



Öffentliche Bekanntmachung

Sitzung des Bauausschusses

Sitzungstermin:	Mittwoch, 24.10.2018, 18:30 Uhr
Raum, Ort:	Versammlungsraum des Bauhofes (Zur Asbeck)

Tagesordnung

Öffentlicher Teil:

1. Begrüßung, Feststellung der ordnungsgemäßen Einladung, der Anwesenheit und der Beschlussfähigkeit sowie Eröffnung der Sitzung
2. Änderungsanträge und Feststellung der Tagesordnung
3. Billigung der Sitzungsniederschrift vom 29.08.2018 - Beschlusskontrolle
4. Informationen der Verwaltung
5. Anfragen der Ausschussmitglieder
6. Aufstellungsbeschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 "Hermannstraße/nördliche Friedrich-Borgwardt-Str." der Stadt Ostseebad Kühlungsborn
7. Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 42 "Hermannstraße/nördliche Friedrich-Borgwardt-Straße" der Stadt Ostseebad Kühlungsborn
8. Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38 "Neue Reihe - südwestliches Teilstück" der Stadt Ostseebad Kühlungsborn
9. Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38 "Neue Reihe - südwestliches Teilstück" der Stadt Ostseebad Kühlungsborn
10. Aufstellungsbeschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 Wohngebiet "Holmblick" der Stadt Ostseebad Kühlungsborn
11. Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zur 3. Änderung B-Plan Nr. 10 Wohngebiet "Holmblick"
12. Schließen des öffentlichen Teils der Sitzung

Rüdiger Kozian
Bürgermeister

Ostseebad Kühlungsborn, den 16.10.2018



öffentlich

Beschlussvorlage

Amt/Geschäftszeichen	Bearbeiter	Datum	Drucksache Nr.:
Bauamt	Maja Kolakowski	09.10.2018	18/60/171

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 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42
"Hermannstraße/nördliche Friedrich-Borgwardt-Str." der Stadt Ostseebad
Kühlungsborn**

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn beschließt:

1. die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Hermannstraße/nördliche Friedrich-Borgwardt-Straße“ der Stadt Ostseebad Kühlungsborn gemäß §§ 2 und 8 i.V.m. § 13 BauGB
2. Planungsziele:
 - Anpassung der Baugrenzenausweisung (Aufnahme rückwärtiges Baufeld anstelle eines Anbaus an das Vorderhaus)
 - Änderung Grünfläche in Baufläche (Anpassung an Bestand für den Bereich der Terrasse)
 - Ausweisung einer Stellplatzfläche
 - Festlegungen zur Ausbildung der III-Geschossigkeit (III. Geschoss als Staffelgeschoss)
3. Gebietsabgrenzung: Der Geltungsbereich umfasst einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 42: Hermannstraße 23, Flurstücke 98, 102/13, Flur 1 und die Flurstücke 622/36, 622/41, Flur 2 der Gemarkung Kühlungsborn gemäß Übersichtsplan (siehe Anlage)
4. Mit der Planung wird das Büro für Stadt- und Regionalplanung aus Wismar beauftragt.
5. Die Anlage ist Bestandteil dieses Beschlusses.

Anlage: Übersichtsplan Geltungsbereich der 4. Änderung B-Plan Nr. 42

Problembeschreibung/Begründung:

Die Stadt Ostseebad Kühlungsborn hat sich nach Beratungen über den Änderungsantrag des Grundstückseigentümers und unter Abwägung der zu beachtenden städtebaulichen Belange zur Durchführung der vorliegenden Änderungsplanung entschlossen.

Der Grundstückseigentümer möchte den vorhandenen Hotelbetrieb erweitern, indem im östlichen Grundstücksbereich ein Neubau errichtet werden soll. Der rückwärtig vorhandene eingeschossige Anbau sowie das Nebengebäude sollen abgebrochen werden. Im Bebauungsplan wird deshalb eine separate Baugrenze im Osten des Grundstücks festgesetzt. Der Neubau soll nach Abstimmungen mit der Stadt Ostseebad Kühlungsborn maximal drei Vollgeschosse erhalten, von denen das dritte Vollgeschoss als Staffelgeschoss auszubilden ist.

Die vorhandene Terrasse wurde zum Zeitpunkt der Aufstellung des Ursprungsplanes in die private Grünfläche Hausgarten einbezogen. Um die Terrasse jedoch dauerhaft für die Nutzung der Außengastronomie zu sichern, wird die Ausweisung der Grünfläche reduziert.

Der zentrale Grundstücksbereich wird bereits jetzt als Stellplatzfläche für die Hotelgäste genutzt, allerdings eher ungeordnet. Künftig ist geplant, diese Fläche zu strukturieren. Deshalb wird im Bebauungsplan eine Fläche für Nebenanlagen "Stellplätze" festgesetzt.

Die vorgenannten Änderungen sind unter Berücksichtigung der näheren Umgebung städtebaulich vertretbar.

Die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 42 erfolgt im vereinfachten Planverfahren nach § 13 BauGB. Die Kosten des B-Planverfahrens trägt der Antragsteller. Mit der Ausarbeitung der Änderung wird das Büro für Stadt- und Regionalplanung Wismar beauftragt.

Finanzielle Auswirkungen?

Nein

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

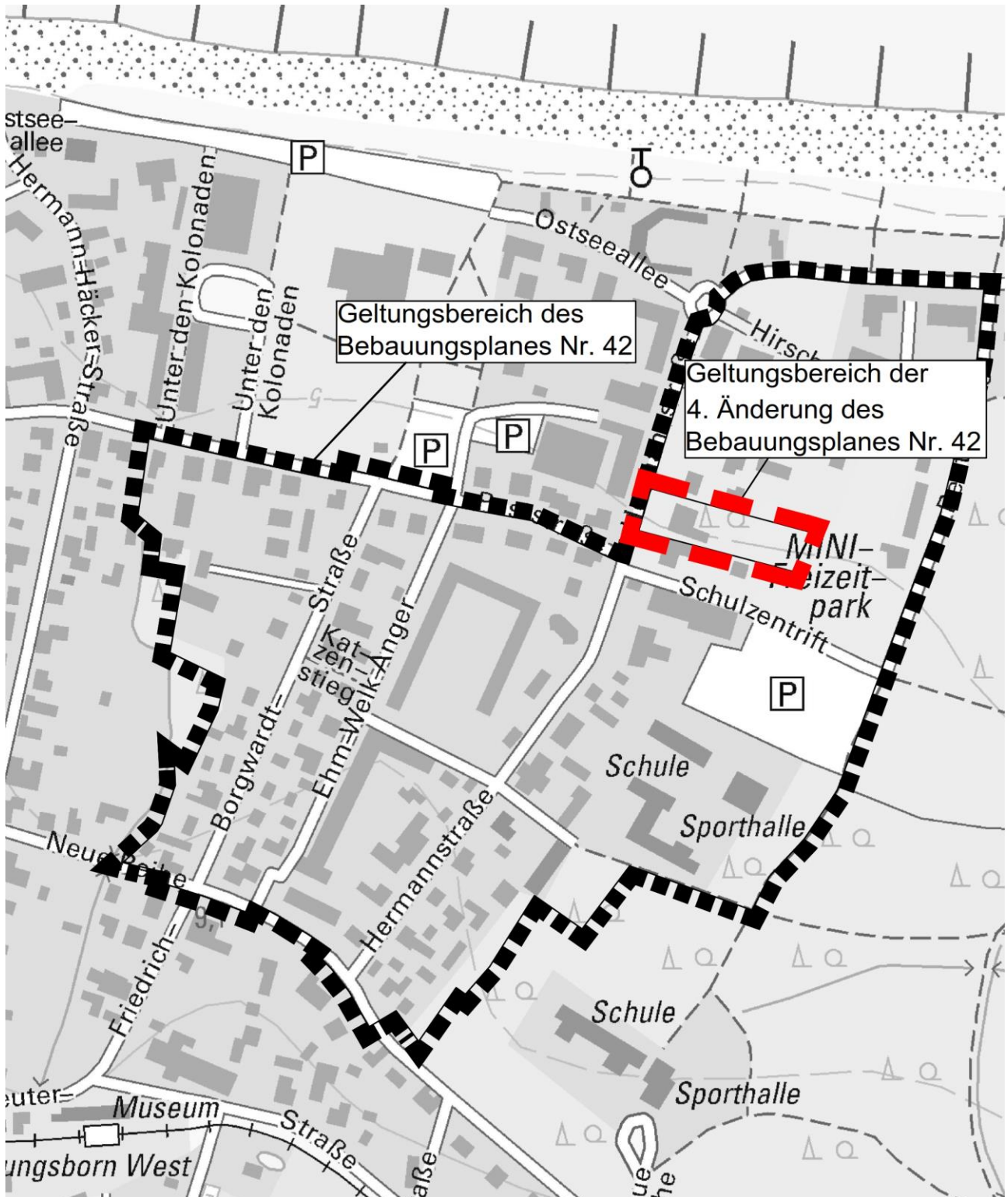
Veranschlagung 2018	nein	ja, mit €	Produktkonto
Im Ergebnisplan	im Finanzplan		

Anlagen:

Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 42

Anlage:

Übersichtsplan: Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn "Hermannstraße/nördliche Friedrich-Borgwardt-Straße"





öffentlich

Beschlussvorlage

Amt/Geschäftszeichen	Bearbeiter	Datum	Drucksache Nr.:
Bauamt	Maja Kolakowski	09.10.2018	18/60/172

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 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 42 "Hermannstraße/nördliche Friedrich-Borgwardt-Straße" der Stadt Ostseebad Kühlungsborn

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn:

1. billigt den vorliegenden Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn "Hermannstraße/nördliche Friedrich-Borgwardt-Straße" und den Entwurf der Begründung dazu.
2. Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 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: 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn einschließlich Begründung – Entwurf vom 12.10.2018

Problembeschreibung/Begründung:

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 wird aufgrund eines geplanten Vorhabens erforderlich, das nicht mit den bisherigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes übereinstimmt, jedoch aufgrund der geringen Änderungen städtebaulich vertretbar und gewünscht ist.

Über die Inhalte der Änderung für das Grundstück Hermannstr. 23 wurde im Bauausschuss und Hauptausschuss der Stadt beraten und dem Antrag auf Änderung des Bebauungsplans Nr. 42 zugestimmt.

Die Stadtvertreterversammlung hat die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen.

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?

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)
€	€	€	€	€

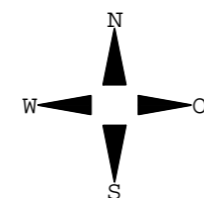
Veranschlagung 2018	nein	ja, mit €	Produktkonto
Im Ergebnisplan	im Finanzplan		

Anlagen:

Anlage: 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 42 Planzeichnung und Begründung

SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 "Hermannstraße/nördliche Friedrich-Borgwardt-Straße"

Teil A - Planzeichnung
M 1:1000



Unverbindliche Planerfäuterung

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 betrifft das Grundstück Hermannstraße 23. Der eingeschossige, rückwärtige Anbau soll abgebrochen und stattdessen eine separate Baugrenze im Osten des Grundstücks festgesetzt werden. Hier ist der Bau eines maximal dreigeschossigen Gebäudes als Erweiterung des vorhandenen Hotelbetriebes geplant. Im westlichen Teil des Grundstücks werden die Grünfläche sowie die vorhandene Terrasse gemäß tatsächlichem Bestand in die Planzeichnung übernommen. Außerdem wird die private Stellplatzfläche in die Planzeichnung festgesetzt.

