläuterung

Gegenstand der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 ist:

- die Aufnahme von bestandsichernden Festsetzungen zu Ferienwohnungen auf der Basis der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- die geringfügige Erweiterung der Baugrenze auf dem Flurstück 477/37, Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn (Grömtzer Ring 1),
- die Erhöhung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,4 für die Reinen bzw. Allgemeinen Wohngebiete, für die bisher eine GRZ von 0,3 festgesetzt wurde,
- die Umwidmung der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Schutzgrün" westlich des Baufeldes 11 in private Grünflächen "Hausgarten",
- die Aufnahme einer Festsetzung zu zulässigen Nebenanlagen innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Hausgarten".

Präambel

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13a 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 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 Wohngebiet "Holmblick" nördlich des Grünen Weges in Kühlungsborn, umfassend Teilbereiche des Bebauungsplanes Nr. 10, 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).

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1, 3, 4 und 13a BauNVO)**
Aus besonderen städtebaulichen Gründen ist gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO in Verbindung mit § 13a BauNVO in den Allgemeinen Wohngebieten neben Dauerwohnräumen jeweils eine Ferienwohnung ausnahmsweise als nicht störender Gewerbebetrieb und in den Reinen Wohngebieten ausnahmsweise als kleiner Betrieb des Beherbergungsgewerbes auf den folgenden Flurstücken zulässig: 472/14, 472/28, 472/29, 472/35, 472/37, 472/55, 472/58, 478/20 der Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn (Holmblick Nr. 16, 26, 36, 41, 50, 52, 55, 64) sowie 477/26, 477/41, 477/57, 477/62 der Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn (Grömtzer Ring Nr. 8, 12, 17, 22). Darüber hinaus sind Räume oder Gebäude für Ferienwohnungen gemäß § 13a BauNVO unzulässig.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 16, 17 und 19 BauNVO)**
In den Baufeldern 1, 3 und 11 wird die maximal zulässige GRZ auf 0,4 festgesetzt. Eine Überschreitung der GRZ gem. § 19 Abs. 4 BauNVO ist unzulässig.
- Grünflächen, Planungen, Nutzungsregelungen und 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. 15 BauGB)**
Innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Hausgarten" sind Nebenanlagen, die ausschließlich der Gartennutzung dienen, mit einer maximalen Grundfläche bis 10 m² zulässig und nicht bei der Berechnung der GRZ zu berücksichtigen.
- Sonstiges**
Alle sonstigen Festsetzungen, Hinweise sowie Örtlichen Bauvorschriften des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 10 i.d.F. der 2. Änderung die nicht Bestandteil der 3. Änderung sind, gelten für die Satzung über die 3. Änderung unverändert weiter fort.

Hinweise

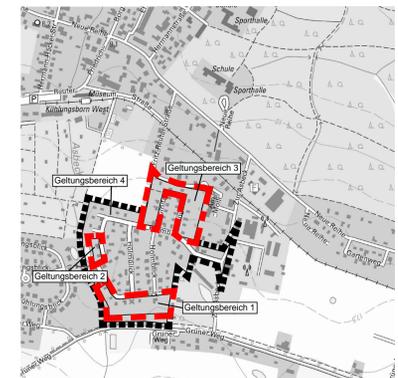
Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn in der jeweils aktuellen Fassung.

Der vorliegende Entwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf Grundlage dieses Entwurfs getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.

Verfahrensvermerke

- Der Aufstellungsbeschluss der Stadtvertreterversammlung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 wurde am gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn sowie im Internet unter <http://stadtkuehlungsborn.de/buergerservice/bekanntmachungen.html> erfolgt.
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den
(Siegel) Der Bürgermeister
- Die Stadtvertreterversammlung hat am den Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den
(Siegel) Der Bürgermeister
- Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung dazu haben nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis zum während der Dienstzeiten in der Stadtverwaltung Ostseebad Kühlungsborn öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass im Verfahren nach § 13a BauGB von einer Umwidmung 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://stadtkuehlungsborn.de/buergerservice/bekanntmachungen.html> bekannt gemacht worden. Ebenfalls wurde darauf hingewiesen, dass nicht festgereicht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den
(Siegel) Der Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 13a 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 katastralmäßige 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 abgelehnt 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. 10, 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. 10 wurde gebilligt.
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den
(Siegel) Der Bürgermeister
- Die Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10, 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://stadtkuehlungsborn.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

Übersichtsplan

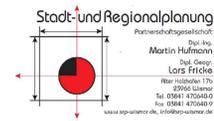


Auszug aus der digitalen topographischen Karte. © GeoBasis DE/M-V 2018

SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 Wohngebiet "Holmblick"

nördlich des Grünen Weges in Kühlungsborn, umfassend Teilbereiche des Bebauungsplanes Nr. 10

ENTWURF
Bearbeitungsstand 12.10.2018





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

SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN

über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 Wohngebiet "Holmblick"

nördlich des Grünen Weges in Kühlungsborn,
umfassend Teilbereiche des Bebauungsplanes Nr. 10

