



Beschlussvorlage der Verwaltung

öffentlich

Amt/Geschäftszeichen	Bearbeiter	Datum	Drucksache Nr.:
Bauamt	Maja Kolakowski	16.04.2019	19/60/091

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

Bezeichnung: Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zur Neuaufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 Wohngebiet "Holmblick"

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn

1. billigt den vorliegenden Entwurf zur Neuaufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn und den Entwurf der Begründung dazu.
2. Der Entwurf zur Neuaufstellung der 2. 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.

Anlagen: 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 Entwurf Planzeichnung und Begründung
Stand: 23.04.2019

Problembeschreibung/Begründung:

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.

Einzelheiten der Änderung sind den Anlagen zu entnehmen.

Finanzielle Auswirkungen?

Ja

Gesamtkosten der Jährliche Folgekosten Maßnahme / 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 €	Produktkonto	
Im Ergebnisplan	im Finanzplan			

Anlagen:
 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 Entwurf Planzeichnung und Begründung
 Stand: 23.04.2019

SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 Wohngebiet "Holmblick"

Teil A - Planzeichnung
M 1:1000

Baufeld Nr.	Art der baulichen Nutzung	GRZ	Anzahl der Vollgeschosse	Bauweise	Hausform	Grundstücksweitzahl	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	-



Unverbindliche Planerläuterung

Gegenstand der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 ist:

- die Aufnahme von Festsetzungen zur ausnahmsweisen Zulässigkeit von 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 Grüner Ring 1,
- die Erhöhung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,4 für die Reih- bzw. Allgemeinen Wohngebiete, für die bisher eine GRZ von 0,3 festgesetzt war, die Umwidmung der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Schutzgrün" westlich des Baufeldes 11 in private Grünflächen "Hausgarten",
- die Aufnahme von Festsetzungen zu zulässigen Nebenanlagen innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Hausgarten" und zum Anschluss von Kleinwindkraftanlagen und freistehenden Antennenmasten im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes,
- die Ergänzung der örtlichen Bauvorschriften.

Alle sonstigen Festsetzungen, Hinweise sowie örtlichen Bauvorschriften des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 10 i.d.F. der 1. Änderung, die nicht Bestandteil der 2. Änderung sind, gelten für die Satzung über die 2. Änderung unverändert weiter fort.

Präambel

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V S. 334) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen, wird nach Beschlussfassung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn vom folgenden Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 Wohngebiet "Holmblick" nördlich des Grünen Weges in Kühlungsborn, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie den örtlichen Bauvorschriften erlassen:

Teil B – Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 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, 3, 4 und 13a BauNVO)
Gemäß § 13a BauNVO können Räume, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet sind und bestimmt sind (Ferienwohnungen untergeordneter Bedeutung gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung als Betriebe des Beherbergungsgewerbes in den Allgemeinen Wohngebieten nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO oder als kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes in den Reih- und Einfamilienhäusern nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden. Gebäude für Ferienwohnungen gemäß § 13a BauNVO sind unzulässig.

2. 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 mit 0,4 festgesetzt. Eine Überschreitung der GRZ gem. § 19 Abs. 4 BauNVO ist unzulässig.

3. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 u. 15 BauNVO)
3.1 Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO wird die Errichtung von Kleinwindkraftanlagen und freistehenden Antennenmasten im gesamten Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 ausgeschlossen.
3.2 Innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Hausgarten" sind Nebenanlagen, die ausschließlich der Gartenornamentierung dienen, mit einer maximalen Grundfläche bis 10 m² zulässig und nicht bei der Berechnung der GRZ zu berücksichtigen.

4. Sonstiges
Alle sonstigen Festsetzungen und Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 10 i.d.F. der 1. Änderung, die nicht Bestandteil der 2. Änderung sind, gelten für die Satzung über die 2. Änderung unverändert weiter fort.

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 86 LBO M-V)

- Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist nicht zulässig.
- Luftwärmepumpen müssen unabhängig von der immissionsschutzrechtlichen Genehmigung zur Nachbargrenze einen Abstand von mind. 3 m einhalten.
- Dauerstellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, mit einer begrünter Umkleidung oder mit Rankpflanzen zu versehen. Sichtschutzanlagen sind mit Rankpflanzen zu begrünen.
- Werbeanlagen mit Leuchtbildern, Wechselbildern oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Werbeanlagen sind in den Wohngebieten nur an der Stelle der Leistung bis zu einer Größe von 1,0 m² im Bereich des Erdgeschosses zulässig.
- Es wird auf § 84 der LBO M-V verwiesen, wonach ordnungsgemäß handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 LBO M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 100.000 € geahndet werden.
- Alle sonstigen örtlichen Bauvorschriften des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 10 i.d.F. der 1. Änderung, die nicht Bestandteil der 2. Änderung sind, gelten für die Satzung über die 2. Änderung unverändert weiter fort.

Hinweise

Es gelten die Stellplatzsatzung und die Satzung zur Gestaltung der Vorgärten der Stadt Ostseebad Kühlungsborn, jeweils in der zuletzt geänderten Fassung.

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

Plangrundlagen:
Flurkarte Kühlungsborn 27.06.2013, Kataster- und Vermessungsamt Bad Döberitz; B-Plan Nr. 10 in der Fassung der 1. Änderung; Digitale topographische Karte im Maßstab 1:10 000, Landesamt für innere Verwaltung M-V © GeoBasis DE/M-V 2018; Unterlagen des Baureams Kühlungsborn, eigene Erhebungen.