Präambel

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) sowie § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (L-BauO M-V) in der Fassung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V S. 334) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVBl. M-V S. 221, 225), wird nach Beschlussfassung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn vom folgende Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 "Hermannstraße/nördliche Friedrich-Borgwardt-Straße", gelegen in Kühlungsborn West, umfassend das Grundstück Hermannstraße 23, 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. 3788).

1. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
Innerhalb der östlichen Baugrenze auf dem Grundstück Hermannstraße 23 ist das dritte Vollgeschoss nur als Staffelgeschoss zulässig. Das Staffelgeschoss muss mindestens an einer Längsseite über die gesamte Seitenlänge um mindestens 1,50 m gegenüber den Außenwänden des darunterliegenden Geschosses zurückspringen. Die durch den Rücksprung entstehenden Dachflächen können als nicht überdeckte Dachterrassen ausgebildet werden (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 L-BauO M-V).

Sonstige Festsetzungen

Alle sonstigen Festsetzungen, Hinweise sowie die örtlichen Bauvorschriften des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 42 i.d.F. der 3. Änderung, die nicht Bestandteil der 4. Änderung sind, gelten für die Satzung über die 4. 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.

Plangrundlagen:
Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK), Bearbeitungsstand 22.10.2012, Kataster- und Vermessungsamt Bad Döberitz; Digitale topographische Karte, Maßstab 1:10.000, Landesamt für innere Verwaltung M-V, © GeoBasis DE/M-V 2018; rechtskräftige Satzung über den Bebauungsplan Nr. 42 i.d.F. der 3. Änderung und sonstige Unterlagen des Bauamtes Kühlungsborn; eigene Erhebungen.

Verfahrensvermerke

(1) Der Aufstellungsbeschluss der Stadtvertreterversammlung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 wurde am gefasst. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn sowie im Internet unter <http://stadt-kuhlungsborn.de/buergerservice/bekanntmachungen.html> erfolgt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den
(Siegel) Der Bürgermeister

(2) Die Stadtvertreterversammlung hat am den Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den
(Siegel) Der Bürgermeister

(3) Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung dazu haben nach § 13 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 § 13 BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen wird und dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn sowie im Internet unter <http://stadt-kuhlungsborn.de/buergerservice/bekanntmachungen.html> bekannt gemacht worden. Ebenfalls wurde darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den
(Siegel) Der Bürgermeister

(4) 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

(5) 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 grob erfolgte, da die rechtserhebliche Flurkarte im Maßstab 1:..... vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

..... den
(Siegel) Öffentlich best. Vermesser

(6) 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

(7) Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am von der Stadtvertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 wurde gebilligt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den
(Siegel) Der Bürgermeister

(8) Die Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den
(Siegel) Der Bürgermeister

(9) 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://stadt-kuhlungsborn.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 Planzeichenerverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

1. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 6 BauGB, § 11 BauNVO)

SO 1 Sonstiges Sondergebiet für Hotel mit lfd. Nummerierung (§ 11 BauNVO)

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

GRZ Grundflächenzahl
IV Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

o offene Bauweise
Baulinie Baulinie
Baugrenze Baugrenze

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünflächen Grünflächen
Hausgarten, privat Hausgarten, privat

Sonstige Planzeichen

Geltungsbereich des Gebietes zur Sicherung der Fremdenverkehrsfunktion der Stadt Ostseebad Kühlungsborn (§ 22 BauGB)

Geltungsbereich der Gestaltungssatzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

St Stellplätze

T Terrasse/Außengastronomie

Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

LPB III, LPB IV Grenze zwischen Lärmpegelbereichen (LPB) III und IV

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 4. Änderung des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

2. Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene bauliche Anlagen
vorhandene Flurstücksgrenzen
Flurstücksnummern
künftig fortfallend

3. Zusätzliche Darstellungen der Ursprungsplanung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 4, 4a und 11 BauNVO)

WB1 Besondere Wohngebiet (§ 4a BauGB)
SO 3 Sonstiges Sondergebiet für Einzelhandel (§ 11 BauNVO)
SO 4-8 Sonstiges Sondergebiet für Ortskern mit lfd. Nummerierung (§ 11 BauNVO)
SO 9 Sonstiges Sondergebiet für Information (§ 11 BauNVO)

Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Sport- und Spielanlagen
Spielanlagen

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

Straßenverkehrsflächen
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche
Parken, öffentlich
Fußweg, öffentlich

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünflächen
Parkanlage, privat
Zasurgrün, öffentlich

Sonstige Planzeichen

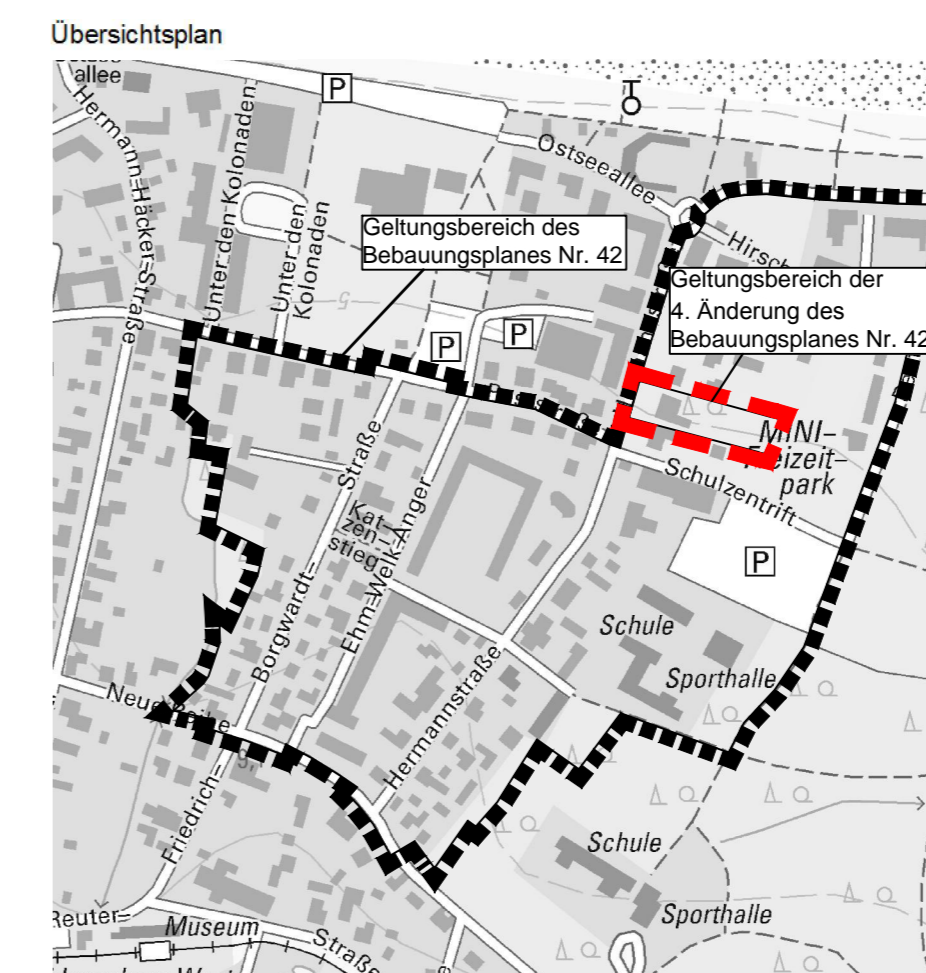
Vorgartenbereich

4. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Schutzgebiet für Grundwassergewinnung - Schutzzone III B

Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz

Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen, Boddenkmale der Kategorie 2

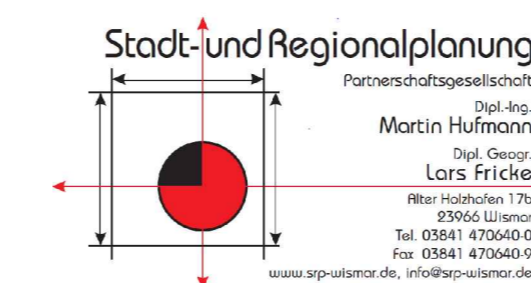


Auszug aus der digitalen topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2018

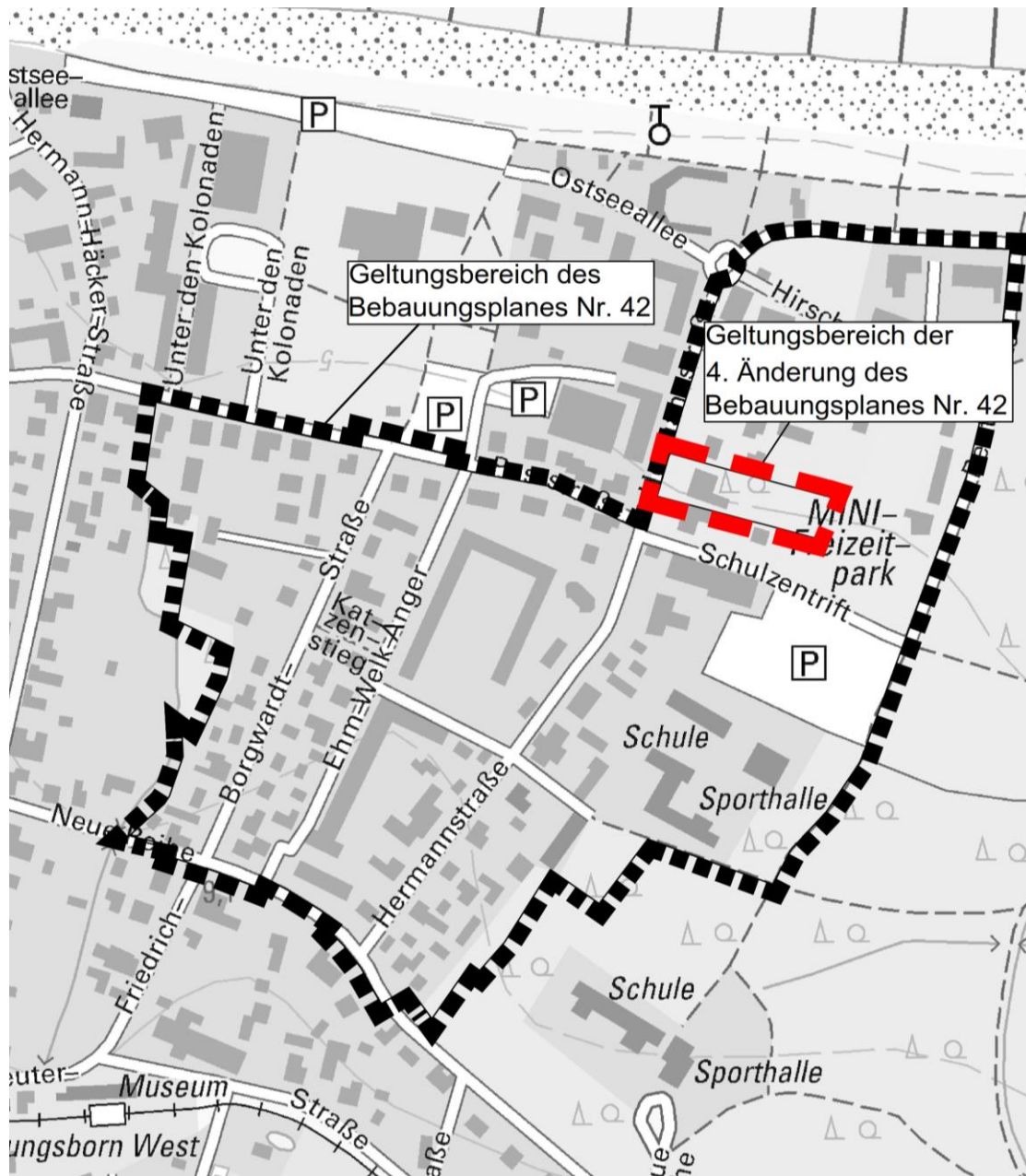
SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 "Hermannstraße/nördliche Friedrich-Borgwardt-Straße"

umfassend einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 42 auf dem Grundstück Hermannstraße 23