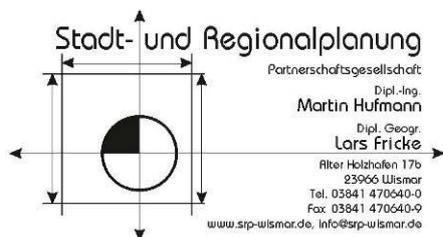
Begründung

ENTWURF

Bearbeitungsstand 12.10.2018

Stadt Ostseebad Kühlungsborn
Begründung zur Satzung
über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10
Wohngebiet "Holmblick"

Inhalt	Seite
1. Planungsanlass und Planungsziele	3
2. Gebietsabgrenzung.....	9
3. Bisherige Planungen, Planungsrecht, Plangrundlagen.....	9
4. Inhalte der Änderung	10
5. Umweltbelange.....	12
6. Sonstiges	13



1. Planungsanlass und Planungsziele

Der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 liegen neue Planungsabsichten für Teilbereiche des Ursprungsplanes zu Grunde. 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 (BGBl. I S. 3786) abgestellt werden.

Nach intensiven Beratungen in den Ausschüssen und unter Abwägung der zu beachtenden städtebaulichen Belange hat sich die Stadt nach pflichtgemäßem Ermessen zur Durchführung der vorliegenden Änderungsplanung entschlossen.

Bei dem Bereich Holmblick/Grömitzer Ring handelt es sich um ein bereits bebautes Einfamilienhausgebiet. Aufgrund der Festsetzungen der Ursprungsplanung von 2005 kam es immer wieder zu Problemen, die maximal zulässige zu versiegelnde Fläche nicht zu überschreiten. Deshalb sollen Änderungen vorgenommen werden, die dieser Problematik entgegenwirken und zudem den tatsächlichen Bestand innerhalb des Plangebietes besser wiedergeben. Auch nach der Änderung des Bebauungsplanes kann der ursprünglichen städtebaulichen Zielsetzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn hier entsprochen 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 m² 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.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 wurde 2015 die Vereinbarkeit von Ferienwohnungen im Bestand mit Dauerwohnungen auf Basis der damals geltenden Rechtsgrundlagen geregelt. Die Satzung erlangte mit der Bekanntmachung vom 17. Dezember 2015 Rechtskraft.

Am 21. November 2017 trat im Zusammenhang mit der BauGB-Novelle 2017 auch die Neufassung der Baunutzungsverordnung in Kraft. Darin wurde u.a. die Zulässigkeit von Ferienwohnungen in den Baugebieten im neu eingefügten § 13a BauNVO klarstellend geregelt. Diese Neuregelung der BauNVO macht es nun erforderlich, die im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 getroffenen Festsetzungen auf Basis des § 1 Abs. 10 BauNVO auf die neue Rechtsgrundlage abzustellen.

Das Planungsziel der Sicherung der vorhandenen Ferienwohnungen auf der Basis der Rechtsprechung des Oberverwaltungsgerichts Greifswald und für den Ausschluss weiterer Ferienwohnungen wurde in der Begründung zur 2. Änderung ausführlich dargelegt und wird hier zur Information nochmals wiedergegeben:

Der Plangeltungsbereich des B-Planes Nr. 10 ist in der Ursprungsplanung insgesamt in 12 Wohnbaufelder aufgeteilt. Von den 12 Baufeldern sind fünf als reine Wohngebiete und sieben als allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Im Hinblick auf die ausnahmsweise zulässigen Arten der Nutzung nach § 3 Abs. 3 bzw. § 4 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) wurden im Rahmen der 1. Änderung zum Bebauungsplan in reinen Wohngebieten Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen und Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausnahmsweise zugelassen. In den allgemeinen Wohngebieten sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe als ausnahmsweise zulässig bestimmt worden.

Ferienwohnungen oder Ferienhäuser wurden nicht ausgeschlossen, sind nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes aber auch nicht ausdrücklich als zulässig bestimmt worden. Die in der bestehenden Planung vorgesehene Zulassung von Einzelhäusern mit einer Wohnung sowie Einzelhäusern mit einer Wohnung und einer zulässigen Einliegerwohnung sollte aus Sicht der Stadt allerdings die untergeordnete Nutzung zu Ferienwohnzwecken nicht ausschließen. Im Rahmen der Errichtung der Wohngebäude sowie der Nutzungsaufnahmen im Gebiet des Bebauungsplanes wurden in der Vergangenheit vereinzelt Ferienwohnnutzungen aufgenommen. Baugenehmigungen liegen für diese Nutzungen jeweils nicht vor.

Durch die Entscheidung des Oberverwaltungsgerichts (OVG) Mecklenburg-Vorpommern vom 28.12.2007 (3 M 190/07), insoweit bestätigt durch Urteil vom 19.02.2014 (3 L 212/12), hat sich eine Verwaltungspraxis der Bauaufsichtsbehörde dahingehend entwickelt, dass ein Gebäude mit Ferienwohnungen grundsätzlich nicht als Wohngebäude im Sinne des Bauplanungsrechtes nach §§ 3, 4 BauNVO angesehen wird. Derartige Gebäude mit Ferienwohnungen sind danach in reinen oder allgemeinen Wohngebieten nicht allgemein zulässig. Aufgrund dieser Rechtsprechung wurden in den Folgejahren entweder auf entsprechende Anzeige Dritter oder von Amts wegen Verwaltungsverfahren mit dem Ziel der Untersagung der weiteren Ferienwohnnutzung eingeleitet. Im Ergebnis muss daher - bezogen auf den derzeitigen Stand der Rechtsprechung des OVG Mecklenburg-Vorpommern - davon ausgegangen werden, dass auf der Grundlage der bestehenden Planung die Nutzung von Ferienwohnungen im Gebiet des Bebauungsplans Nr. 10 unzulässig ist.

Es besteht allerdings seitens der Stadt - aus den im Folgenden genannten Gründen - ein städtebauliches Interesse daran, den bisherigen Bestand an Ferienwohnungen im Wesentlichen aufrechtzuerhalten, selbst wenn ein baurechtlicher Bestandsschutz für die Ferienwohnnutzung derzeit im Rechtssinne nicht besteht. Dabei soll auch berücksichtigt werden, dass gerade die tatsächlich ausgeübten Ferienwohnnutzungen über lange Jahre beanstandungsfrei geblieben waren. Bis zu der bereits zitierten Entscheidung des Oberverwaltungsgerichts aus dem Jahre 2007 wurde jedenfalls die Zulässigkeit der Ferienwohnnutzung auch durch die Bauaufsichtsbehörden nicht in Frage gestellt. Dieselbe Ansicht wurde neben der Stadt auch vom Landkreis bzw. von den Bauaufsichts- und Genehmigungsbehörden bis 2011 vertreten.

Im Beteiligungsverfahren zum Entwurf äußert sich der Landkreis Rostock in der Stellungnahme vom 02.06.2015, wonach für vorhandene Ferienwohnungen, „gleich ob sie rechtmäßig errichtet oder genehmigt wurden oder nicht, Festsetzungen getroffen werden können, um diese nachträglich auf planungsrechtliche Grundlagen zu stellen.“

Die Stadt Ostseebad Kühlungsborn hat im Rahmen der Erarbeitung des Planentwurfs der 2. Änderung eine sehr umfangreiche und ausführliche Bestandsaufnahme im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 10 durchgeführt. Dazu wurden alle Eigentümer schriftlich befragt, Bauantragsunterlagen ausgewertet, Begehungen und Internet-Recherchen durchgeführt usw. Letztlich wurde eine Schlüssigkeitsprüfung bezügl. der getätigten Angaben, der Bauantragsunterlagen und der sonstigen Bestandserfassung durchgeführt. Im Ergebnis hat sich dabei ergeben, dass bei den ca. 100 Einfamilienhausgrundstücken insgesamt elf Ferienwohnnutzungen in Teilflächen der Gebäude anzutreffen sind. Die Ferienwohnnutzungen finden sich in verschiedenen Bereichen des Bebauungsplangebietes. Im Rahmen der Entwurfsbeteiligung zur 2. Änderung und durch die weitere Klärung der Sachlage hat sich ergeben, dass eine weitere Ferienwohnung vorhanden und aufzunehmen ist.

Die Stadt vertritt die Auffassung, dass die vorhandenen zwölf Ferienwohnungen untergeordnet im Wohngebiet "Holmblick" mit ca. 100 Einfamilienhausgrundstücken gebietsverträglich sind. Bei den betroffenen Gebäuden handelt es sich um Wohngebäude, da die Ferienwohnnutzung sich lediglich auf Teilflächen der Wohngebäude erstreckt. Der Bestand der vorhandenen Ferienwohnungen soll daher nach § 1 Abs. 10 BauNVO in den Reinen und Allgemeinen Wohngebieten gesichert werden. Eine derartige Nutzung ist zulässig, solange der vorherrschende Gebietscharakter des Wohnens sich nicht zu einer anderen, dominierenden Nutzung hin verändert. Dies gilt bezüglich der Ferienwohnungen natürlich insbesondere in Fremdenverkehrsorten wie Kühlungsborn, die seit über 100 Jahren durch den Fremdenverkehr geprägt sind.

Abgesehen von den bestandsgesicherten Ferienwohnnutzungen, die alle jeweils als Einzelwohnung in Wohngebäuden vorhanden sind und entsprechend festgesetzt werden, sind reine Ferienhäuser im Wohngebiet "Holmblick" ausgeschlossen. Dies bestätigt die o.g. Rechtsprechung. Ein „Kippen“ des Gebietscharakters hin zu einem Ferienhausgebiet nach § 10 BauNVO ist also ausgeschlossen. Die vorhandenen Festsetzungen des B-Plans zur Bauweise waren auf das Entstehen einer Einfamilienhaussiedlung ausgerichtet. Diese Zielstellung wurde erfüllt, die gesamte Gestaltung des Baugebietes hat einen Wohngebietscharakter entstehen lassen, der mit

seinen individuell gestalteten, eingeschossigen Wohnhäusern mit geneigten Ziegeldächern durch einige wenige Ferienwohnungen nicht beeinträchtigt wird.