Verfahrensvermerk

(1) Der Aufstellungsbeschluss der Stadtvertreterversammlung über die 2. 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://stadt-kuhlungsborn.de/buerger-service/bekanntmachungen.html> erfolgt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den
(Siegel) Der Bürgermeister

(2) Die Stadtvertreterversammlung hat am den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den
(Siegel) Der Bürgermeister

(3) Der Entwurf der 2. 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 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/buerger-service/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 § 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

(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 groß erfolgt, da die rechtsverbindliche 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 2. 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 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 wurde gebilligt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den
(Siegel) Der Bürgermeister

(8) Die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgesetzt.

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/buerger-service/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 Planzeichenerklärung (PlanZV) vom 16. Dezember 1990, geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

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
- H Hauptfrischrichtung
- B Baugrenze
- SD Satteldach / Krüppelwalmdach

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

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
- Verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche
- Fußweg

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserseilung 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
- Spielplatz, öffentlich
- Hausgarten, privat
- 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)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 10 in der Fassung der 1. Änderung (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

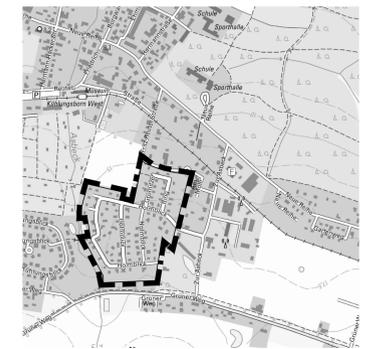
2. Nachrichtliche Übernahmen

- Bodenkmale (§ 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
- Flurstücksnummern
- Hausnummer

Übersichtsplan



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

SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 Wohngebiet "Holmblick"

nördlich des Grünen Weges in Kühlungsborn

ENTWURF

Bearbeitungsstand 23.04.2019



Stadt- und Regionalplanung
Dir. Georg Lenz-Pike
Lobener Straße 10
18455 Kühlungsborn
Tel. 03841 281000
www.kuehlungsborn.de



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

SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN

über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 Wohngebiet "Holmblick"

nördlich des Grünen Weges in Kühlungsborn

Begründung

ENTWURF

Bearbeitungsstand 23.04.2019

Stadt Ostseebad Kühlungsborn
Begründung zur Satzung
über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10
Wohngebiet "Holmblick"

Inhalt	Seite
1. Planungsanlass und Planungsziele	3
2. Gebietsabgrenzung.....	3
3. Bisherige Planungen, Planungsrecht, Plangrundlagen.....	3
4. Ausgangssituation.....	5
5. Inhalte der Änderung.....	8
6. Umweltbelange.....	11
7. Sonstiges.....	12
Anlage: Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB...	13



Stadt- und Regionalplanung
Dipl. Geogr. Lars Fricke

Lübsche Straße 25
23966 Wismar
Tel. 0384| 2240700

info@srp-wismar.de www.srp-wismar.de

1. Planungsanlass und Planungsziele

Die Stadt Ostseebad Kühlungsborn beabsichtigt die Neuaufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 für das Wohngebiet „Holmblick“.

Die bisherige Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 vom 17.12.2015 wurde mit dem Urteil des Oberverwaltungsgerichts Greifswald vom 19.12.2018 (OVG3K499/15) für unwirksam erklärt. Zwischenzeitlich war eine 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 begonnen worden, dieser Aufstellungsbeschluss wird jedoch aufgehoben.

Die gesamten aktuellen Planungsziele der Stadt, die das Wohngebiet Holmblick betreffen, aus der unwirksamen 2. und der angefangenen 3. Änderung, sollen nun also in der vorliegenden, neu aufgestellten 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 festgesetzt werden.

Im Rahmen der neuen 2. Änderung soll die planungsrechtliche Regelung von ausnahmsweise zulässigen Ferienwohnungen in dem Wohngebiet auf Basis der neuen Rechtsgrundlage der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) umgesetzt werden.

Der vorliegenden 2. Änderung liegen darüber hinaus diverse Planungsabsichten für Teilbereiche des Ursprungsplanes zu Grunde. Die Stadt Ostseebad Kühlungsborn hat sich aufgrund von aktuellen Änderungsanträgen aber auch mit dem gesamten Plangebiet erneut beschäftigt. Nach intensiven Beratungen in den Ausschüssen und unter Abwägung der zu beachtenden städtebaulichen Belange und der Belange betroffener Bürger hat sich die Stadt nach pflichtgemäßem Ermessen zur Durchführung der vorliegenden Änderungsplanung entschlossen.

2. Gebietsabgrenzung

Das Wohngebiet "Holmblick" befindet sich im Süden von Kühlungsborn, nördlich des Grünen Weges und westlich der Straße Zur Asbeck. Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 umfasst alle privaten Grundstücksflächen innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 10 in der Fassung der 1. Änderung einschließlich der Erschließung und innenliegender Grünflächen. Die sonstigen öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen sind von den Änderungsinhalten nicht betroffen und bleiben daher von der Änderung unberührt. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt insgesamt etwa 8,0 ha.

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 unwirksamen 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) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen

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 1. Änderung und sonstige Unterlagen des Bauamtes Kühlungsborn verwendet.

Die 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. Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes wird lediglich die GRZ in einem Teil der Baufelder um 0,1 erhöht und so vorwiegend der tatsächlich vorhandene Bestand gesichert. Dasselbe trifft für Gartenhäuschen in den festgesetzten privaten Grünflächen zu. 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 1. Änderung geringfügige bauliche Erweiterungen erlaubt bzw. absichert, das Planungsziel jedoch nicht grundsätzlich ändert. Ohne die o.g. Regelungen würde die ursprüngliche Planung zu einer nicht beabsichtigten Härte hinsichtlich der gering möglichen Ausnutzung der privaten Grundstücke führen.