ENTWURF
Bearbeitungsstand 12.10.2018



Stadt- und Regionalplanung
Partnerschaftsgesellschaft
Dipl.-Ing.
Martin Hüffmann
Dipl.-Geogr.
Lars Frische
Rathausstraße 17b
23960 Ullrich
Tel. 03941 470460-0
Fax 03941 470460-9
www.spr.kuehlungsborn.de



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

SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN

über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 "Hermannstraße/nördliche Friedrich-Borgwardt-Straße"

umfassend einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 42
auf dem Grundstück Hermannstraße 23

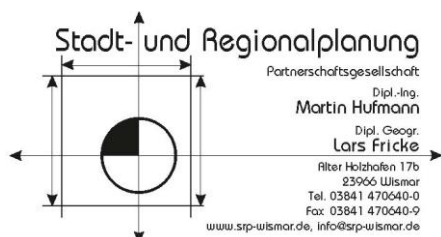
Begründung

ENTWURF

Bearbeitungsstand 12.10.2018

Stadt Ostseebad Kühlungsborn
Begründung zur Satzung
über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42
"Hermannstraße/nördliche Friedrich-Borgwardt-Straße"

Inhalt	Seite
1. Planungsanlass und Planungsziele, Planverfahren.....	2
2. Gebietsabgrenzung.....	2
3. Bisherige Planungen, Planungsrecht, Plangrundlagen.....	3
4. Inhalte der Änderung	4
5. Umweltbelange.....	5
6. Eigentumsverhältnisse.....	6
7. Sonstiges.....	6



1. Planungsanlass und Planungsziele, Planverfahren

Der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 liegen neue Planungsabsichten für einen Teilbereich des Ursprungsplanes zu Grunde.

Im Geltungsbereich sollen auf dem Grundstück Hermannstraße 23 Erweiterungen des Hotelbetriebes vorgenommen werden, für die es einer Änderung des Bebauungsplanes bedarf. Zudem sollen bereits vor Aufstellung des Ursprungsplanes genehmigte bauliche Erweiterungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Dazu zählt die im vorderen Grundstücksbereich errichtete Terrasse für die erweiterte Nutzung des Restaurants.

Seitens des Grundstückseigentümers wurden bereits im Jahr 2017 Änderungswünsche für seinen vorhandenen Hotelbetrieb vorgetragen. Nach intensiven Beratungen im Bau- sowie im Hauptausschuss und unter Abwägung der zu beachtenden städtebaulichen und nachbarlichen Belange, hat sich die Stadt zur Durchführung der vorliegenden Änderungsplanung entschlossen.

Dem städtebaulichen Ziel einer angemessenen Verdichtung in den Innenbereichen Kühlungsborns kann mit der vorliegenden Änderungsplanung entsprochen werden. Die Änderung fügt sich gut in den Bebauungszusammenhang ein und entspricht auch nach der Änderung des Bebauungsplanes der ursprünglichen städtebaulichen Zielsetzung der Stadt.

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB ohne Umweltprüfung aufgestellt. Eine Betrachtung der Umweltbelange wird unter Punkt 5 dieser Begründung durchgeführt. Im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 wird gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit verzichtet.

2. Gebietsabgrenzung

Der Geltungsbereich der 4. Änderung betrifft einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 42, gelegen im Norden von Kühlungsborn West, umfassend den Bereich der nördlichen Friedrich-Borgwardt-Straße und der Hermannstraße, zwischen der Poststraße bzw. der Ostseeallee im Norden und der Neuen Reihe im Süden.

Der Änderungsbereich befindet sich im Nordosten des Plangebietes. Es handelt sich dabei um das Grundstück Hermannstraße 23.

3. Bisherige Planungen, Planungsrecht, Plangrundlagen

Der Bebauungsplan Nr. 42 wurde am 06. September 2012 von der Stadtvertreterversammlung als Satzung beschlossen und hat, da aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, durch Bekanntmachung am 25. Oktober 2012 Rechtskraft erlangt. Für die 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde 2014 ein Aufstellungsbeschluss gefasst. Ziel dieser Änderung ist die Regelung zur Zulässigkeit von Ferienwohnungen und Dauerwohnungen.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 umfasste drei Geltungsbereiche. Ziel war es aus einer privaten Grünfläche ein Wohngebiet zu entwickeln, statt eines ehemals geplanten Hotelstandortes ein Pflegeheim zu ermöglichen sowie einige Festsetzungen an den tatsächlich vorhandenen Bestand anzupassen.

Die 3. Änderung umfasste vier Geltungsbereiche sowie Regelungen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 42. Ziele waren Erweiterungen und Anbauten an vorhandenen Gebäuden, Anpassungen an den tatsächlich vorhandenen Bestand sowie die Aktualisierung und Erweiterung des Gebietes zur Sicherung der Zweckbestimmung von Fremdenverkehrsfunktionen nach § 22 BauGB.

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. Oktober 2015 (GVObI. M-V S. 334) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVObI. M-V S. 221, 228)

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

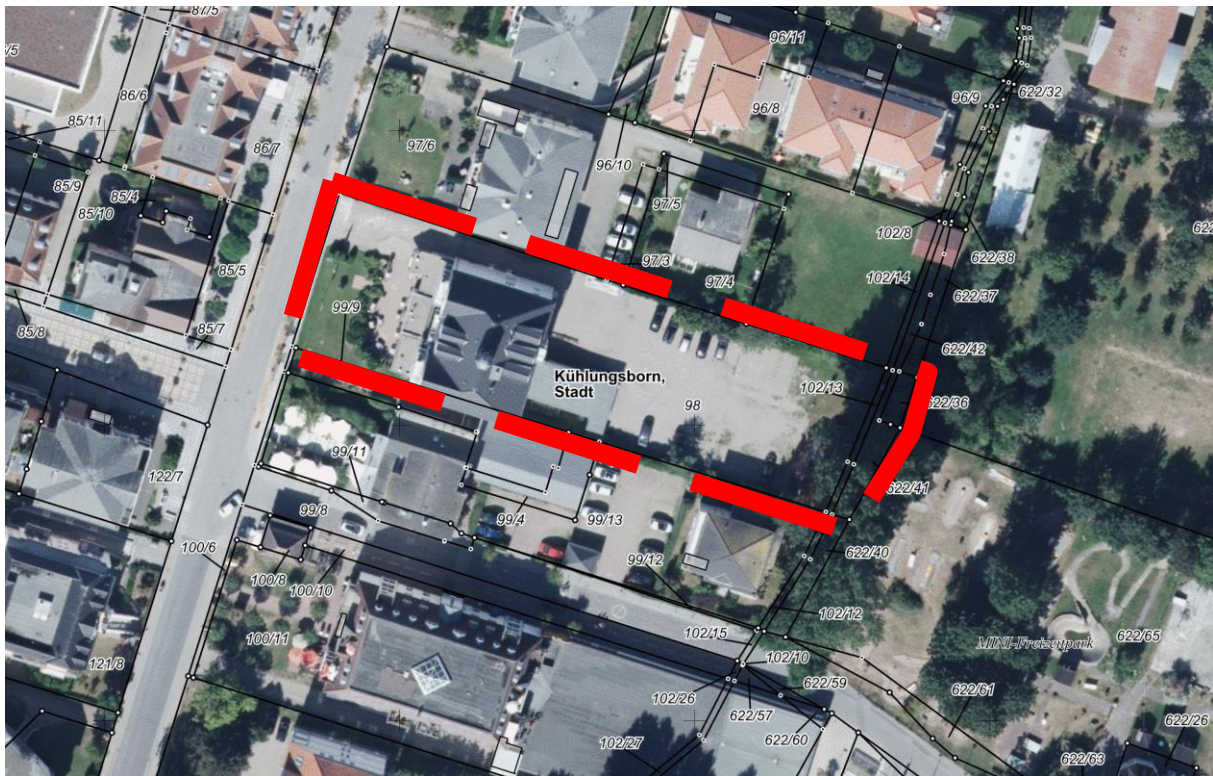
Die dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Gesetze, Erlasse, Normen, Richtlinien und Verordnungen sind in der Stadtverwaltung, Bauamt, Ostseeallee 20, 18225 Kühlungsborn, während der Öffnungszeiten einsehbar.

Als Plangrundlagen wurden die Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK), Bearbeitungsstand 22.10.2012, 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. 42 i.d.F. der 3. Änderung und sonstige Unterlagen des Bauamtes Kühlungsborn verwendet.

4. Inhalte der Änderung

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 98 und 102/13 der Flur 1 sowie die Flurstücke 622/36 und 622/41 der Flur 2 in der Gemarkung Kühlungsborn und hat eine Größe von 2 700 m². Auf dem Grundstück befindet sich derzeit das Hotel Nordwind, das im Sonstigen Sondergebiet für Hotel mit lfd. Nummerierung "SO 1" gemäß § 11 BauNVO liegt. Der rückwärtige Grundstücksbereich wird als Stellplatz für Hotelgäste genutzt und ist teilweise versiegelt. Das Hotelgebäude verfügt derzeit über einen eingeschossigen Anbau im rückwärtigen Grundstücksbereich sowie ein eingeschossiges Nebengebäude am östlichen Grundstücksrand.

Im straßenseitigen Grundstücksbereich verfügt das Gebäude ebenfalls über einen eingeschossigen Anbau, der als Erweiterung für das Restaurant des Hotels genutzt wird. Daran anschließend ist im Außenbereich eine Terrasse vorhanden, die für die Außengastronomie genutzt wird.



Luftbild mit Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42, © GeoBasis DE/M-V 2018

Der Grundstückseigentümer möchte den vorhandenen Hotelbetrieb erweitern, indem im östlichen Grundstücksbereich ein Neubau errichtet werden soll. Der rückwärtig vorhandene eingeschossige Anbau sowie das Nebengebäude sollen abgebrochen werden. Im Bebauungsplan wird deshalb eine separate Baugrenze im Osten des Grundstücks festgesetzt. Diese hat dieselbe Größe wie die zuvor festgesetzte, an das Hauptgebäude angrenzende Baugrenze. Der Neubau soll nach Abstimmungen mit der Stadt Ostseebad Kühlungsborn maximal drei Vollgeschosse erhalten, von denen das dritte Vollgeschoss als Staffelgeschoss auszubilden ist. Das Staffelgeschoss muss mindestens an einer Längsseite über die gesamte Seitenlänge um mindestens 1,50 m gegenüber den Außenwänden des darunterliegenden Geschosses zurückspringen. Die durch den Rücksprung entstehenden Dachflächen können als nicht überdachte Dachterrassen ausgebildet werden. Dadurch wirkt das Gebäude

weniger massiv und kann attraktiv gestaltet werden. Auf den benachbarten Grundstücken befinden sich ebenfalls Gebäude in zweiter Reihe, sodass sich die vorgelegte Änderungsplanung gut in den Bebauungszusammenhang einfügt.

Die vorhandene Terrasse wurde zum Zeitpunkt der Aufstellung des Ursprungsplanes in die private Grünfläche Hausgarten einbezogen. Innerhalb dieser Grünflächen ist ausschließlich die Neuerrichtung von Nebenanlagen für die Gartennutzung zulässig. Die vorhandene Terrasse unterliegt somit dem Bestandsschutz. Um die Terrasse jedoch dauerhaft für die Nutzung der Außengastronomie zu sichern, wird sie als Nebenanlage mit der Zweckbestimmung "Terrasse/Außengastronomie" festgesetzt. Die Grünfläche reduziert sich dementsprechend in der Planzeichnung.

Der zentrale Grundstücksbereich wird bereits jetzt als Stellplatzfläche für die Hotelgäste genutzt, allerdings eher ungeordnet. Künftig ist geplant, diese Fläche zu strukturieren. Deshalb wird im Bebauungsplan eine Fläche für Nebenanlagen "Stellplätze" festgesetzt. Die Zufahrt führt wie bisher von der Hermannstraße entlang der nördlichen Grundstücksgrenze zu dieser Fläche.

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß Ursprungsplanung Stellplätze und Zufahrten unversiegelt zu belassen oder in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, Rasengitter, Fugenpflaster oder wassergebundene Decke) herzustellen sind und dass auf den privaten Grundstücksflächen je vier Kfz-Stellplätzen ein einheimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm, 3x verpflanzt, anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten ist.

5. Umweltbelange

Eingriffe in Natur und Landschaft

Durch die geplanten Maßnahmen erfolgen keine wesentlichen Eingriffe im Sinne des Naturschutzrechts, da bebaute, innerörtliche Bereiche überplant werden. Die in der Ursprungsplanung festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) werden im Rahmen der 4. Änderung nicht erhöht bzw. es wird nur der vorhandene tatsächliche Bestand festgesetzt.

Besondere Schutzgebiete werden durch die Umsetzung der Planung nicht beeinträchtigt. Im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB wird von einer Umweltprüfung abgesehen.

Artenschutz

Hinsichtlich des Artenschutzes ist anzumerken, dass es sich bei der vorliegenden Planung um eine Bestandsüberplanung handelt, die im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Umweltbericht durchgeführt wird.

Eine dauerhafte Nutzung ist im Änderungsbereich bereits vorhanden. Hinsichtlich der Verlagerung der Baugrenze, der vorhandenen Teilversiegelung der Stellplatzfläche sowie der Anpassung der Terrasse an den tatsächlichen Bestand, ist davon auszugehen, dass artenschutzrechtliche Belange nicht berührt werden.

Betroffenheiten nach dem Bundesartenschutzgesetz liegen daher nicht vor.

6. Eigentumsverhältnisse

Die Fläche des Änderungsbereiches befindet sich in Privateigentum. Die Kosten der Bebauungsplanänderung trägt der Eigentümer.

7. Sonstiges

Es wird darauf hingewiesen, dass die Stellplatzsatzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn in der jeweils aktuellen Fassung gilt.

Die weiteren im Bebauungsplan Nr. 42 i.d.F. der 3. Änderung gegebenen Hinweise hinsichtlich Trinkwasserschutzzonen, Bau- und Bodendenkmalen, Altlasten sowie geltender Satzungen und Richtlinien im Plangebiet werden durch die 4. 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



öffentlich

Beschlussvorlage

Amt/Geschäftszeichen	Bearbeiter	Datum	Drucksache Nr.:
Bauamt	Maja Kolakowski	10.10.2018	18/60/174

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 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38 "Neue Reihe - südwestliches Teilstück" der Stadt Ostseebad Kühlungsborn

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn beschließt:

1. die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn gemäß § 13a i.V.m. § 2 und 8 BauGB.
2. Planungsziel: Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des bestehenden Einzelhandelsmarktes Neue Reihe 94, Überprüfung der Fremdkörperfestsetzung und der Baumfestsetzungen sowie Erweiterung der Stellplatzflächen der Feuerwehr.
3. der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 509/2, 509/11, 509/12, 509/14 und 509/15 der Flur 2 in der Gemarkung Kühlungsborn (siehe Anlage). Die Anlage ist Bestandteil dieses Beschlusses.
4. mit der Ausarbeitung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38 wird das Büro für Stadt- und Regionalplanung aus Wismar beauftragt.

Anlage: Geltungsbereich der 2. Änderung B-Plan Nr. 38

Problembeschreibung/Begründung:

Die Stadt hat sich nach intensiven Beratungen über den zugrundeliegenden privaten Änderungsantrag für das Grundstück Neue Reihe 94 und aufgrund eines notwendigen städtischen Vorhabens sowie erforderlichen Korrekturen von Festsetzungen unter Abwägung der zu beachtenden städtebaulichen und nachbarlichen Belange zur Durchführung der vorliegenden Änderungsplanung entschlossen.

Der Lebensmittelmarkt in der Neuen Reihe in Kühlungsborn West hat einen Antrag auf Erweiterung der Baugrenze gestellt. Das Ziel besteht in der Erweiterung des Gebäudes, sodass die weiteren Verkaufseinrichtungen im Vorbereich des Lebensmittelmarktes (Fleischer, Bäcker) räumlich getrennt betrieben werden können, um die unterschiedlichen Öffnungszeiten besser zu koordinieren. Die Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes vergrößert sich dadurch von derzeit 800 m² auf künftig 1.000 m². Durch die Erweiterung am vorhandenen Standort kann zudem gesichert werden, dass dieser weiter betrieben wird und keine neuen Flächen für den Bau eines Lebensmitteldiscounters im Stadtgebiet gesucht und in Anspruch genommen werden müssen.

Im Bereich der Freiwilligen Feuerwehr ist für einen reibungslosen Ablauf im Einsatzfall erforderlich

weitere Stellplätze für die Kameraden zu errichten. Um diese Situation künftig zu verbessern, sollen nördlich und nordwestlich der Fläche für den Gemeinbedarf "Feuerwehr" Teile der Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Zäsurgrün" in die Gemeinbedarfsfläche aufgenommen werden. Des Weiteren sollen im westlichen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 38 Baumstandorte korrigiert werden, die in der Ursprungsplanung auf den falschen Grundstücken platziert wurden. Um den Schutz dieser Bäume künftig zu garantieren, werden diese in der Planzeichnung verschoben. Zudem soll der Punkt 1.5 der textlichen Festsetzungen der Ursprungsplanung ersatzlos gestrichen werden, da diese Art von "Fremdkörperfestsetzung" zu unpräzise ist.

Finanzielle Auswirkungen?

Ja, für einzelne Planungsziele

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)
€	€	€	€	€

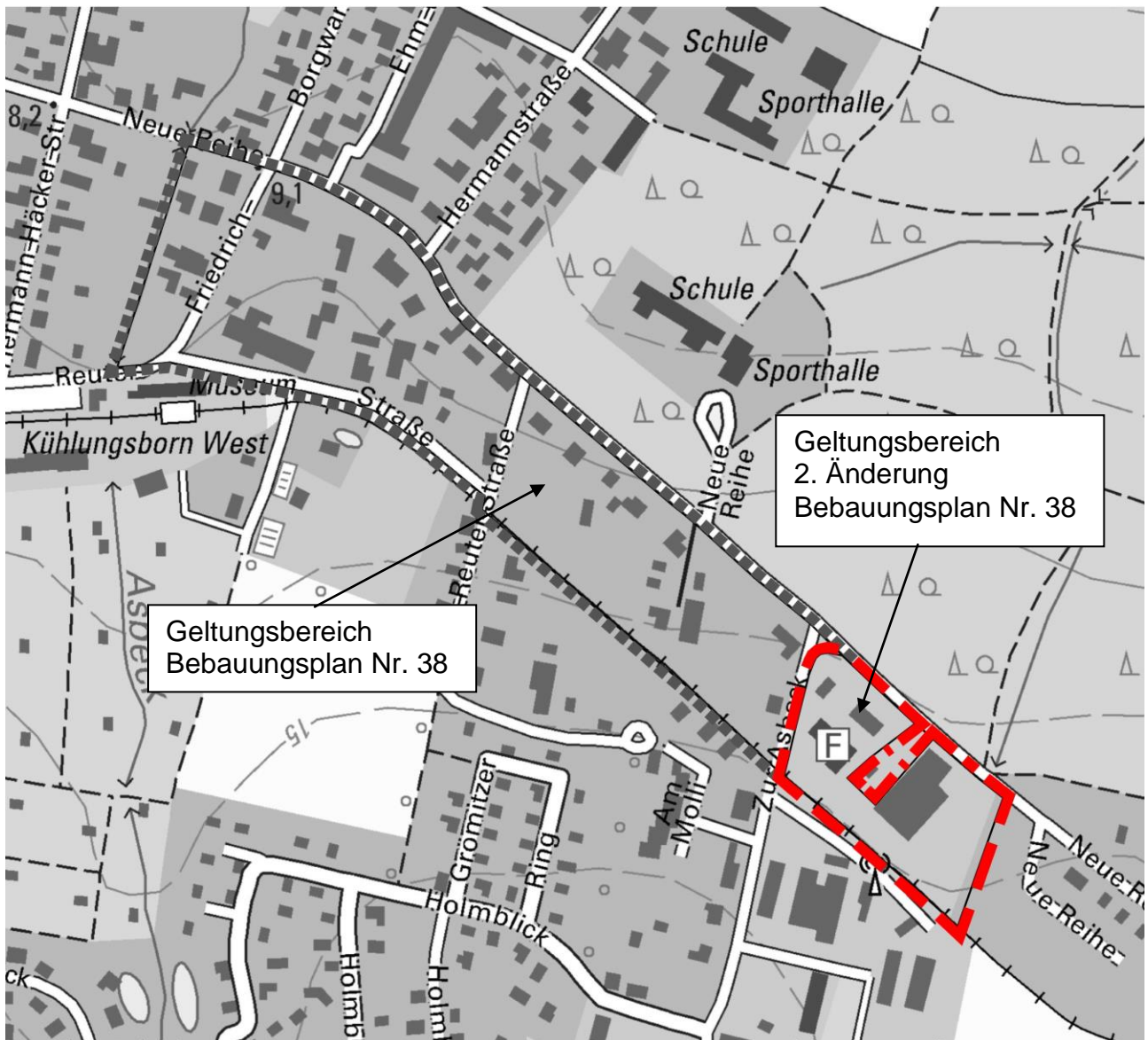
Veranschlagung 2018	nein	ja, mit 1.428,00€	Produktkonto 51102/5625500
X Im Ergebnisplan	im Finanzplan		

Anlagen:

Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38

Anlage:

Übersichtsplan: Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn "Neue Reihe – südwestliches Teilstück"





öffentlich

Beschlussvorlage

Amt/Geschäftszeichen	Bearbeiter	Datum	Drucksache Nr.:
Bauamt	Maja Kolakowski	11.10.2018	18/60/176

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 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38
"Neue Reihe - südwestliches Teilstück" der Stadt Ostseebad Kühlungsborn**

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn

1. billigt den vorliegenden Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn und den Entwurf der Begründung dazu.

2. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 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:

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 Entwurf Planzeichnung und Begründung
Stand: 12.10.2018

Problembeschreibung/Begründung:

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB), als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltbericht durchgeführt werden. Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes wird keine Änderung der Nutzung vorgenommen, durch die Erweiterung des Lebensmittelmarktes wird zudem nicht die maximal zulässige GRZ erhöht und nicht mehr Fläche versiegelt, da diese bereits jetzt als Stellplatzfläche genutzt wird. Somit handelt es sich um eine Maßnahme der Nachverdichtung in einem bereits bebauten Gebiet, die in einem Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 38 bauliche Erweiterungen erlaubt, das Planungsziel jedoch nicht grundsätzlich ändert. Dasselbe trifft für die Feuerwehr und die Tankstelle zu.

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, für einzelne Planungsziele

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 1.428,00€	Produktkonto 51102/5625500
---------------------	------	-------------------	----------------------------

X Im Ergebnisplan	im Finanzplan
-------------------	---------------

Anlagen:

Anlage: 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 Entwurf Planzeichnung und Begründung
Stand: 12.10.2018

SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN

über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 "Neue Reihe - südwestliches Teilstück"

Teil A - Planzeichnung
M 1:1500



Nutzungsschablonen

WA 1 I o GRZ 0,25 FH 9,0 [E]	WB 1 II o GRZ 0,25 FH 12,0 [E]
WA 2 I o GRZ 0,35 FH 8,5 [E]	WB 2 II o GRZ 0,3 FH 12,0 [E]
WA 3 I o GRZ 0,35 FH 8,5 [E]	WB 3 II o GRZ 0,4 FH 13,0 [E]
WA 4 III o GRZ 0,25 FH 14,0 [E]	WB 4 III o GRZ 0,4 FH 14,0 [E]
WA 5 II o GRZ 0,3 FH 10,0 [E]	MI II o GRZ 0,5 FH 9,0 [E]
WA 6 III o GRZ 0,3 FH 13,0 [E]	SO [E]
WA 7 II o GRZ 0,35 FH 10,0 [E]	I a GRZ 0,6 FH 9,0 [E]
	F o GRZ 0,5 [E]

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, §§ 6, 11 BauNVO)
MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
SO Sonstiges Sondergebiet Einzelhandel (§ 11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 - 20 BauNVO)
GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
FH Firsthöhe in m als Höchstmaß über Bezugspunkt

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)
o offene Bauweise
a abweichende Bauweise
Baugrenze

Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
F Feuerwehr

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Grünflächen
Zasurgrün, öffentlich

Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
Schutzgebiet für Grundwassergewinnung - Schutzzone IIIb

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
Erhalten von Bäumen
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
TOP 9
Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Zweckbestimmung Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24) - Lärmpegelbereiche (LPB) III-IV
Umgrenzung der Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes der Ursprungsplanung (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

2. Darstellungen ohne Normcharakter
vorhandene bauliche Anlagen
vorhandene Flurstücksgrenzen
Flurstücknummern
Hausnummer

3. Darstellungen der Ursprungsplanung
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1, 4, 4a, 11 BauNVO)
WA1 Allgemeine Wohngebiete, mit lfd. Nummerierung (§ 4 BauNVO)
WB1 Besondere Wohngebiete, mit lfd. Nummerierung (§ 4a BauNVO)

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)
nur Einzelhäuser zulässig
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Straßenbegrenzungslinie
Straßenverkehrsflächen
Einfahrt

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Grünflächen
Hausgarten, privat
Park, öffentlich
Graben, öffentlich

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Regelungen für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)
Umgrenzung von Flächen mit bekannten Bodendenkmale
Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

Sonstige Planzeichen
Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind - Sichtdreieck (§ 9 Abs. 1 Nr. 23)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

4. Darstellungen ohne Normcharakter
Bemaßung in m
künftig fortfallend

Unverbindliche Planerläuterung
Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 betrifft im Wesentlichen:
- Die Erweiterung der Baugrenze des vorhandenen Lebensmittelmarktes und damit einhergehend die Erweiterung der Verkaufsfläche von 800 m² auf 1.000 m².
- Umwidmung eines Teils der öffentlichen Grünfläche "Zasurgrün" auf den Flurstücken 509/2 und 509/14, Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn, in eine Fläche für den Gemeinbedarf "Feuerwehr" bzw. in ein Mischgebiet.
- Die maximal zulässige GRZ für Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen gem § 19 Abs. 4 BauNVO wird auf der Fläche für den Gemeinbedarf "Feuerwehr" auf 1,0 sowie im Bereich der Tankstelle und Waschanlage auf 0,9 gemäß tatsächlichen Bestand erhöht.
- Berichtigung der Standorte erhaltenswerter Bäume im Westen des Plangebietes.
- Die textliche Festsetzung 1.5 des rechtskräftigen Ursprungsplanes wird ersatzlos gestrichen.

Präambel
Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3834) wird nach Beschlussfassung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn vom folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 "Neue Reihe - südwestliches Teilstück" erlassen. Die Satzung ist im Internet unter <http://stadt.kuehlungsborn.de/buergerservice/bekanntmachungen.html> bekannt gemacht worden. Ebenfalls wurde darauf hingewiesen, dass nicht festgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 unberücksichtigt bleiben können.

Teil B – Text
Es gilt die BauNutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

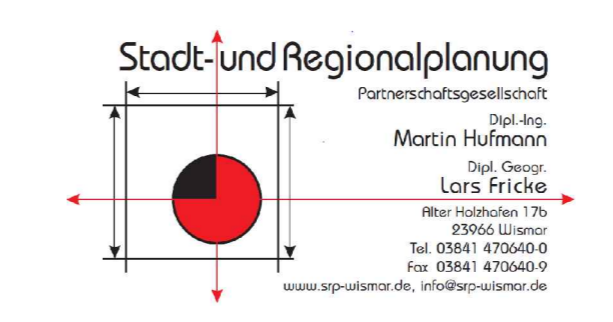
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 BauNVO)
Der Punkt 1.5 der textlichen Festsetzungen der Ursprungsplanung ("Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen vorhandener baulicher und sonstiger Anlagen gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig") wird ersatzlos gestrichen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 16 u. 19 BauNVO)
Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Feuerwehr" darf die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO für Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen bis zu einem Maß von 1,0 überschritten werden. Auf den Flurstücken 509/2 und 509/14, Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn, darf die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO für Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen bis zu einem Maß von 0,9 überschritten werden.

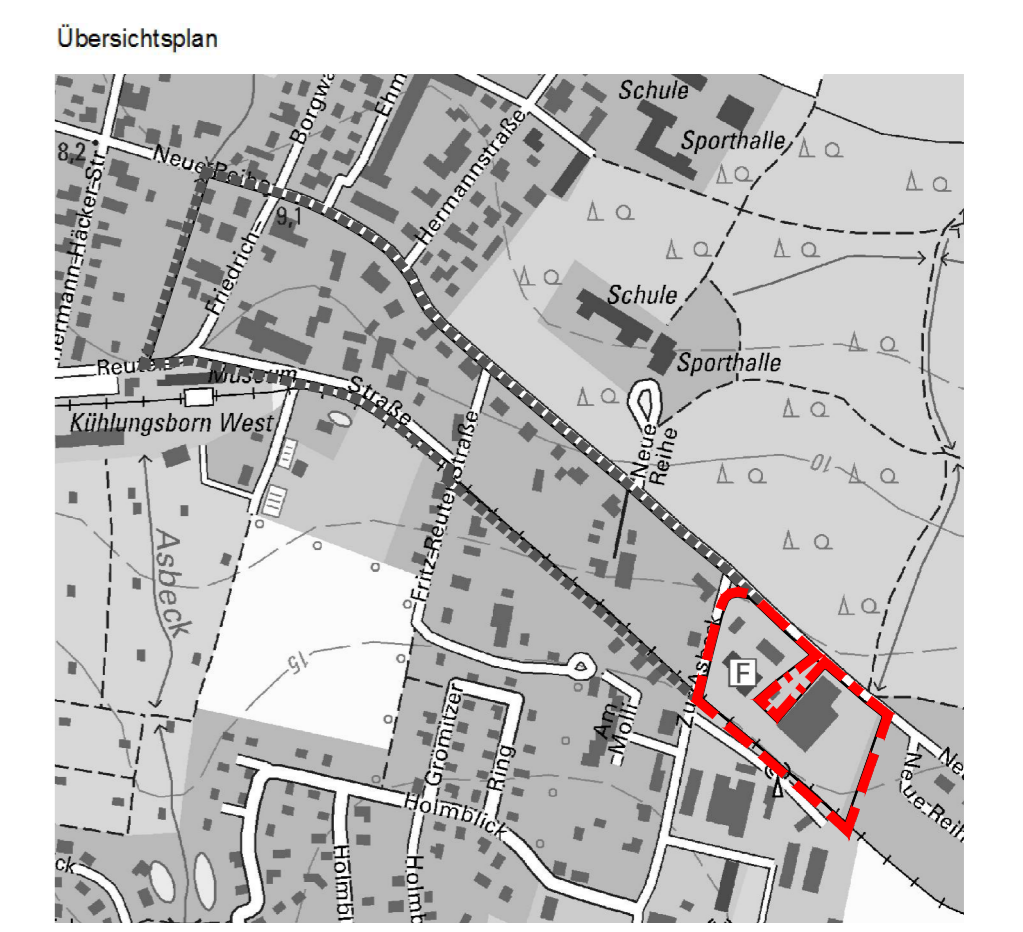
3. Sonstiges
Alle sonstigen Festsetzungen, Hinweise sowie die Örtlichen Bauvorschriften des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 38, die nicht Bestandteil der 2. Änderung sind, gelten für die Satzung über die 2. Änderung unverändert weiter fort.