Die Erfahrungen der Stadt zeigen, dass sich Ferienwohnungen, die in einem Gebäude in Kombination mit einer Dauerwohnung untergebracht sind, was in Kühlungsborn historisch bedingt und auch im Holmblick sehr verbreitet ist, in Wohngebieten nicht störend auswirken. Eine soziale Kontrolle der Feriengäste ist durch den Hauseigentümer bzw. Mieter oder Nutzungsberechtigten gesichert und ruhestörendes, ausuferndes Verhalten von Feriengästen wird vermieden. Der Immissionsschutz für die benachbarten Wohnungen, der u.a. Hintergrund von Beschwerden ist, wird also i.d.R. gewährleistet bzw. muss bei Verstößen ordnungsrechtlich geahndet, nicht jedoch planungsrechtlich gelöst werden. Dies trifft auf Ferienwohnungen genauso zu wie auf Dauerwohnungen. Auch dauerwohnende Nachbarn können ruhestörenden Lärm verursachen oder sich in anderer Art nicht angemessen verhalten.

Die ergänzende Nutzung für Ferienwohnungen ist in Einfamilienhäusern in Kühlungsborn der Regelfall und auch so gewünscht. Allerdings lässt sich ein konkretes Größenverhältnis bauleitplanerisch nicht festsetzen, ebensowenig die Dauervermietung einer Wohnung. Aus Sicht der Stadt kommt eine gebietsverträgliche Ferienwohnnutzung nur in den Fällen in Betracht, in denen durch die soziale Kontrolle des Nutzers der Dauerwohnung das typische Störpotenzial einer Ferienwohnung für die Nachbarschaft erheblich verringert wird.

Die Stadt Ostseebad Kühlungsborn ist laut Regionalem Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP) als Grundzentrum ausgewiesen und besitzt eine hervorgehobene touristische Bedeutung und neben der Funktion für die Versorgung des Umlandes auch eine zentrale Funktion hinsichtlich der Wohnungsentwicklung. Im Vergleich zum ländlichen Raum verfügt der küstennahe Raum über eine höhere Bevölkerungsdichte und eine geringere Abwanderungsquote. Die Tourismuswirtschaft verzeichnet anhaltende Wachstumsraten. Dies führt dazu, dass Kühlungsborn als Standort für Wohnen und Beherbergung stark nachgefragt ist. Die weitere Entwicklung der Siedlungsflächen soll sich laut RREP auf die zentralen Orte konzentrieren. Dadurch wird die vorhandene Infrastruktur besser ausgelastet und eine Zersiedlung des ländlichen Raumes vermieden.

Die touristische und Naherholungsnutzung spielt in Kühlungsborn die zentrale wirtschaftliche Rolle. Die Ferienwohnungen geben der ortsansässigen Bevölkerung die Möglichkeit, eine angemessene finanzielle Teilhabe an den Einkommensmöglichkeiten im Tourismus zu erzielen. Der Ausbau der Beherbergungskapazitäten, auch im privaten Bereich, wurde seit der Wende im Fremdenverkehrsschwerpunktraum lt. RREP stets propagiert. Sie sollen daher im vorliegenden Bestand als untergeordnete, gewerbliche, gewinnorientierte Nebennutzung ausdrücklich zugelassen werden.

Gegen die weitere Neuzulassung von Ferienwohnungen, die in Kühlungsborn seit Mitte der 2000er Jahre möglichst verhindert wird, spricht allerdings das Anwachsen der Bettenzahlen insgesamt in Kühlungsborn. In dem von der Stadt beschlossenen Kurortentwicklungskonzept von 1998 (Reppel+Partner, Berlin) wurden 7630 Betten für 1997 gezählt. Dabei wurde von einem Ausbau dieser Kapazitäten ausgegangen: „In den kommenden Jahren ist eine deutliche Ausweitung der Bettenkapazitäten geplant“ (S. 27), „Die Betten- und Fremdenverkehrsintensität in Kühlungsborn ist im Vergleich zu den übrigen Seebädern und Seeheilbädern niedrig“ (S. 76), die „Anlage von Ferienwohnungen schwerpunktmäßig in Ortsrandbereichen bzw. in strandferne-

ren Stadtregionen“ wird als „wichtiger Baustein für die kurörtliche/touristische Entwicklung“ (S. 109) im „Entwicklungsprogramm“ für Kühlungsborn definiert!

Im Kurortentwicklungskonzept wurde von einer max. verträglichen Zahl von 12000 Betten in Kühlungsborn als Soll-Zustand ausgegangen. Die Überschreitung dieser Zahl wurde allerdings bereits Mitte der 2000er Jahre deutlich.

In der „Weiterentwicklung einer Tourismuskonzeption für die Stadt Ostseebad Kühlungsborn“ (GLC AG, Hamburg, Beschluss der Stadt vom 19.5.2011) wurden bereits 15500 Betten ermittelt. Die Anzahl der Betten insgesamt hat damit in Kühlungsborn ein Maß erreicht, das die Grenze einer verträglichen, nachhaltigen Stadtentwicklung zu überschreiten droht. Eine mögliche Erweiterung wird im neuen Konzept nur noch im gewerblichen Qualitätssegment (v.a. Hotels) auf ein absolutes Limit von 16500 Betten gesehen. Dabei steht das „...qualitativ hochwertige Urlaubsversprechen an erster Stelle; ausdrücklich vor einer quantitativen Ausweitung. Kühlungsborn will eine quantitative Ausdehnung der Übernachtungszahlen über den Punkt hinaus, wo insbesondere in der Hochsaison deutliche (Verkehrs-) Infrastrukturinvestitionen notwendig wären, unbedingt verhindern.“ (Tourismuspolitische Leitlinie S. 255).