Andere Maßnahme der Innenentwicklung betreffen die Regelung von Ferienwohnungsnutzungen und den Ausschluss von Nebenanlagen. Außerdem werden zusätzliche örtliche Bauvorschriften festgelegt.

Der § 13a BauGB schreibt vor, dass die Anwendung nur statthaft ist, wenn weniger als 20000 m² Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO zugelassen werden bzw. dass eine Vorprüfung des Einzelfalls notwendig ist bei einer zulässigen Grundfläche von 20000 bis 70000 m². Der B-Plan Nr. 10 lässt gemäß Flächenbilanz in der Ursprungsbegründung bei der festgesetzten GRZ von 0,3 oder 0,4 eine Grundfläche von 20537 m² zu (allerdings einschließlich der Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen, für die ansonsten eine 50 %-ige Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässig ist, die nicht mit in die o.g. 20000 m² einzurechnen wäre).

Durch die Erhöhung der GRZ von 0,3 auf 0,4 in den Baufeldern 1, 3 und 11 ergibt sich eine Erhöhung der zulässigen Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO von 1630 m² auf 22167 m². Aufgrund der Überschreitung des Grenzwertes wurde im Vorfeld des Aufstellungsbeschlusses eine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Abs.

1 Satz 2 Nr. 2 nach Anlage 2 zum BauGB durchgeführt (s. Anlage), um die Verfahrensdurchführung nach § 13a BauGB zu prüfen. Eine wesentliche Beeinträchtigung von Umweltbelangen erfolgt demnach durch die Änderung nicht, so dass keine Umweltprüfung erforderlich ist und das Verfahren nach § 13a durchgeführt werden kann. Dieses Verfahren wurde mit dem Landkreis Rostock abgestimmt.

Die zusätzliche Versiegelung von 1630 m² sowie die vorhandene bzw. mögliche Versiegelung durch Gartenhäuschen ist durch Ausgleichsmaßnahmen auszugleichen, vgl. Kap. 6.

4. Ausgangssituation

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.

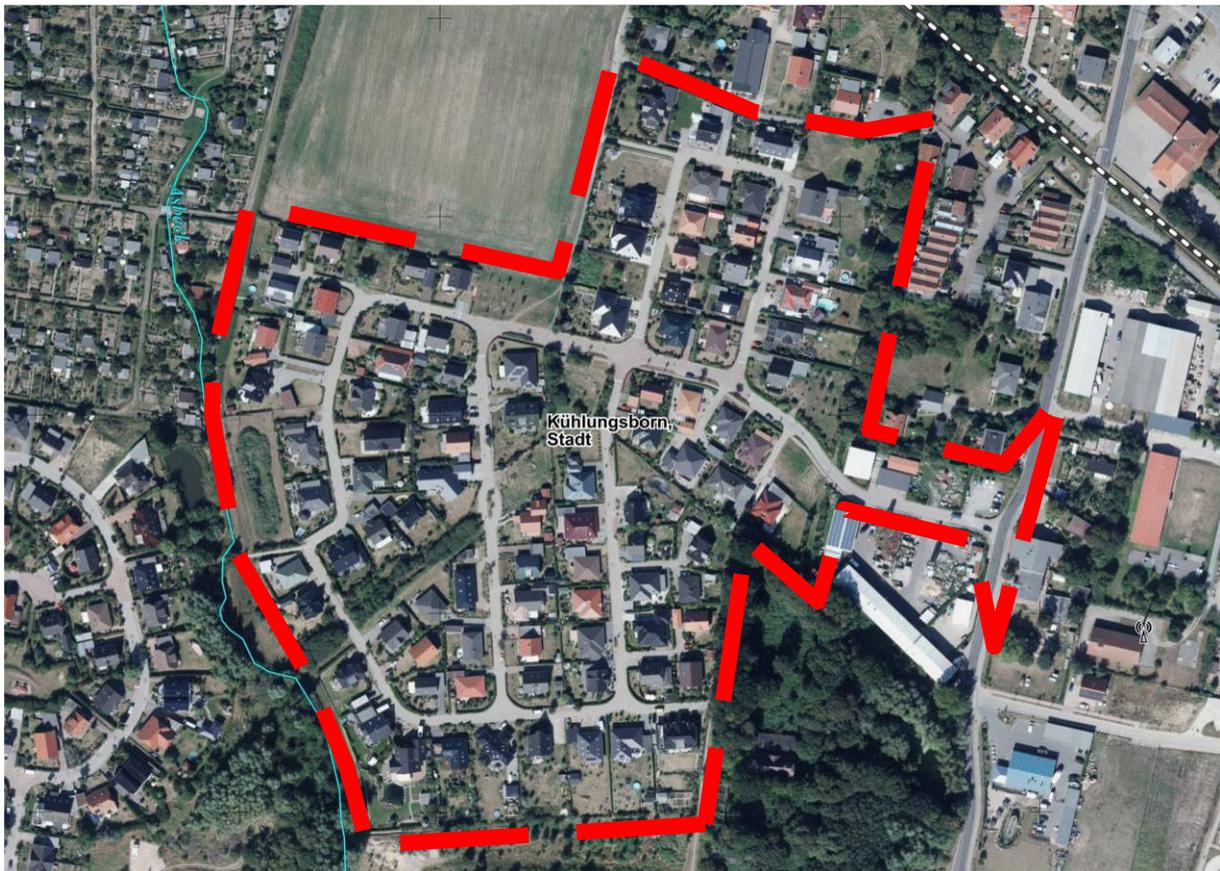


Abb. 1: Luftbild: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 (Fassung der 1. Änderung)
© GeoBasis DE/M-V 2018.

Der Plangeltungsbereich ist in der Ursprungsplanung insgesamt in 12 Wohnbaufelder aufgeteilt. Von den 12 Baufeldern sind fünf als reine Wohngebiete und sieben als allgemeine Wohngebiete festgesetzt worden. Im Hinblick auf die ausnahmsweise zulässigen Arten der Nutzung nach § 3 Abs. 3 bzw. § 4 Abs. 3 BauNVO wurden im Rahmen der 1. Änderung zum Bebauungsplan von 2006 in reinen Wohngebieten Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, und sonstige 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 als allgemein sowie mit der 1. Änderung sonstige nicht störende Gewerbebetriebe als ausnahmsweise zulässig bestimmt worden.

Im Rahmen der 1. Änderung wurden bereits 2006 die o.g. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen aufgenommen, die in der Ursprungsplanung von 2005 noch nicht vorgesehen waren. Damit hatte die Stadt schon im Entstehen des Baugebietes darauf reagiert, dass auch untergeordnete gewerbliche oder sonstige Nutzungen gewünscht und beabsichtigt waren. Das Zulässigkeitspektrum war also nicht nur auf das Wohnen begrenzt. Heute sind z.B. ein Fotostudio, ein Steuerberaterbüro, ein Nagelstudio usw. ansässig. Beherbergungsbetriebe bzw. kleine Beherbergungsbetriebe sollten jedoch weiterhin ausgeschlossen bleiben. Dabei ist klarzustellen, dass unter Beherbergungsbetrieben damals tatsächliche Betriebe wie Hotels oder Pensionen verstanden worden sind, nicht jedoch Ferienwohnungen. 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 so in der Vergangenheit zwölf (im Rahmen der Erhebung 2015 ermittelte) Ferienwohnnutzungen bei ca. 100 Einfamilienhausgrundstücken aufgenommen.

Die Stadt vertritt damals wie heute die Auffassung, dass einige Ferienwohnungen untergeordnet im Wohngebiet "Holmblick" wie auch in anderen Wohngebieten der Stadt gebietsverträglich sind. Dies gilt bezüglich der Ferienwohnungen natürlich insbesondere in Fremdenverkehrsorten wie Kühlungsborn, die seit über 100 Jahren durch den Fremdenverkehr und die Vermietung an Gäste geprägt sind. Die Vermietung einer Ferienwohnung im eigenen Wohnhaus ist dabei eine gewachsene, übliche und traditionelle Vermietungsform in Fremdenverkehrsorten.

Schließlich werden auch die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe sowie sportliche, soziale und kulturelle Nutzungen und in den WA nicht störende Gewerbebetriebe als vereinbar mit den Wohnnutzungen laut BauNVO definiert. Es ist also nicht davon auszugehen, dass eine Ferienwohnung, die in einem Wohnhaus untergebracht ist, ein größeres Störpotential entfalten könnte als z.B. eine Gaststätte.

Derartige Nutzungen sind zulässig, solange der vorherrschende Gebietscharakter des Wohnens sich nicht zu einer anderen, dominierenden Nutzung hin verändert.

In einem Gerichtsurteil des OVG Greifswald vom 04.04.2017 (3K253/15) zu einem Sonstigen Sondergebiet, mit dem ein durch vorwiegendes Wohnen geprägter Innenbereich überplant wurde, wird ausgeführt, dass aufgrund der Unterordnung der Ferienwohnungen gegenüber den dauerbewohnten Wohngebäuden die Vereinbarkeit der Nutzungen bejaht wird. Es liege ein eigentümergeleitetes Ferienwohnen vor, dass sowohl hinsichtlich der infrastrukturellen Voraussetzungen als auch hinsichtlich des Störpotenzials zum Dauerwohnen verträglich sei.

Die Ausweisung eines Sondergebietes ist seitens der Stadt hier nicht geplant, da dabei theoretisch in jedem Wohngebäude eine Ferienwohnung zulässig wäre. Die Stadt legt die Regelung über die Ausnahme fest, um den Wohngebietscharakter zu bewahren.

Bei den betroffenen Gebäuden im Plangebiet handelt es sich um Wohngebäude, in denen sich die Ferienwohnnutzung lediglich auf Teilflächen der Wohngebäude erstreckt. 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 überprägt 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 so 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 i.d.R. vermieden. Laut BGH-Urteil vom 15.01.2010 (V ZR72/09) unterscheiden sich die Auswirkungen einer Vermietung an Feriengäste bei typisierender Betrachtung nicht wesentlich von denen einer Dauerwohnnutzung.

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 laut RREP stets propagiert.

Dass in späteren B-Plan-Neubaugebieten ausdrücklich keine Ferienwohnungen mehr zugelassen wurden, hängt mit dem Willen der Stadt zusammen, die Bettenzahlen nicht noch weiter anwachsen zu lassen und hat nichts mit dem grundsätzlichen Einverständnis zur Kombination dieser Nutzungen in Wohngebieten zu tun.

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 wurde. 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 musste daher - bezogen auf den Stand der

neuen Rechtsprechung des OVG Mecklenburg-Vorpommern - davon ausgegangen werden, dass auf der Grundlage der bestehenden Planung i.d.F. der 1. Änderung die Nutzung von Ferienwohnungen im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 10 unzulässig ist.