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

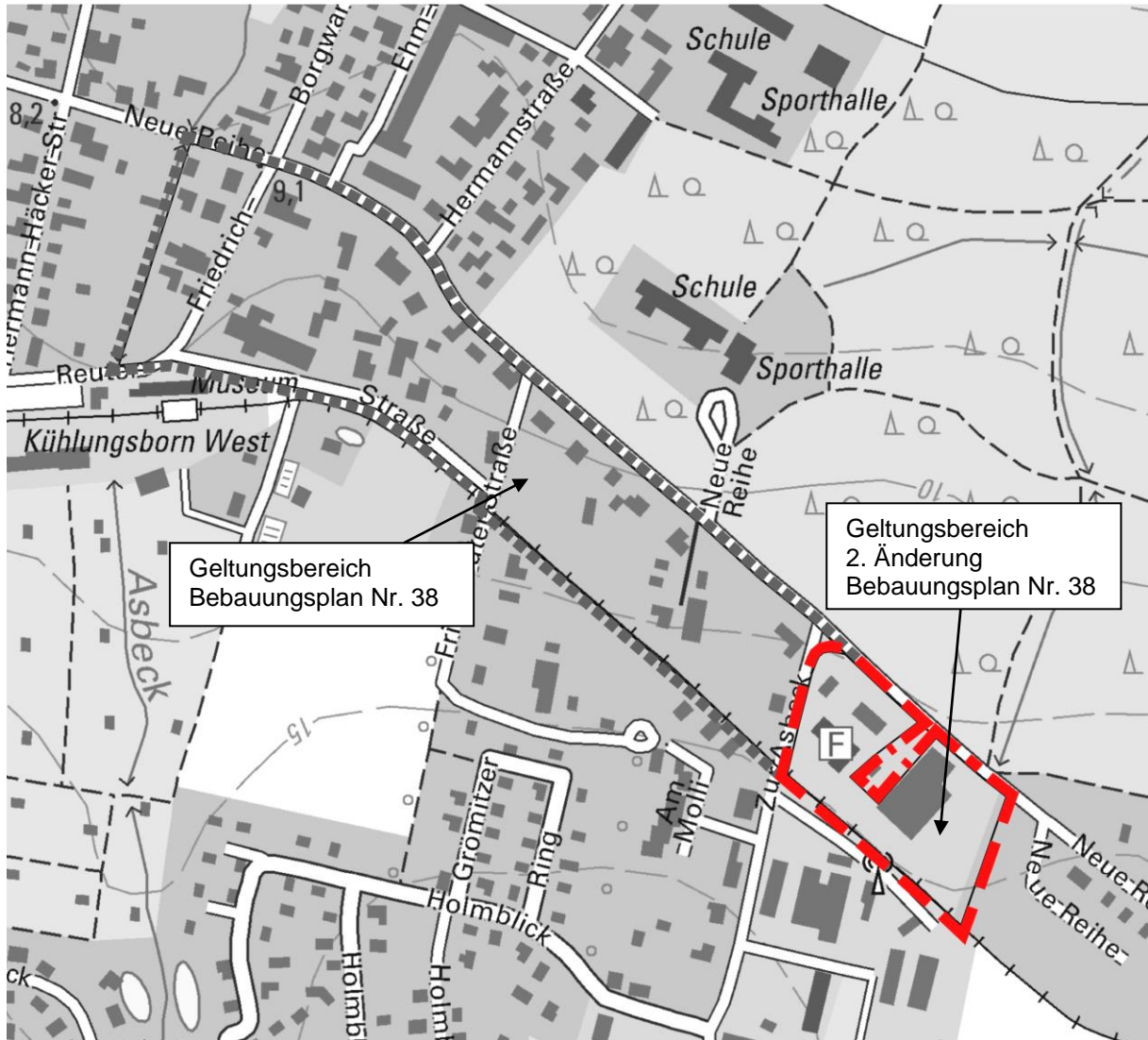
Plangrundlagen:
Flurkarte im Maßstab 1:1.000, Kataster- und Vermessungsamt Bad Döberan, Stand Sept. 2007; B-Plan Nr. 38, Digitale topographische Karte im Maßstab 1:10.000, Landesamt für innere Verwaltung M-V © GeoBasis DEIM-V 2016, Unterlagen des Bauamtes Kühlungsborn, eigene Erhebungen.



- Verfahrensvermerke**
- Der Aufstellungsbeschluss der Stadtvertreterversammlung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 wurde am gefasst. Die ursprüngliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn sowie im Internet unter <http://stadt.kuehlungsborn.de/buergerservice/bekanntmachungen.html> erfolgt.
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den
(Siegel) Der Bürgermeister
 - Die Stadtvertreterversammlung hat am den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den
(Siegel) Der Bürgermeister
 - Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38, 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://stadt.kuehlungsborn.de/buergerservice/bekanntmachungen.html> bekannt gemacht worden. Ebenfalls wurde darauf hingewiesen, dass nicht festgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 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 katastermäßige Bestand innerhalb des Geltungsbereiches am wird als richtig dargestellt bezeugt. Hinsichtlich der lagerrechtlichen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob 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 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am von der Stadtvertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 wurde gebilligt.
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den
(Siegel) Der Bürgermeister
 - Die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38, 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 Dienstzeiten 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://stadt.kuehlungsborn.de/buergerservice/bekanntmachungen.html> bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den
(Siegel) Der Bürgermeister



SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN
über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 "Neue Reihe - südwestliches Teilstück"
umfassend einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 38, südlich der Straße "Neue Reihe" und östlich der Straße "Zur Abeck"
ENTWURF
Bearbeitungsstand 12.10.2018



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

SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN

über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 "Neue Reihe – südwestliches Teilstück"

umfassend einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 38,
südlich der Straße "Neue Reihe" und östlich der Straße "Zur Asbeck"

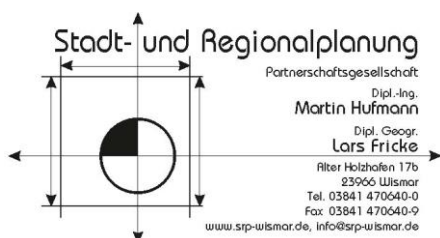
Begründung

ENTWURF

Bearbeitungsstand 12.10.2018

Stadt Ostseebad Kühlungsborn
Begründung zur Satzung
über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38
"Neue Reihe – südwestliches Teilstück"

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



1. Planungsanlass und Planungsziele, Planverfahren

Der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 liegen neue Planungsabsichten für Teilbereiche des rechtskräftigen Ursprungsplanes zu Grunde.

Die Stadt hat sich nach intensiven Beratungen über die zugrundeliegenden Änderungsanträge und unter Abwägung der zu beachtenden städtebaulichen und nachbarlichen Belange zur Durchführung der vorliegenden Änderungsplanung entschlossen.

Der Lebensmittelmarkt in der Neuen Reihe in Kühlungsborn West hat einen Antrag auf Erweiterung der Baugrenze gestellt. Das Ziel besteht in der Erweiterung des Gebäudes, sodass die weiteren Verkaufseinrichtungen im Vorbereich des Lebensmittelmarktes (Fleischer, Bäcker) räumlich getrennt betrieben werden können, um die unterschiedlichen Öffnungszeiten besser zu koordinieren. Die Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes vergrößert sich dadurch von derzeit 800 m² auf künftig 1 000 m².

Das städtebauliche Ziel der Stadt Ostseebad Kühlungsborn einer angemessenen Verdichtung in den Innenbereichen Kühlungsborns kann mit der vorliegenden Änderungsplanung weiterhin verfolgt werden. Durch die Erweiterung am vorhandenen Standort kann zudem gesichert werden, dass dieser weiter betrieben wird und keine neuen Flächen für den Bau eines Lebensmitteldiscounters im Stadtgebiet gesucht und in Anspruch genommen werden müssen. Die Änderung fügt sich gut in den Bauungszusammenhang ein und entspricht auch nach der Änderung des Bebauungsplanes der ursprünglichen städtebaulichen Zielsetzung der Stadt.

Im Bereich der Freiwilligen Feuerwehr kommt es immer häufiger zu Problemen aufgrund fehlender Stellplätze für die Kameraden. Um diese Situation künftig zu verbessern, sollen nördlich und nordwestlich der Fläche für den Gemeinbedarf "Feuerwehr" Teile der Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Zäsurgrün" in die Gemeinbedarfsfläche aufgenommen werden. Für die Grundstücke der Feuerwehr sowie der nördlich davon gelegenen Tankstelle und Waschanlage werden außerdem neue Festsetzungen zur maximal zulässigen Grundflächenzahl getroffen. Damit erfolgt eine Anpassung an die vorhandenen bzw. geplanten Stellplatz- und sonstigen Nutzflächen.

Des Weiteren sollen im westlichen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 38 Baumstandorte korrigiert werden, die in der Ursprungsplanung auf den falschen Grundstücken platziert wurden. Um den Schutz dieser Bäume künftig zu garantieren, werden diese in der Planzeichnung verschoben.

Zudem soll der Punkt 1.5 der textlichen Festsetzungen der Ursprungsplanung ersatzlos gestrichen werden, da diese Art von "Fremdkörperfestsetzung" zu unpräzise ist.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 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 2. Änderung des Bebauungsplanes wird keine Änderung der Nutzung vorgenommen, durch die Erweiterung des Lebensmittelmarktes wird zudem nicht die maximal zulässige GRZ erhöht und nicht mehr Fläche ver-

siegelt, da diese bereits jetzt als Stellplatzfläche genutzt wird. Somit handelt es sich um eine Maßnahme der Nachverdichtung in einem bereits bebauten Gebiet, die in einem Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 38 bauliche Erweiterungen erlaubt, das Planungsziel jedoch nicht grundsätzlich ändert. Dasselbe trifft für die Feuerwehr und die Tankstelle zu.

2. Gebietsabgrenzung

Der Geltungsbereich der 2. Änderung betrifft einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 38, gelegen in Kühlungsborn West, umfassend den Bereich des Lebensmittelmarktes, der Tankstelle, der Waschanlage sowie der Freiwilligen Feuerwehr Kühlungsborn in der Neuen Reihe. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 509/2, 509/11, 509/12, 509/14 und 509/15 der Flur 2 in der Gemarkung Kühlungsborn.

Die Grundstücke befinden sich im Südosten des Ursprungsplangebietes zwischen der Straße Neue Reihe und den Gleisen der Bäderbahn. Westlich schließen sich Allgemeine Wohngebiete an. Zwischen den Grundstücken befindet sich ein Wohnhaus, das nicht von den Änderungen betroffen ist. Östlich verläuft der Graben Nr. 11 (Steinbeck), an den sich weitere Wohnbebauung anschließt (Bebauungsplan Nr. 31). Des Weiteren umfasst die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 Baumstandorte auf dem Grundstück Friedrich-Borgwardt-Straße Nr. 5, das innerhalb eines Besonderen Wohngebietes liegt.

3. Bisherige Planungen, Planungsrecht, Plangrundlagen

Der Bebauungsplan Nr. 38 wurde am 11. Dezember 2008 von der Stadtvertreterversammlung als Satzung beschlossen und hat, da aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, durch Bekanntmachung am 19. September 2009 Rechtskraft erlangt. Ziel war die Sicherung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung durch die Überplanung eines bereits bebauten Gebietes sowie damit einhergehend der Rückbau von städtebaulichen Missständen und entstandenen Fehlentwicklungen.

Für die 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde 2014 ein Aufstellungsbeschluss gefasst. Ziel dieser Änderung war die Regelung zur Zulässigkeit von Ferienwohnungen und Dauerwohnungen vor dem Hintergrund der aktuellen Rechtslage in Mecklenburg-Vorpommern. Die Planung wurde bisher nicht fortgesetzt.

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, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),
- 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)

Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn
-Entwurf-

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 im Maßstab 1:1 000, Kataster- und Vermessungsamt Bad Doberan, Stand September 2007; die digitale topographische Karte im Maßstab 1:10 000, Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern (© GeoBasis DE/M-V 2018); der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 38 und sonstige Unterlagen des Bauamtes Kühlungsborn verwendet.

4. Inhalte der Änderung



Abb. 1: Luftbild mit Geltungsbereich der 2. Änderung, © GeoBasis DE/M-V 2018.

Erweiterung Lebensmittelmarkt

Das Grundstück liegt in der Neuen Reihe 94, hat eine Größe von 7 892 m² und ist nahezu vollständig versiegelt. Im Nordwesten befindet sich das Gebäude des Lebensmittelmarktes mit zwei vorgelagerten Verkaufseinrichtungen sowie eines Getränkemarktes. Die restliche Fläche wird als Kundenstellplatz genutzt. In den Randbereichen des Grundstücks wachsen Hecken, im Osten befindet sich der begrünte Graben Nr. 11 (Steinbeck).

Das Grundstück ist im Bebauungsplan Nr. 38 als Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauGB mit der Zweckbestimmung "Einzelhandel" festgesetzt. Der Lebensmit-

telmarkt wurde 1995 in Kühlungsborn West als eingeschossiges Gebäude mit Satteldach errichtet. Im Vorbereich des Lebensmitteldiscounters befinden sich zwei kleinere Verkaufseinheiten bestehend aus einem Fleischer und einem Bäcker. Der südöstliche Anbau wird durch einen Getränkemarkt genutzt. Bisher beträgt die Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes 800 m² und zählt damit nicht zum großflächigen Einzelhandel.