Die stark gestiegenen Bettenzahlen führten also zu einer veränderten Ausgangslage für Kühlungsborn.

Eine zu hohe Anzahl von Ferienwohnungen und Beherbergungsbetrieben führt letztlich zu negativen wirtschaftlichen und städtebaulichen Effekten. Diese reichen von sinkender Auslastung bestehender Betriebe über eine zu hohe Verkehrsbelastung in den Sommermonaten bis hin zu überfüllten Stränden. Damit verbundene negative Auswirkungen auf das Image Kühlungsborns als Urlaubsort schädigen die Wirtschaft nachhaltig.

Zu große und unangemessene Ferienwohnungseinheiten oder Beherbergungsbetriebe in Wohngebieten können, im Gegensatz zu den o.g. Einzelwohnungen, zu Störungen der Nachbarschaft führen.

Eine zu hohe Anzahl von Ferienwohnungen bzw. die Umwandlung von Wohnhäusern zu Ferienwohnungen oder Zweitwohnungen führte außerdem zu einer Verdrängung und Verknappung von (günstigem) Wohnraum für die einheimische Bevölkerung, so dass sich z.B. Angestellte in der Gastronomie und Hotellerie oftmals keine Wohnungen mehr in Kühlungsborn leisten konnten. Dadurch wird das Problem verschärft, Arbeitskräfte für Betriebe in Kühlungsborn zu finden.

Mit dem Anwachsen von „Rollladensiedlungen“, also Stadtgebieten, in den ein großer Teil der Wohnungen über größere Zeiträume nicht genutzt wird und die Häuser bzw. Wohnungen durch herunter gelassene Rollläden gekennzeichnet sind, sind weitere nachteilige städtebauliche Auswirkungen verbunden. Diese reichen von einer Schädigung des Ortsbildes bis hin zu einer Nicht-Auslastung der Infrastruktur, die von der Stadt für Dauernutzungen vorgehalten wird.

Dieser Entwicklung hat die Stadt mit dem Stopp des weiteren Ferienwohnungsbaus und der Begrenzung weiterer Beherbergungsbetriebe per Bauleitplanung Einhalt geboten. Nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB sind „die Ergebnisse eines von der Stadt beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes ... bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere zu berücksichtigen“. Die o.g. Konzepte bilden also eine Grundlage für den Wandel in der Bauleitplanung hinsichtlich der Fremdenbetten.

In den neueren B-Plänen seit Mitte der 2000er Jahre wurde bereits klarstellend aufgenommen, dass keine Neuerrichtung von Ferienhäusern oder -wohnungen oder die Umnutzung von Dauerwohnungen zu Ferienwohnungen mehr zulässig ist. Mit dem

weitgehenden Ausschluss von neuen Beherbergungseinrichtungen oder Ferienwohnungen hat die Stadt seitdem das weitere, starke Anwachsen der Zahl von Fremdenbetten erfolgreich begrenzt. Vor allen Dingen hat sich diese Zielstellung und der Weg von der Quantität zu mehr Qualität bei Einwohnern, Bauwilligen und Gästen manifestiert. Mit dem zusätzlichen Infrastrukturausbau ist es der Stadt gelungen, die Gäste- und Übernachtungszahlen sowie die Verweildauer bei nur noch gering gestiegenen Bettenzahlen zu steigern.

Der tatsächlich etablierte Altbestand an Ferienwohnungen soll jedoch aus den oben dargelegten Gründen zu den damaligen Zielstellungen Kühlungsborns gesichert werden. Dieser Bestand war gewollt und gefördert und trägt zur Sicherung der wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt und zur Generierung von Einkommen aus dem Fremdenverkehr bei. Von diesem Altbestand gingen i.d.R. keine Störungen der Nachbarschaft aus, da man an dieses traditionelle Nebeneinander gewöhnt war. Erst durch eine unangemessene, überzogene Ferienwohnungsnutzung oder den Bau reiner Ferienhäuser ohne Dauerwohnnutzung in Wohngebieten und dementsprechend angelaufene Klageverfahren sowie aufgrund der o.g. Rechtsprechung wurde das Nebeneinander von Ferienwohnungen und Dauerwohnungen generell kritisch betrachtet.

Mit dem Erreichen einer Obergrenze an Gästebetten hat sich - wie bereits erwähnt - die Ausgangslage für Kühlungsborn geändert. Um städtebaulichen und wirtschaftlichen Schaden abzuwenden, ist das weitere Anwachsen von Gästebetten so weit wie möglich zu unterbinden.

Daher liegen besondere städtebauliche Gründe für die Stadt Ostseebad Kühlungsborn vor, den vorhandenen Bestand an Ferienwohnungen im Wohngebiet Holmblick rechtlich abzusichern, jedoch keine neuen Ferienwohnungen, -häuser oder -zimmer zuzulassen.

Der Gleichbehandlungsgrundsatz wird mit der 2. Änderung des B-Plans Nr. 10 nicht verletzt, denn jede Bebauungsplanung führt zu einer Veränderung der bisherigen Zulässigkeiten, so wie jede neue Gesetzgebung die bisherigen Verhältnisse verändert. Die Bebauungsplanung ist, ebenso wie die Landes- oder Bundesgesetzgebung, eine hoheitliche Planung, die von einem demokratisch gewählten Gremium mehrheitlich beschlossen wird. Der Gleichbehandlungsgrundsatz würde nur verletzt werden, wenn auf der Basis derselben Rechtsgrundlage unterschiedliche Entscheidungen getroffen würden. Dieser Fall liegt aber hier nicht vor.