Mit der 2014 eingeleiteten (alten) 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 sollte die Vereinbarkeit von Ferienwohnungen im Bestand mit Dauerwohnungen auf Basis der damals geltenden Rechtsgrundlagen durch die Anwendung der bestandssichernden Festsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO geregelt werden. Dabei war auch zu berücksichtigen, 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.

Diese bisherige Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 vom 17.12.2015 wurde, wie eingangs erwähnt, jedoch mit dem Urteil des Oberverwaltungsgerichts Greifswald vom 19.12.2018 (OVG3K499/15) für unwirksam erklärt.

5. Inhalte der Änderung

Das OVG-Urteil von 2007 hat zu einer bundesweiten Debatte zur Vereinbarkeit von Ferienwohnungen mit Dauerwohnungen geführt, an deren Ende die Baunutzungsverordnung diesbezüglich ergänzt wurde. 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. Demnach können Ferienwohnungen u.a. ausnahmsweise in Reinen oder Allgemeinen Wohngebieten zugelassen werden. Mit der Regelung der Ausnahme hat der Gesetzgeber betont, dass der Wohngebietscharakter überwiegen muss.

Diese Neuregelung der BauNVO macht es nun möglich, die unveränderten Planungsziele der Stadt auf die neue Rechtsgrundlage abzustellen.

Die Stadt legt daher fest, dass gemäß § 13a BauNVO Räume, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind (Ferienwohnungen), bei einer baulich untergeordneten Bedeutung gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung als Betriebe des Beherbergungsgewerbes in den Allgemeinen Wohngebieten nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO oder als kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes in den Reinen Wohngebieten nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können. Gebäude für Ferienwohnungen gemäß § 13a BauNVO sind unzulässig.

Die Definition als (kleiner) Betrieb des Beherbergungsgewerbes entspringt der neuen Klarstellungsregelung nach der BauNVO 2017. Wie oben bereits ausgeführt wurde, war zum Zeitpunkt der Ursprungsplanung das Verständnis eines Beherbergungsbetriebes noch ein anderes, eine einzelne, im Wohnhaus untergeordnete Ferienwohnung wurde nicht als Beherbergungsbetrieb angesehen.

Eine nach der BauNVO 2017 mögliche Zulässigkeit als nicht störender Gewerbebetrieb nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 für Räume *und Gebäude* für Ferienwohnungen ist be-

wusst nicht vorgesehen, um eindeutig klarzustellen, dass die Stadt keine Gebäude für Ferienwohnungen im Holmblick zulassen will. Die Ferienwohnungsnutzung soll nur als baulich untergeordnete Nutzung gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung (Wohnen) zugelassen werden. Damit soll ein mögliches Störpotential von selbständigen Ferienhäusern, die nicht unter der sozialen Kontrolle einer dauergenutzten Wohnung stehen, im Wohngebiet Holmblick vermeiden werden. Die Regelung von Ferienwohnungen als ausnahmsweise zulässige Nutzung entspricht dem Planungswillen der Stadt, Ferienwohnungen nur untergeordnet und nicht gebietsprägend zuzulassen.

Eine 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 2. Änderung weiterhin die festgesetzte GRZ von 0,4, diese darf durch das Vorhaben nicht überschritten werden.



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

Die relativ großen Grundstücke im Norden und im Süden des Plangebietes (Baufelder 1 und 11) wurden im Rahmen der Ursprungsplanung in Wohnbauflächen und private 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 um 50 % für Nebenanlagen und Garagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO nicht zulässig ist. Die hier festgelegte maximal zulässige GRZ von 0,3 reicht oft nicht aus, sodass Nebenanlagen wie Carports oder Garagen und deren Zufahrten 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 2. Änderung des Bebauungsplanes einheitlich auf 0,4 festgesetzt werden, um auch auf den Baufeldern 1, 3 und 11 Nebenanlagen nach heutigen Maßstäben zu ermöglichen bzw. die bereits vorhandenen Carports oder Garagen mit ihren Zufahrten baurechtlich zu sichern. Die Überschreitung der GRZ von 0,4 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 2. Änderung des Bebauungsplanes erscheint seitens der Stadt daher sinnvoll. Die zu erhaltenden Bäume werden von dieser Änderung nicht berührt.

Weitere Änderungen betreffen den Ausschluss störender Nebenanlagen. Bezüglich der Freihaltung des Ortsbildes vor störenden Nebenanlagen wird gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO die Errichtung von Kleinwindkraftanlagen und freistehenden Antennenmasten im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen. Seit jüngerer Zeit sind Kleinwindkraftanlagen technisch ausgereift. Diese Anlagen führten aber bereits häufig zu Nachbarschaftsstreitigkeiten aufgrund der mit dem Betrieb verbundenen Lärmemissionen. Große Antennenmasten von CB-Funkern führen zu einer ortsbildstörenden, technischen Überformung und damit zur Beeinträchtigung nachbarlicher Interessen. Kleinwindkraftanlagen oder Antennenmasten wären ohne diesen Ausschluss gemäß Landesbauordnung MV bis zu einer Höhe von 10 m oder auf Hausdächern in den Baugebieten zulässig, sofern die allgemeinen Zulässigkeitsvoraussetzungen erfüllt sind.

Obwohl die Stadt eine ressourcen- und klimaschonende Entwicklung unterstützt, sind Kleinwindkraftanlagen im Plangebiet als unverträglich zu bezeichnen. Aufgrund des allgemein in Kühlungsborn angestrebten, hochwertigen Charakters der Wohngebiete soll ein möglichst störungsfreies Umfeld für die Bewohner geschaffen werden. Dieses betrifft sowohl die zu befürchtenden visuellen als auch die akustischen Beeinträchtigungen durch solche Anlagen.