Folgende Festsetzungen wurden in der Ursprungsplanung für das Sonstige Sondergebiet "Einzelhandel" getroffen:

- Grundflächenzahl 0,6 mit einer maximalen Überschreitung für Nebenanlagen auf 0,9,
- maximal ein Vollgeschoss bei einer Firsthöhe von maximal neun Metern und
- die abweichende Bauweise, um Gebäudelängen über 50 Meter zu ermöglichen.

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 ist nun ein Vorbau und damit einhergehend die Erweiterung der Baugrenze vorgesehen. Aufgrund immer größerer Flexibilität der Öffnungszeiten im Bereich des Lebensmitteleinzelhandels plant der Lebensmittelmarkt eine Umstrukturierung der vorhandenen Verkaufsaufteilung im Vorbereich des Marktes. Um künftig variable Öffnungszeiten des Lebensmittelmarktes auf der einen Seite sowie des Fleischers und Bäckers auf der anderen Seite zu ermöglichen, sollen diese in einen separaten Vorbau umgesiedelt werden. Für den Fleischer und den Bäcker stehen dann etwa 250 m² zur Verfügung, davon sind rund 65 m² als Verkaufsfläche geplant.

Durch den Umbau kommt es auch zu einer Vergrößerung der Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes im Vorbereich des Gebäudes. Die Verkaufsfläche erhöht sich von bisher 800 m² auf 1 000 m² und zählt damit künftig zum großflächigen Einzelhandel. Die nunmehr vergrößerte Fläche soll der Verbesserung des Gesamtangebotes und der Präsentation dienen, ein Umbau innerhalb des Lebensmitteldiscounters ist derzeit nicht geplant.

Durch das Büro Junker + Kruse Stadtplanung wurde 2014/2015 ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept erarbeitet, das sich unter anderem auch mit dem Angebot des Lebensmitteleinzelhandels im Stadtgebiet beschäftigt. Demnach gibt es in der Stadt Ostseebad Kühlungsborn zwei Supermärkte, sechs Lebensmitteldiscounter sowie einen Getränkemarkt. Zum Zeitpunkt der Konzepterstellung wurde das Angebot damit als "discountlastig" eingestuft. Allerdings wurde auch festgestellt, dass einzelne Betriebsgrößen "nicht den aktuellen wettbewerblichen Marktgegebenheiten entsprechen" (Einzelhandels- und Zentrenkonzept, S. 64), da zum damaligen Zeitpunkt sowie aktuell die Marktzutrittsgröße zwischen 800 m² und 1 000 m² liegt.

Als ein primäres Ziel wird die Erhaltung der vorhandenen Nahversorgungsstandorte in Verbindung mit gezielten Erweiterungen genannt, um die vorhandenen Standorte im Stadtgebiet zu stärken und die wohnungsnah Grundversorgung zu gewährleisten. Im Rahmen des Konzeptes wurde dazu geraten, Erweiterungen von Nahversorgungsstandorten zu großflächigem Einzelhandel durch Verträglichkeitsanalysen untersuchen zu lassen, um die gesamtstädtischen Ziele und Grundsätze bewahren zu können.

Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn
-Entwurf-

Im Rahmen des Erweiterungsantrages wurde im Bau- und Hauptausschuss sowie auch in der Stadtvertreterversammlung bereits über die Erweiterungsabsichten des Lebensmittelmarktes am vorhandenen Standort beraten. Da die Planung vor allem die räumliche Trennung des Lebensmitteldiscounters und der zwei kleineren Einzelhandelseinrichtungen vorsieht und nur dadurch mehr Verkaufsfläche im Vorbereich des Lebensmittelmarktes entsteht, ist es seitens der Stadtvertreter nicht erforderlich, eine Verträglichkeitsanalyse für diesen Standort durchzuführen. Die Erweiterung des Lebensmittelmarktes wird als geringfügig eingestuft, ein Umbau innerhalb des Marktes wird derzeit nicht angestrebt. Zudem befindet sich der Lebensmittelmarkt bereits in einem Sonstigen Sondergebiet gem. § 11 BauNVO, das grundsätzlich auch die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel über 800 m² Verkaufsfläche ermöglicht.

Aus Sicht der Stadt Ostseebad Kühlungsborn ist die Erweiterung der Baugrenze eine geeignete Maßnahme, um den Standort in der Neuen Reihe zu sichern und die wohnungsnah Grundversorgung in diesem Bereich der Stadt auch künftig zu gewährleisten. Weitere Lebensmitteldiscounter befinden sich rund einen Kilometer nördlich und ein Supermarkt liegt etwa einen Kilometer westlich dieses Standortes (siehe Abbildung 2). Der Lebensmittelmarkt im mittleren Bereich von Kühlungsborn an der Neuen Reihe trägt damit zu einer wichtigen und grundsätzlichen Versorgung der benachbarten Wohnlagen bei und soll diese Funktion auch künftig erfüllen.



Abb. 2: Luftbild mit Lage der Lebensmitteldiscounter und des Supermarktes in Kühlungsborn West, © GeoBasis DE/MV 2018.

Freiwillige Feuerwehr

Ebenfalls in diesem Geltungsbereich soll die Fläche für den Gemeinbedarf "Feuerwehr" erweitert werden. Die Freiwillige Feuerwehr Kühlungsborn beklagt seit längerem, dass nicht genügend Stellplätze für die Kameraden vorhanden seien. Die im Ursprungsplan festgesetzte Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Zäsurgrün" im Norden des Grundstücks besteht aktuell als Rasenfläche und wird zwischenzeitlich schon als Stellplatzfläche genutzt. Aus Sicht der Stadtvertreter soll diese Fläche deshalb mit in die Fläche für den Gemeinbedarf "Feuerwehr" aufgenommen werden, um der Stellplatzproblematik schrittweise entgegenzuwirken. Im Bereich der vorhandenen Bäume werden die Grünfläche sowie das Erhaltungsgebot weiterhin gewahrt. Des Weiteren darf die zulässige Grundfläche künftig gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO für Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen bis zu einem Maß von 1,0 überschritten werden. Dies betrifft lediglich die Fläche für den Gemeinbedarf "Feuerwehr", um die vorhandenen Gehölze im Randbereich der Fläche, die innerhalb der Grünflächen liegen, zu erhalten.

Die Stadt Ostseebad Kühlungsborn hat die Problematik am Standort der Freiwilligen Feuerwehr erkannt und will dieser durch die vorliegende Änderungsplanung entgegenwirken. Aufgrund der enormen Bedeutung der Feuerwehr für die Stadt, wird es als städtebaulich vertretbar bewertet, die GRZ um das o.g. Maß auszuweiten.

Mischgebiet Tankstelle/Waschanlage

Ähnlich wie bei der Fläche für den Gemeinbedarf ergab sich auch im Mischgebiet ein höherer Flächenbedarf für Stellplätze und Zufahrten, als es im Ursprungsplan zunächst vorgesehen wurde. Die Flächen für Zufahrten sowie Verbindungswege auf den beiden Grundstücken der Tankstelle und der Waschanlage haben sich über die Jahre verfestigt und wurden daher auch teilweise befestigt. Gemäß der Ursprungsplanung gilt für diesen Bereich eine GRZ von 0,5 sowie eine Überschreitung für Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen von 50 Prozent.

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 wird festgesetzt, dass für die Flurstücke 509/2 und 509/11 der Flur 2 in der Gemarkung Kühlungsborn die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO für Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen bis zu einem Maß von 0,9 überschritten werden darf.

Dies entspricht dem tatsächlichen Bestand und Bedarf dieser Anlagen und entspricht auch dem städtebaulichen Konzept, das die Stadt Ostseebad Kühlungsborn für diesen Teilbereich vorsieht.

Baumstandorte

Des Weiteren sollen im westlichen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 38 Baumstandorte korrigiert werden, die in der Ursprungsplanung auf den falschen Grundstücken platziert wurden. Um den Schutz dieser Bäume künftig zu garantieren, werden diese in der Planzeichnung aufgenommen. Die beiden Bäume befinden sich auf dem Grundstück Friedrich-Borgwardt-Straße 5. Im vorderen Grundstücksbereich handelt es sich um eine Birke mit einem Stammumfang von 1,07 m und im hinteren Grundstücksbereich steht eine Roteiche mit einem Stammumfang von 2,70 m. Diese Bäume sind zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Textliche Festsetzungen

Der Punkt 1.5 der textlichen Festsetzungen der Ursprungsplanung ("*Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen vorhandener baulicher und sonstiger Anlagen gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig.*") wird ersatzlos gestrichen. Grund dafür ist, dass laut verschiedener Gerichtsurteile eine verallgemeinernde Festsetzung zu "Fremdkörpern" unzulässig ist.

5. Umweltbelange

Eingriffe in Natur und Landschaft

Durch die geplanten Maßnahmen erfolgen keine wesentlichen Eingriffe im Sinne des Naturschutzrechts, da bebaute, innerörtliche Bereiche überplant werden. Besondere Schutzgebiete werden durch die Umsetzung der Planung nicht beeinträchtigt. Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wird von einer Umweltprüfung abgesehen. Auch die Eingriffsregelung kommt nicht zur Anwendung. Die in der Ursprungsplanung festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) werden im Rahmen der 2. Änderung nicht erhöht und es wird nur unwesentlich mehr Fläche als zuvor versiegelt.

Artenschutz

Hinsichtlich des Artenschutzes ist anzumerken, dass es sich bei der vorliegenden Planung um eine Bestandsüberplanung handelt, die im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht durchgeführt wird.

Eine dauerhafte Nutzung ist in den Änderungsbereichen bereits vorhanden. Hinsichtlich der Erweiterung der Baugrenze des Lebensmittelmarktes, der möglichen Erweiterung von Stellplatzflächen in Bereichen, die bereits als solche genutzt werden sowie den Anpassungen der Baumstandorte an den tatsächlichen Bestand, ist davon auszugehen, dass artenschutzrechtliche Belange nicht berührt werden.

Betroffenheiten nach dem Bundesartenschutzgesetz liegen daher nicht vor.

6. Eigentumsverhältnisse

Die Flächen des Lebensmittelmarktes und der Tankstelle befinden sich in Privateigentum. Die Flächen der Freiwilligen Feuerwehr und der Waschanlage sind städtisches Eigentum. Die Verschiebung der erhaltenswerten Bäume erfolgt auf privaten Grundstücken, wird jedoch seitens der Stadt Ostseebad Kühlungsborn angestrebt.

7. Sonstiges

Die im Bebauungsplan Nr. 38 gegebenen Hinweise hinsichtlich Trinkwasserschutzzonen, Bau- und Bodendenkmalen, Altlasten sowie geltender Satzungen und Richtlinien im Plangebiet werden durch die 2. 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



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 10m² 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 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.