Das Planungserfordernis zur 2. Änderung des B-Planes Nr. 10 ergibt sich aus den o.g. Gründen. Der Erhalt der vorhandenen Ferienwohnungen war und ist gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB für die städtebauliche Entwicklung Kühlungsborns erforderlich. Die besonderen städtebaulichen Gründe, basierend u.a. auf den Tourismuskonzeptionen, wurden ausführlich erläutert. Allerdings ist die städtebauliche Begründung unabhängig von der exakten Verortung einzelner Ferienwohnungen zu sehen. Nicht das Verteilungsmuster spielt hier die ausschlaggebende Rolle, sondern die Gesamtzahl der Ferienunterkünfte, die in einem gewissen Zeitraum in Kühlungsborn geschaffen worden sind.

Die dargelegte Begründung gilt auch für die Planungsziele der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10.

2. Gebietsabgrenzung

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 betrifft Teilbereiche des rechtskräftigen Ursprungsplanes, gelegen in Kühlungsborn West, nördlich des Grünen Weges und südlich der Schmalspurbahn.

Die Änderungsbereiche 1-3 befinden sich entlang des Grömitzer Rings sowie westlich und südlich der Straße "Holmblick", umfassend die Baufelder 1, 3 und 11 der Ursprungsplanung. Zusätzlich wird auf dem Grundstück Grömitzer Ring 1 eine Änderung vorgenommen. Die Klarstellung der Rechtsgrundlage zur Zulässigkeitsregelung von Ferienwohnungen betrifft den gesamten Geltungsbereich der Ursprungsplanung.

3. Bisherige Planungen, Planungsrecht, Plangrundlagen

Der Bebauungsplan Nr. 10 wurde am 08. Mai 2003 von der Stadtvertreterversammlung als Satzung beschlossen und hat durch Bekanntmachung am 18. November 2005 Rechtskraft erlangt. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde im April 2006 rechtskräftig. Zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 wird auf die o.g. Ausführungen verwiesen.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990, einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Neufassung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 334) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)

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

Die dem Bebauungsplan zu Grunde liegenden Gesetze, Erlasse, Normen, Richtlinien und Verordnungen sind in der Stadtverwaltung, Bauamt, Ostseeallee 20, 18225 Kühlungsborn, während der Öffnungszeiten einsehbar.

Als Plangrundlagen wurden die Flurkarte von Kühlungsborn vom 27. Juni 2013, Kataster- und Vermessungsamt Bad Doberan; die digitale topographische Karte im Maßstab 1:10 000, Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern (© GeoBasis DE/M-V 2018); der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 10 i.d.F. der 2. Änderung und sonstige Unterlagen des Bauamtes Kühlungsborn verwendet.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB), als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltbericht durchgeführt werden. Das Verfahren nach § 13a BauGB dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung. Im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes wird keine Änderung der Nutzung vorgenommen, sondern lediglich die GRZ in einem Teil der Baufelder um 0,1 erhöht und so vorwiegend der tatsächlich vorhandene Bestand gesichert. Somit handelt es sich um eine Maßnahme der Nachverdichtung in einem be-

reits bebauten Gebiet, die in einem Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 10 i.d.F. der 2. Änderung geringfügige bauliche Erweiterungen erlaubt, das Planungsziel jedoch nicht grundsätzlich ändert. Eine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a Abs. 1 BauGB ist nach Prüfung durch die Stadt nicht erforderlich, da die Änderungsbereiche 1-3 nur eine Wohnbaufläche (WA- und WR-Gebiete 1, 3 u. 11) von insgesamt 16 307 m² umfassen. Die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt in der Planung 6 523 m² und liegt damit weit unter dem Schwellenwert von 20 000 m² gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB. Der Geltungsbereich 4 umfasst den gesamten Geltungsbereich der Ursprungsplanung, beinhaltet jedoch lediglich eine Klarstellung der gesetzlichen Grundlage für die Festsetzung von Ferienwohnungen.

4. Inhalte der Änderung

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 10 ist nahezu vollständig bebaut. Errichtet wurden Einfamilienhäuser und einige Doppelhäuser in eingeschossiger Bauweise mit geneigten Ziegeldächern. Die Grundstücke sind im Durchschnitt 500 m² groß, in den Randbereichen befinden sich aber ebenso Grundstücke mit Garten- bzw. Grünflächen und etwa 1 000 m² Größe. Die Gebäude und Grundstücke wurden individuell gestaltet. Zur Schaffung eines Wohngebietes mit Quartierscharakter wurde die Erschließung durch mehrere Ringstraßen realisiert. Im Zentrum des Quartiers wurde ein Spielplatz angelegt.