Die zusätzlichen Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V dienen der angemessenen Gestaltung der Außenanlagen zum Schutz eines hochwertigen Ortsbildes. Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist nicht zulässig. Luftwärmepumpen müssen zur Nachbargrenze einen Abstand von mind. 3 m einhalten. Dauerstellplätze von Müllbehältern sind mit

einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, mit einer begrünten Umkleidung oder mit Rankgittern zu versehen. Sichtschutzanlagen sind mit Rankpflanzen zu begrünen. Werbeanlagen mit Leuchtfarben, wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Werbeanlagen sind in den Wohngebieten nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 1,0 m² im Bereich des Erdgeschosses zulässig. Damit sollen störende Anlagen vermieden werden.

Es wird auf § 84 der LBauO M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 LBauO M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 100.000 € geahndet werden.

Alle übrigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 10 in der Fassung der 1. Änderung sowie die sonstigen Bestimmungen der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften gelten uneingeschränkt weiterhin fort. Auf die Beachtung und Einhaltung dieser Festsetzungen wird ausdrücklich hingewiesen.

Auch alle im Bebauungsplan Nr. 10 und der 1. Änderung gegebenen Hinweise werden durch die 2. Änderung nicht berührt und gelten weiterhin fort.

6. Umweltbelange

Eingriffe in Natur und Landschaft

Es werden innerörtliche, bereits bebaute Bereiche überplant. Durch die geplante Erhöhung der GRZ in drei Baufeldern von 0,3 auf 0,4 erfolgen geringfügige Eingriffe im Sinne des Naturschutzrechts, die entsprechend der Ausführungen zu § 13a BauGB in Kap. 3 auszugleichen sind. Das gilt auch für zulässige Gartenhäuschen mit einer Grundfläche von max. 10 m². Davon sind 19 Grundstücke betroffen.

Demnach ergibt sich, basierend auf der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz der Ursprungsplanung von 2005 die folgende Eingriffsermittlung. Da die Eingriffe im Wesentlichen bereits erfolgt sind und zwecks Vergleichbarkeit mit der Ursprungs-Bilanzierung werden die Hinweise zur Eingriffsregelung MV von 1999 zu Grunde gelegt.

Durch die Erhöhung der GRZ können 1630 m² in den Baufeldern 1, 3 und 11 mehr versiegelt werden. Hinzuzurechnen sind die o.g. 190 m² für Gartenhäuschen, so dass sich in der Summe 1820 m² ergeben.

Die damals überbauten, intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen wurden mit einer Wertstufe von 1 bewertet (vgl. Tab. B 1.1, S. 13 der Begründung zum B-Plan Nr. 10). Unter Berücksichtigung des Versiegelungszuschlages und des Freiraumbeeinträchtigungsfaktors ergibt sich folgende Berechnung:

$0,182 \text{ ha} \times (1+0,5) \times 0,5 = 0,1365$ Flächenäquivalent für Kompensation.

Als zusätzlich Ausgleichsmaßnahme wird festgesetzt, dass ein Flächenäquivalent von 1365 Kompensationswertpunkten auszugleichen ist. Die Ausgleichsmaßnahme wird im weiteren Verfahrensverlauf festgelegt.

Für die Umwandlung der privaten Grünfläche „Schutzgrün“ P 6 im Nordwesten des Plangebiets in eine Grünfläche „Hausgarten“ ist kein zusätzlicher Ausgleich erforder-

lich. In der Ursprungsplanung wurde für die Fläche P 6 (s. Tab. C 1 der Begründung zum B-Plan Nr. 10) die Anpflanzung von Obstgehölzen und die Gestaltung als „parkartige Grünfläche“ festgesetzt (vgl. S. 17 Pkt. F der Begründung zum B-Plan Nr. 10). Die Anpflanzungen sind erfolgt, die „parkartige Grünfläche“ entspricht der ausgeübten Gartennutzung mit Rasenflächen und Ziersträuchern. Ein zusätzlicher Eingriff erfolgt nicht.

Besondere Schutzgebiete werden durch die Umsetzung der Planung nicht beeinträchtigt. Das grünordnerische Konzept wurde in der Ursprungsplanung erläutert und umgesetzt und gilt auch für die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes unverändert fort.

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 sowie der Klarstellung einer vorhandenen Grünflächennutzung ist davon auszugehen, dass artenschutzrechtliche Belange nicht berührt werden.

Betroffenheiten nach dem Bundesartenschutzgesetz liegen daher nicht vor.

7. Sonstiges

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

Anlage: Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB

Anlage: Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB

Da die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 einen Plan umfasst, in dem gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 20000 – 70000 m² (hier 22167 m²) überplant wird, war gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB eine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich, mit der zu klären war, ob mit der 2. Änderung erhebliche Umweltauswirkungen verbunden sind. Nur wenn dies nicht der Fall ist, ist die Durchführung als beschleunigtes Verfahren ohne Umweltbericht zulässig.

Wie eingangs erwähnt, handelt es sich hier um eine Überplanung des vorhandenen Bestandes. Der B-Plan Nr. 10 ist weitestgehend realisiert und die Ausgleichsmaßnahmen wurden umgesetzt.