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)
€	€	€	€	€

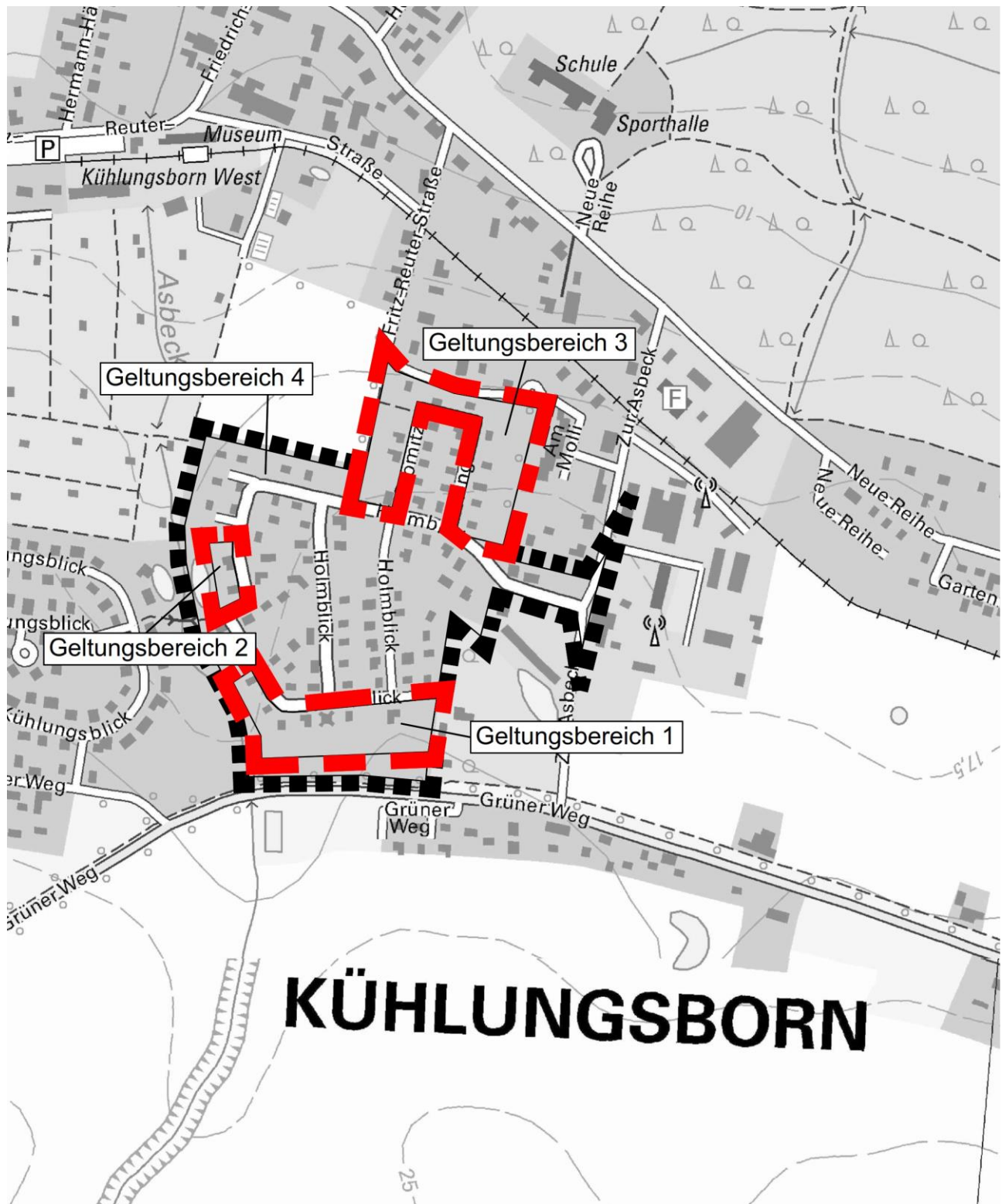
Veranschlagung 2018	nein	ja, mit 5.712,00 €	Produktkonto 51102/5625500
X Im Ergebnisplan	im Finanzplan		

Anlagen:

Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10

Anlage:

Übersichtsplan: Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn "Holmblick"





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 (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:

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	Grundstückserweiterungsgröße in m ²	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 BauGB 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. 1 BauGB, §§ 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

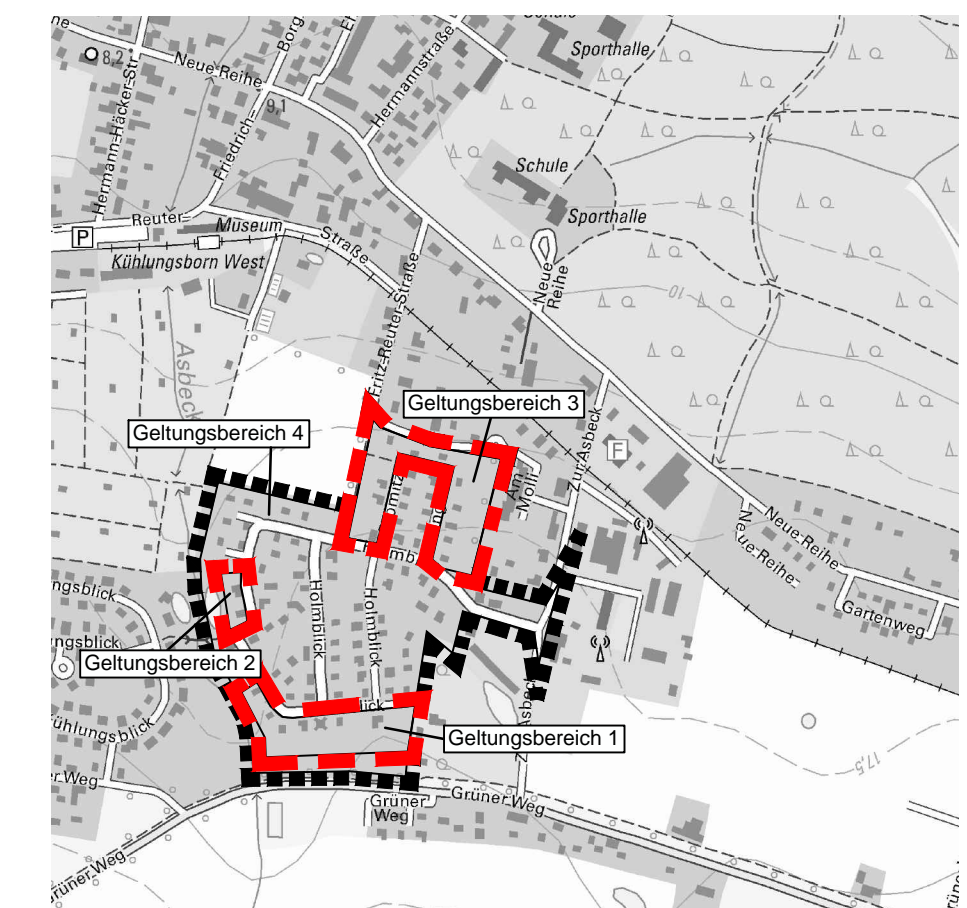
Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn in der jeweils aktuellen Fassung.

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 gelegentlichen 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

Übersichtspland

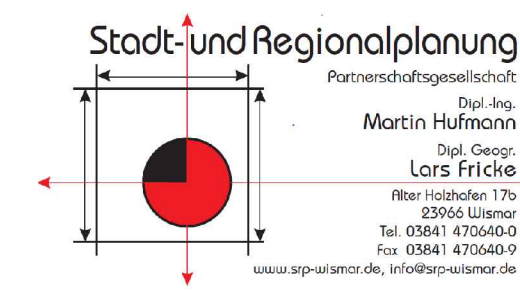


Auszug aus der digitalen topographischen Karte. © GeoBasis DE/M-V 2018

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

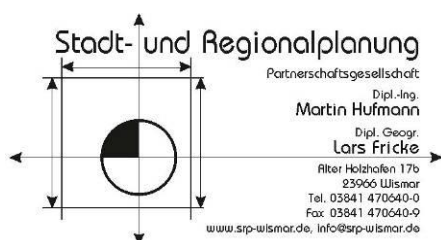
Begründung

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.

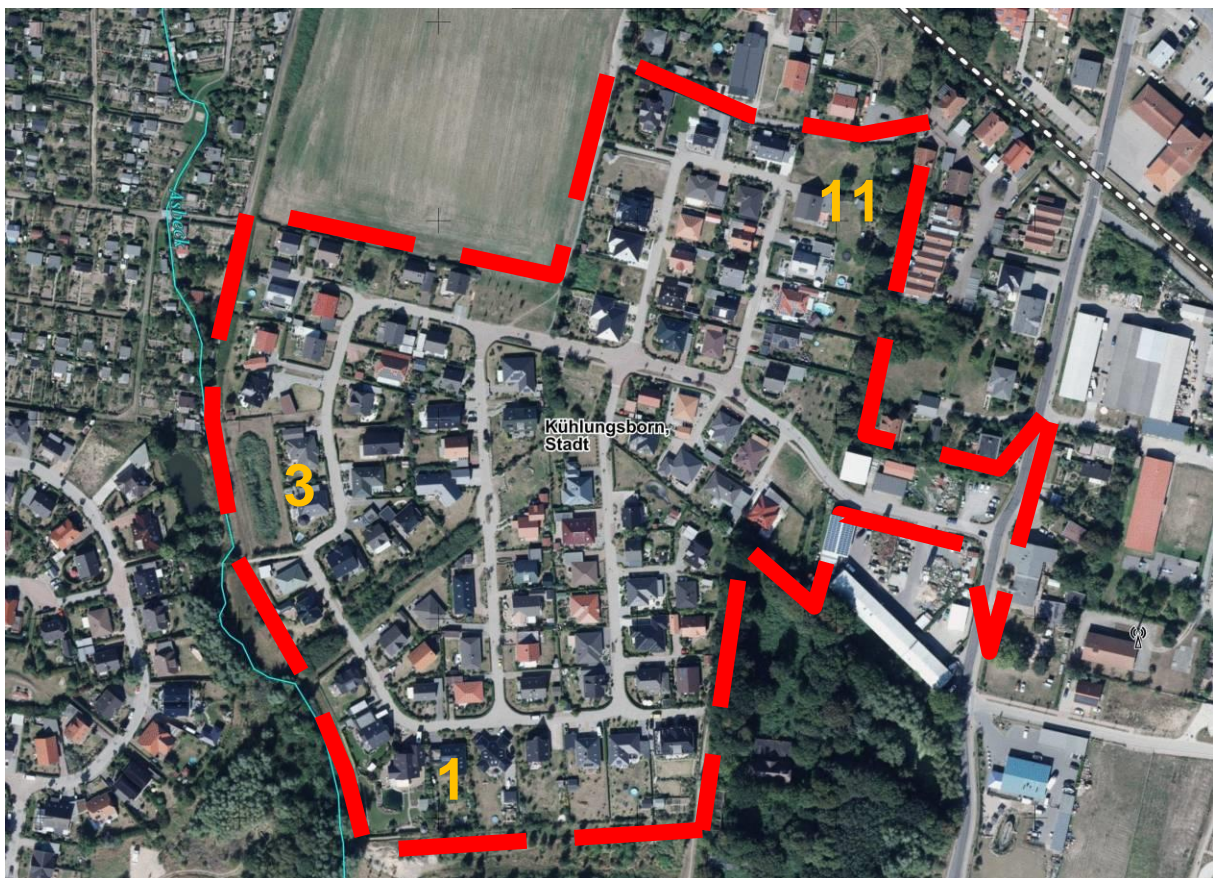


Abb. 1: Luftbild: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 mit den Baufeldern 1, 3 und 11, © GeoBasis DE/M-V 2018.

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.

Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn
-Entwurf-



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