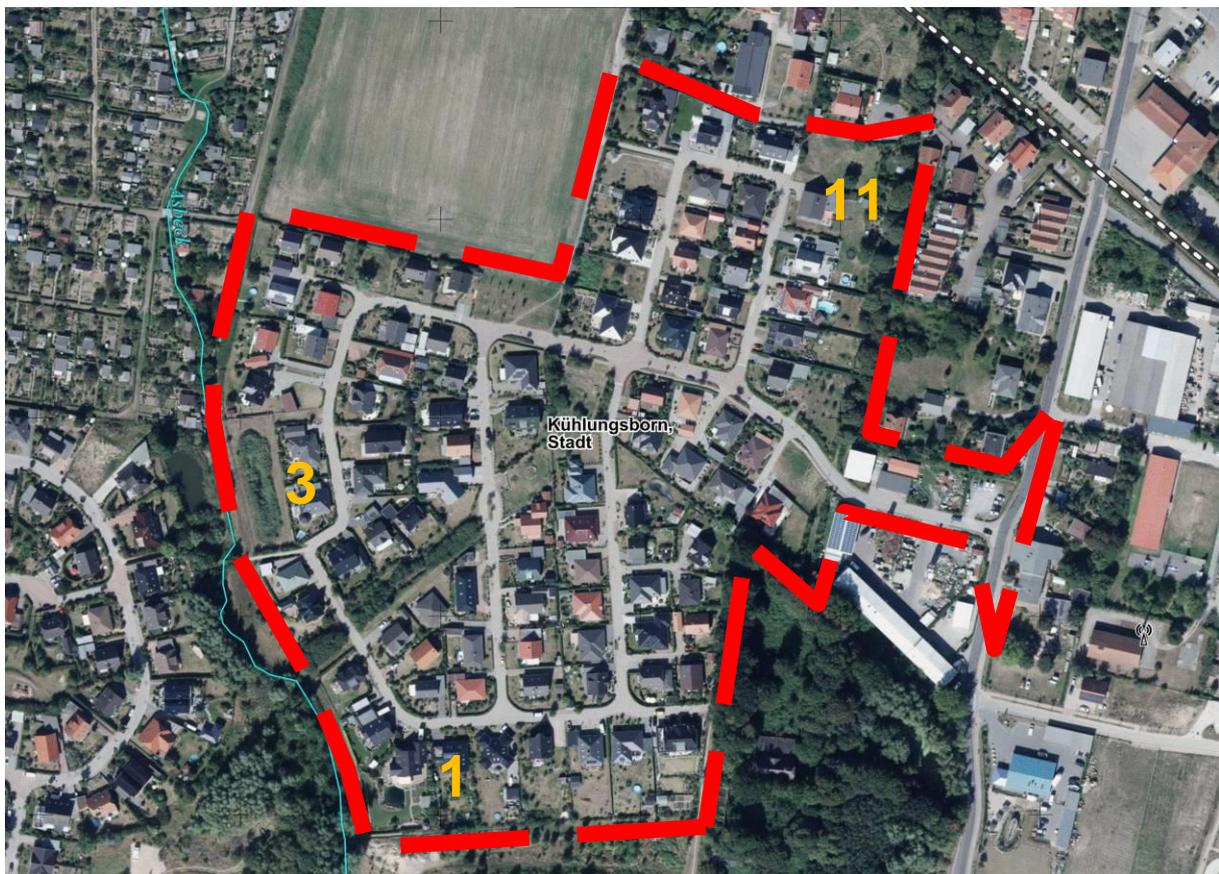


Abb. 1: Luftbild: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 mit den Baufeldern 1, 3 und 11, © GeoBasis DE/M-V 2018.

Die relativ großen Grundstücke im Norden und im Süden des Plangebietes (Baufelder 1 und 11) wurden im Rahmen der Ursprungsplanung in Wohnflächen und Grünflächen unterteilt, um einen attraktiven Grünanteil innerhalb des Wohngebietes zu schaffen. Dadurch ergaben sich allerdings in den letzten Jahren immer wieder Probleme bei der Einhaltung der GRZ, da eine sonst übliche zulässige Überschreitung der GRZ gem. § 19 Abs. 4 BauNVO nicht zulässig ist. Die hier festgelegte maximal zulässige GRZ von 0,3 reicht zumeist nur für das Hauptgebäude aus, sodass Nebenanlagen wie Carports oder Garagen kaum innerhalb dieser GRZ realisierbar sind. Dies betrifft ebenso das Baufeld 3 im Westen des Plangebietes. Für die restlichen Baufelder wurde eine maximal zulässige GRZ von 0,4 festgesetzt. Da sich die bebaubaren Grundstücksflächen im gesamten Plangebiet kaum in ihrer Größe unterscheiden, soll die GRZ im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes einheitlich auf 0,4 festgesetzt werden, um auch auf den Baufeldern 1, 3 und 11 Nebenanlagen zu ermöglichen bzw. die bereits vorhandenen Carports oder Garagen mit ihren Zufahrten baurechtlich zu sichern. Die Überschreitung der GRZ gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bleibt dabei nach wie vor unzulässig.

Des Weiteren soll dieser Problematik dadurch entgegengewirkt werden, dass es in den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Hausgarten" künftig zulässig ist, Nebenanlagen, die ausschließlich der Gartennutzung dienen, mit einer maximalen Grundfläche von 10 m² zu errichten. Diese Nebenanlagen sind bei der Berechnung der GRZ nicht miteinzubeziehen. Dies soll den Eigentümern ermöglichen, kleinere Gartenschuppen oder Gewächshäuser im rückwärtigen Grundstücksbereich zu errichten, da diese meist nicht mehr in die Baufelder passen.

Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Hausgarten" befinden sich östlich des Baufeldes 11 im Norden des Plangebietes sowie südlich des Baufeldes 1 im Süden des Plangebietes.

Die im Nordwesten des Plangebietes befindliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Schutzgrün" soll im Zuge der Änderung in eine Grünfläche "Hausgarten" umgewidmet werden. Dieser Grünstreifen liegt westlich des Baufeldes 11 und gehört zu den privaten Grundstücken. Im Rahmen der Erschließung des Ursprungsplanes im Jahr 2006 wurden diese Flächen bereits als Hausgärten angelegt. Die Anpassung an den tatsächlich vorhandenen Bestand im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes erscheint seitens der Stadt daher sinnvoll. Die zu erhaltenden Bäume werden von dieser Änderung nicht berührt.

Die weitere Änderung innerhalb des Plangebietes wurde von einem privaten Antragsteller an die Stadt Ostseebad Kühlungsborn herangetragen und bereits in den Ausschüssen beraten. Für die familiäre Pflege soll auf dem Grundstück Grömitzer Ring 1 ein weiteres kleines Hauptgebäude errichtet werden, das barrierefrei ausgebaut und zu erreichen sein soll. Dafür ist eine geringfügige Erweiterung der Baugrenze in südöstliche Richtung notwendig, eine Vergrößerung der Wohnbaufläche erfolgt nicht.

In den Ausschüssen der Stadt Ostseebad Kühlungsborn wurde der Erweiterung der Baugrenze für ein eingeschossiges Gebäude mit einer Grundfläche von maximal 40 m² grundsätzlich zugestimmt. Das Gebäude soll weiterhin am südöstlichen Rand der Wohnbaufläche errichtet werden, sodass nicht in die Grünflächen eingegriffen wird.

Für das Grundstück gilt mit der 3. Änderung die festgesetzte GRZ von 0,4, diese darf durch das Vorhaben nicht überschritten werden.



Abb. 2: bisherige Baugrenze Grömitzer Ring 1, Quelle: Bebauungsplan Nr. 10 i.d.F. der 2. Änderung.

Zur Sicherung des vorhandenen Bestandes an Ferienwohnungen wird festgesetzt, dass aus den eingangs genannten, besonderen städtebaulichen Gründen gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO in Verbindung mit § 13a BauNVO in den Allgemeinen Wohngebieten neben Dauerwohnungen jeweils eine Ferienwohnung ausnahmsweise als nicht störender Gewerbebetrieb und in den Reinen Wohngebieten ausnahmsweise als kleiner Betrieb des Beherbergungsgewerbes auf den folgenden Flurstücken zulässig ist: 472/14, 472/28, 472/29, 472/35, 472/37, 472/55, 472/58, 476/20 der Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn (Holmblick Nr. 16, 26, 36, 41, 50, 52, 55, 64) sowie 477/26, 477/41, 477/57, 477/62 der Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn (Grömitzer Ring Nr. 8, 12, 17, 22).

Darüber hinaus sind Räume oder Gebäude für Ferienwohnungen gemäß § 13a BauNVO aus den im Kapitel 1 genannten Gründen unzulässig.

5. Umweltbelange

Eingriffe in Natur und Landschaft

Durch die geplante Änderung erfolgen keine Eingriffe im Sinne des Naturschutzrechts, da innerörtliche, bereits bebaute Bereiche überplant werden. Besondere Schutzgebiete werden durch die Umsetzung der Planung nicht beeinträchtigt. Das grünordnerische Konzept wurde eingehend in der Ursprungsplanung erläutert und gilt auch für die Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes unverändert fort.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wird von einer Umweltprüfung abgesehen. Auch die Eingriffsregelung kommt nicht zur Anwendung. Durch die geringfügige Erweiterung der GRZ von 0,3 auf 0,4 für einzelne Baufelder, die teilweise bereits dieser GRZ entsprechen, sowie für die Regelung der Zulässigkeit von Nebenanlagen innerhalb der Hausgartenflächen, die ausschließlich der Gartennutzung dienen und eine Grundfläche von 10 m² nicht überschreiten, ergeben sich keine wesentlichen zusätzlichen Eingriffe innerhalb des bebauten Gebietes.

Artenschutz

Hinsichtlich des Artenschutzes ist anzumerken, dass es sich bei der vorliegenden Planung um eine Bestandsüberplanung handelt, die als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB durchgeführt wird. Eine dauerhafte Nutzung ist in den Änderungsbereichen bereits vorhanden. Hinsichtlich der geringen Erhöhung der GRZ in Teilbereichen des Plangebietes als Anpassung an den tatsächlichen Bestand und der geringfügigen Erweiterung der Baugrenze auf einem Grundstück ist davon auszugehen, dass artenschutzrechtliche Belange nicht berührt werden. Betroffenheiten nach dem Bundesartenschutzgesetz liegen daher nicht vor.

6. Sonstiges

Die im Bebauungsplan Nr. 10 gegebenen Hinweise werden durch die 3. Änderung nicht berührt und gelten weiterhin fort.

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

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den

.....
Kozian, Bürgermeister