Die Vorprüfung des Einzelfalls erfolgte im Vorfeld des Aufstellungsbeschlusses anhand eines Kriterienkataloges in Anlage 2 zum BauGB, der wie folgt abgearbeitet wurde:

1. Merkmale des Bebauungsplanes, insbesondere in Bezug auf:
 - 1.1 das Ausmaß, in dem der B-Plan einen Rahmen i.S. des § 14 b Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt;

Mit der 2. Änderung des B-Plans Nr. 10 wird keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründet, es sind keine UVP-pflichtigen Vorhaben geplant. Der B-Plan zielt vielmehr auf eine Sicherung des vorhandenen Bestandes ab.

- 1.2 das Ausmaß, in dem der B-Plan andere Pläne oder Programme beeinflusst;

Mit der 2. Änderung des B-Plans Nr. 10 ist eine Beeinflussung anderer Pläne oder Programme nicht erkennbar. Die Planung ist mit dem Flächennutzungsplan und dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm vereinbar. Die Fläche verbleibt als Wohngebiet entsprechend der Darstellungen im F-Plan. Die untergeordnete Zulässigkeit von Ferienwohnungen hat keine raumordnerische Relevanz bzw. entspricht den raumordnerischen Zielen für den Fremdenverkehrsschwerpunktraum Kühlungsborn. Sie entspricht auch dem damaligen Kurortentwicklungskonzept und damit der städtischen Entwicklungsplanung.

- 1.3 die Bedeutung des Bebauungsplanes für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung;

Mit der 2. Änderung des B-Plans Nr. 10 werden die Umweltbelange, die Belange des Ortsbildes durch zusätzliche örtliche Bauvorschriften und einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung, auch unter gesundheitsbezogenen Erwägungen, z.B. durch den Ausschluss von störenden Antennenmasten, stärker als bisher und nachhaltig berücksichtigt. Kleinwindkraftanlagen sollen wegen ihrer störenden Emissionseffekte in diesem eng bebauten Einfamilienhausgebiet ausgeschlossen werden.

1.4 die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme;

Mit der 2. Änderung des B-Plans Nr. 10 werden keine neuen umweltbezogenen oder gesundheitsbezogenen Probleme ausgelöst (vgl. Pkt. 1.3).

1.5 die Bedeutung des Bebauungsplanes für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften;

Mit der 2. Änderung des B-Plans Nr. 10 ist keine negative Änderung der Bedeutung für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften zu erwarten, da ein bestehender Innbereich bestandssichernd überplant wird.

2. Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf

2.1 die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen;

Mit der 2. Änderung des B-Plans Nr. 10 sind keine nachteiligen Umweltauswirkungen im Vergleich zur bisherigen B-Planung verbunden (vgl. o.g. Punkte).

2.2 den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen;

Kumulative oder grenzüberschreitende Auswirkungen sind mit der 2. Änderung des B-Plans Nr. 10 nicht verbunden.

2.3 die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen);

Mit der 2. Änderung des B-Plans Nr. 10 sind keine neuen oder zusätzlichen Risiken für die Umwelt verbunden.

2.4 den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen;

Mit der 2. Änderung des B-Plans Nr. 10 sind keine neuen oder zusätzlichen Auswirkungen auf die Umwelt verbunden.

2.5 die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten;

Natürliche Merkmale, kulturelles Erbe und die Bodennutzung werden nicht verändert. Festgelegte Umweltqualitätsnormen und Grenzwerte werden nicht beeinflusst.

2.6 folgende Gebiete:

2.6.1 Natura 2000- (FFH- oder Europäische Vogelschutz-)gebiete sind nicht betroffen;

2.6.2 Naturschutzgebiete sind nicht betroffen;

- 2.6.3 Nationalparke sind nicht betroffen;
- 2.6.4 Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete sind nicht betroffen;
- 2.6.5 gesetzlich geschützte Biotope erfahren durch die 2. Änderung keine Beeinflussung;
- 2.6.6 Wasserschutzgebiete (GW III B) erfahren durch die 2. Änderung keine Beeinflussung;
- 2.6.7 die 2. Änderung des B-Plans Nr. 10 hat keine Auswirkung hinsichtlich der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen;
- 2.6.8 die 2. Änderung des B-Plans Nr. 10 hat keine negativen zentralörtlichen Auswirkungen oder Auswirkungen auf die Bevölkerungsdichte;
- 2.6.9 mit der 2. Änderung des B-Plans Nr. 10 sind keine Auswirkungen auf Denkmale oder Bodendenkmale verbunden.

Im Ergebnis der Vorprüfung des Einzelfalls wird festgestellt, dass durch die 2. Änderung des B-Planes Nr. 10 „Holmblick“ keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen ausgelöst werden.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den

.....
Kozian, Bürgermeister

SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 Wohngebiet "Holmblick"

Teil A - Planzeichnung
M 1:1000

Baufeld Nr.	Art der baulichen Nutzung	GRZ	Anzahl der Vollgeschosse	Bauweise	Hausform	Grundstücksweitzahl	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	-



Unverbindliche Planerläuterung

Gegenstand der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 ist:

- die Aufnahme von Festsetzungen zur ausnahmsweisen Zulässigkeit von Ferienwohnungen auf der Basis der Bauutzungsverordnung 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 Grüner Ring 1,
- die Erhöhung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,4 für die Reih- bzw. Allgemeinen Wohngebiete, für die bisher eine GRZ von 0,3 festgesetzt war, die Umwidmung der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Schutzgrün" westlich des Baufeldes 11 in private Grünflächen "Hausgarten",
- die Aufnahme von Festsetzungen zu zulässigen Nebenanlagen innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Hausgarten" und zum Anschluss von Kleinwindkraftanlagen und freistehenden Antennenmasten im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes,
- die Ergänzung der örtlichen Bauvorschriften.

