



Beschlussvorlage der Verwaltung

öffentlich

Amt/Geschäftszeichen	Bearbeiter	Datum	Drucksache Nr.:
Bauamt	Maja Kolakowski	16.04.2019	19/60/090

Beratungsfolge (Zuständigkeit)	Gremium	Sitzungstermin	Status
Vorberatung	HA	02.05.2019	Nichtöffentlich
Entscheidung	SVV	16.05.2019	Öffentlich

Bezeichnung: Beschluss über die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 Wohngebiet "Holmblick" vom 06.12.2018 und Neuaufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertretung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn beschließt:

1. die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 Wohngebiet „Holmblick“ vom 06.12.2018 (Beschluss Nr. 097/18/SVV)
2. die Neuaufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn gemäß § 13a i.V.m. § 2 und § 8 BauGB
3. Planungsziele:
 - 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
 - Schaffung von Festsetzungen hinsichtlich der Zulässigkeit von Ferienwohnungen und
 - Ergänzung der örtlichen Bauvorschriften
4. der Geltungsbereich der Neuaufstellung zur 2. Änderung umfasst den gesamten Geltungsbereich der Ursprungsplanung mit Ausnahme der randlichen öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen
5. mit der Ausarbeitung der Neuaufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 wird das Büro für Stadt- und Regionalplanung aus Wismar beauftragt.

Anlage: Geltungsbereich der Neuaufstellung zur 2. Änderung B-Plan Nr. 10

Problembeschreibung/Begründung:

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn hat in ihrer Sitzung am 10.12.2015 die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 Wohngebiet "Holmblick" sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften dazu beschlossen.

Das Oberverwaltungsgericht Greifswald hat im Verwaltungsstreitverfahren mit dem Aktenzeichen OVG 3 K 499/15 mit seinem Urteil vom 19. Dezember 2019 die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 Wohngebiet „Holmblick“ für unwirksam erklärt.

Die Stadt Ostseebad Kühlungsborn hatte noch vor Verkündung des Urteils bereits die Aufstellung einer 3. Änderung beschlossen, u.a. mit dem Ziel die Regelungen hinsichtlich der Zulässigkeit von Ferienwohnungen auf die neue Rechtsgrundlage der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 abzustellen.

Darüber hinaus bestanden weitere Planungsziele:

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 sollte 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.

Sämtliche Planungsziele sollen im Rahmen der Neuaufstellung zur 2. Änderung aufgenommen und eingearbeitet werden. Der Aufstellungsbeschluss zur 3. Änderung kann somit aufgehoben werden.

Die Neuaufstellung der 2. 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.

Eine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a Abs. 1 BauGB wurde im Vorfeld des Aufstellungsbeschlusses durchgeführt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass durch die Neuaufstellung der 2. Änderung keine erheblichen Umweltauswirkungen ausgelöst werden.

Finanzielle Auswirkungen? Ja

Gesamtkosten der Maßnahme / Jährliche Folgekosten / Folgekosten (Beschaffungs-Folgekosten)		Finanzierung:		
		Eigenanteil (i.d.R. = Kreditbedarf)	Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse/Beiträge)	Einmalige oder jährliche laufende Haushaltsbelastung (Mittelabfluss, Kapitaldienst, Folgekosten ohne kalkulatorische Kosten)
€	€	€	€	€
Veranschlagung 2019	nein	ja, mit 5.712,00 €		Produktkonto 51102/5625500
X Im Ergebnisplan				im Finanzplan

Anlagen:

Geltungsbereich zur Neuaufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans