



öffentlich

## Beschlussvorlage der Verwaltung

Amt/Geschäftszeichen	Bearbeiter	Datum	Drucksache Nr.:
Bauamt	Maja Kolakowski	01.10.2019	19/60/152

Beratungsfolge (Zuständigkeit)	Gremium	Sitzungstermin	Status
Vorberatung	BA	23.10.2019	Öffentlich
Vorberatung	HA	14.11.2019	Nichtöffentlich
Entscheidung	SVV	05.12.2019	Öffentlich

### **Bezeichnung: Aufstellungsbeschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 Wohngebiet "Ostseegarten" der Stadt Ostseebad Kühlungsborn**

#### Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn beschließt:

1. die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn Wohngebiet „Ostseegarten“ gemäß §§ 2 und 8 i.V.m. § 13 BauGB
2. Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).
3. Von der frühzeitigen Unterrichtung und der Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 abgesehen.
4. Planungsziele: Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden soll auf höchstens zwei erhöht werden. Auf dem Flurstück 10/48, Flur 1, Gemarkung Kühlungsborn soll die überbaubare Grundstücksfläche in nordwestliche Richtung erweitert werden.
5. Gebietsabgrenzung Wohngebiet „Ostseegarten“, zwischen Waldstraße und Riedenweg.  
(s. Anlage)
6. Mit der Planung wird das Architektur + Stadtplanungsbüro Beims aus Schwerin beauftragt.
7. Die Anlage ist Bestandteil dieses Beschlusses.

Anlage: Übersichtsplan Geltungsbereich der 3. Änderung B-Plan Nr. 23

#### Problembeschreibung/Begründung:

Der Bebauungsplan Nr. 23 ist seit 2004 rechtskräftig. Mittlerweile wurde er durch eine 1. und 2. Änderung geändert. Die 3. Änderung soll nunmehr folgendes vorbereiten:

Die Art der baulichen Nutzung ist im nördlichen Teil des Baugebietes als Allgemeines Wohngebiet und im südlichen Teil als Reines Wohngebiet bestimmt. In den Wohngebieten gilt momentan, dass nur Einzelhäuser mit einer Wohnung zulässig sind. Diese Festsetzung schränkt die Schaffung von Wohnraum sowie die mögliche Ausnutzbarkeit von Wohngebäuden ein. In Zeiten knapper werdenden Wohnraums, insbesondere für die ortsansässige Wohnbevölkerung und unter Berücksichtigung des Wohnens von mehreren Generationen „unter einem Dach“, soll die Zahl der

Wohnungen in einem Wohngebäude nun auf höchstens 2 erhöht werden, wobei es sich hierbei ausschließlich um Wohnungen für das Dauerwohnen handeln soll. Die städtebaulichen Auswirkungen sind vertretbar, da das Wohngebiet dadurch nicht in seiner grundlegenden Struktur verändert wird und alle übrigen Festsetzungen weiterhin eingehalten werden müssen.

Zudem besteht ein Interesse an der Erweiterung der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksfläche auf dem Flurstück 10/48 zwecks Errichtung einer eingeschossigen Remise mit Büro in direkter Verlängerung der Grundstückszufahrt, die sich hier als so genannter Pfeifenstil darstellt. Die Planung erstreckt sich in eine festgesetzte Grün- bzw. Gehölzfläche hinein, so dass eine Änderung der Baugrenze sowie eine Bewertung des Eingriffs erforderlich ist. Die städtebaulichen Auswirkungen sind vertretbar, da das Vorhaben in die umrahmenden Grünstrukturen eingebunden wird und zugleich einen bereits vorhandenen, kleineren Carport / Schuppen ersetzen soll.

Die 3. Änderung des B-Planes Nr. 23 soll im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt werden, da die Grundzüge der Planung (hier: städtebauliche Grundkonzeption, Art und Maß der baulichen Nutzung) nicht maßgeblich geändert werden.

Da sich die o. g. Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche jedoch in eine Grün-/Gehölzfläche erstreckt, wird für diese Änderung eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nebst Bestimmung von Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Darüber hinaus bedarf es einer artenschutzrechtlichen Begutachtung dieser Fläche.

Info: Die Unterlagen die dem Beschluss für die Änderung des Bebauungsplans zu Grund lagen sind ebenfalls beigefügt (jedoch nicht öffentlich einsehbar).

Finanzielle Auswirkungen?

Ja, anteilig

Nein

Gesamtkosten der Maßnahme (Beschaffungs-Folgekosten)	Jährliche Folgekosten / Folgelasten	Finanzierung:		
		Eigenanteil (i.d.R. = Kreditbedarf)	Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse/Beiträge)	Einmalige oder jährliche laufende Haushalts- belastung (Mittelabfluss, Kapitaldienst, Folgelasten ohne kalkulatorische Kosten)
€	€	€	€	€
Veranschlagung 2019	nein	X ja, mit €		Produktkonto 51102.56255000
X Im Ergebnisplan	im Finanzplan			

Anlagen:

Geltungsbereich 3. Änderung B-Plan Nr. 23