Alle sonstigen Festsetzungen, Hinweise sowie örtlichen Bauvorschriften des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 10 i.d.F. der 1. Änderung, die nicht Bestandteil der 2. Änderung sind, gelten für die Satzung über die 2. Änderung unverändert weiter fort.

Präambel

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V S. 334) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen, wird nach Beschlussfassung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn vom folgenden Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 Wohngebiet "Holmblick" nördlich des Grünen Weges in Kühlungsborn, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie den örtlichen Bauvorschriften erlassen:

Teil B – Text

Es gilt die Bauutzungsverordnung (BauNVO) 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, 3, 4 und 13a BauNVO)
Gemäß § 13a BauNVO können Räume, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet sind und bestimmt sind (Ferienwohnungen untergeordneter Bedeutung gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung als Betriebe des Beherbergungsgewerbes in den Allgemeinen Wohngebieten nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO oder als kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes in den Wohngebieten nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden. Gebäude für Ferienwohnungen gemäß § 13a BauNVO sind unzulässig.

2. 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 mit 0,4 festgesetzt. Eine Überschreitung der GRZ gem. § 19 Abs. 4 BauNVO ist unzulässig.

3. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 u. 15 BauNVO)
3.1 Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO wird die Errichtung von Kleinwindkraftanlagen und freistehenden Antennenmasten im gesamten Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 ausgeschlossen.
3.2 Innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Hausgarten" sind Nebenanlagen, die ausschließlich der Gartenornamentierung dienen, mit einer maximalen Grundfläche bis 10 m² zulässig und nicht bei der Berechnung der GRZ zu berücksichtigen.

4. Sonstiges
Alle sonstigen Festsetzungen und Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 10 i.d.F. der 1. Änderung, die nicht Bestandteil der 2. Änderung sind, gelten für die Satzung über die 2. Änderung unverändert weiter fort.

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 86 LBO M-V)

- Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist nicht zulässig.
- Luftwärmepumpen müssen unabhängig von der Immissionsschutzrechtlichen Genehmigung zur Nachbargrenze einen Abstand von mind. 3 m einhalten.
- Dauerstellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, mit einer begrünter Umkleidung oder mit Rankpflanzen zu versehen. Sichtschutzanlagen sind mit Rankpflanzen zu begrünen.
- Werbeanlagen mit Leuchtbildern, Wechselbildern oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Werbeanlagen sind in den Wohngebieten nur an der Stelle der Leistung bis zu einer Größe von 1,0 m² im Bereich des Erdgeschosses zulässig.
- Es wird auf § 84 der LBO M-V verwiesen, wonach ordnungsgemäß handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 LBO M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Die Ordnungswärigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 100.000 € geahndet werden.
- Alle sonstigen Örtlichen Bauvorschriften des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 10 i.d.F. der 1. Änderung, die nicht Bestandteil der 2. Änderung sind, gelten für die Satzung über die 2. Änderung unverändert weiter fort.

Hinweise

Es gelten die Stellplatzsatzung und die Satzung zur Gestaltung der Vorgärten der Stadt Ostseebad Kühlungsborn, jeweils in der zuletzt geänderten Fassung.

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

Plangrundlagen:
Flurkarte Kühlungsborn 27.06.2013, Kataster- und Vermessungsamt Bad Döberan; B-Plan Nr. 10 in der Fassung der 1. Änderung; Digitale topographische Karte im Maßstab 1:10.000, Landesamt für innere Verwaltung M-V © GeoBasis DE/M-V 2018; Unterlagen des Baunetzes Kühlungsborn, eigene Erhebungen.

Verfahrensvermerk

(1) Der Aufstellungsbeschluss der Stadtvertreterversammlung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 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/buerger-service/bekanntmachungen.html> erfolgt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den
(Siegel) Der Bürgermeister

(2) Die Stadtvertreterversammlung hat am den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den
(Siegel) Der Bürgermeister

(3) Der Entwurf der 2. 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 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/buerger-service/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 § 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

(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 groß erfolgt, da die rechtsverbindliche 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 2. 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 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 wurde gebilligt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den
(Siegel) Der Bürgermeister

(8) Die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgesetzt.

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/buerger-service/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 Planzeichenerklärung (PlanZV) vom 16. Dezember 1990, geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

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
- H Hauptfrischrichtung
- B Baugrenze
- SD Satteldach / Krüppelwalmdach

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

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche
- Fußweg

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserseilung 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
- Spielplatz, öffentlich
- Hausgarten, privat
- 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)

- Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrünung 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)
- Umgrünung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind - Sichtdreiecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 10 in der Fassung der 1. Änderung (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

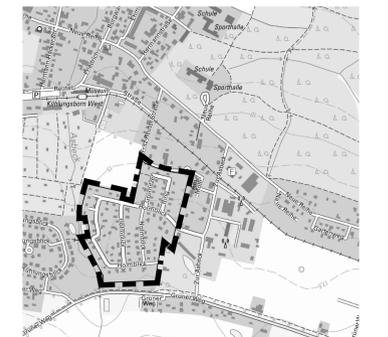
2. Nachrichtliche Übernahmen

- Bodenkmale (§ 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
- Flurstücksnummern
- Hausnummer

Übersichtsplan



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

SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 Wohngebiet "Holmblick"

nördlich des Grünen Weges in Kühlungsborn

ENTWURF

Bearbeitungsstand 23.04.2019



Stadt- und Regionalplanung
Dir. Georg Lenz-Pike
Lobener Straße 20
19160 Ostseebad Kühlungsborn
Tel. 03841 281000
www.stadt-kuhlungsborn.de