



## Beschlussvorlage der Verwaltung

öffentlich

Amt/Geschäftszeichen	Bearbeiter	Datum	Drucksache Nr.:
Bauamt	Maja Kolakowski	02.01.2020	19/60/192

Beratungsfolge (Zuständigkeit)	Gremium	Sitzungstermin	Status
Vorberatung	BA	22.01.2020	Öffentlich
Vorberatung	HA	06.02.2020	Nichtöffentlich
Entscheidung	SVV	27.02.2020	Öffentlich

### Bezeichnung: **3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 Wohngebiet "Ostseegarten" - Entwurfs- und Auslegungsbeschluss**

#### Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn

1. billigt den vorliegenden Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn Wohngebiet „Ostseegarten“ und den Entwurf der Begründung dazu.
2. Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 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.

Anlagen: 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 einschließlich Begründung, Entwurf Januar 2020

#### Problembeschreibung/Begründung:

Über die Inhalte der Änderung wurde im Bauausschuss am 06.03.2019 und im Hauptausschuss 21.03.2019 beraten und dem Antrag auf Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 zugestimmt. Die Stadtvertreterversammlung hat die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB am 05.12.2019 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?

Ja, anteilig

Nein

<b>Gesamtkosten der Maßnahme</b> (Beschaffungs-Folgekosten)	<b>Finanzierung:</b>		
	<b>Jährliche Folgekosten / Folgekosten</b>	<b>Eigenanteil</b> (i.d.R. = Kreditbedarf)	<b>Objektbezogene Einnahmen</b> (Zuschüsse/Beiträge)

€	€	€	€	€
Veranschlagung 2019	nein	ja, mit €	Produktkonto 51102.56255000	
Im Ergebnisplan	im Finanzplan			

Anlagen:  
3. Änderung B-Plan Nr. 23 Entwurf Planzeichnung und Begründung

# SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN ÜBER DIE 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 23 WOHNGEBIET "OSTSEEGARTEN"

## PLANZEICHNUNG TEIL A M. 1 : 1000

Es gilt die BauNVO (Baunutzungsverordnung) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786). Es gilt die PlanZV (Planzeichenverordnung) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert wurde.



Tabelle: Festsetzungen je Baufeld

Baufeld Nr.	Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl	Anzahl der Vollgeschosse	Bauweise	Hautform	Dachform
1,3,5	WR	0,4	I	O	SD	SD
1,1, 2, 4	WA	0,4	I	O	SD	SD

## NEBENZEICHNUNG (GEGENSTAND DER 3. ÄNDERUNG DER PLANZEICHNUNG) M. 1 : 500



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen Erläuterung Rechtsgrundlage

### I. FESTSETZUNGEN

#### ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- Reine Wohngebiete WR (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), §§ 1 - 11 BauNVO) **2. Änderung** (§ 3 BauNVO)
- Allgemeine Wohngebiete WA (§ 4 BauNVO) **2. Änderung** (§ 4 BauNVO)

MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)  
 0,4 Grundflächenzahl GRZ, z.B. 0,4  
 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. 1

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)  
 offene Bauweise  
 SD Satteldach  
 nur Einzelhäuser zulässig  
 Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)  
 Straßenverkehrsflächen  
 Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:  
 V verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche  
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt  
 Zufahrt

FLÄCHEN FÜR VERSORGENS-ANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)  
 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Zweckbestimmung:  
 Wertstoffcontainerstandort

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- Grünflächen
- öffentliche Grünflächen
- private Grünflächen **2. Änderung**
- Sukzessionsfläche
- Hausgärten **2. Änderung**
- Schutzgrün **2. Änderung**
- Gehölzflächen

PLANUNGEN, NUTZUNGREGELUNGEN, MASZNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)  
 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und Abs. 6 BauGB)  
 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b und Abs. 6 BauGB)

- Anpflanzen von Bäumen
- Erhaltung von Bäumen

SONSTIGE PLANZEICHEN  
 mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)  
 Sichtdreieck  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 Abs. 7 BauGB  
 Neufestsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche und den Umgrenzungen von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (s.h. Nebenzeichnung 3. Änderung)  
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung der Art und des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)  
 Abgrenzung unterschiedlich genutzter Grünflächen  
 Firstrichtungen

- künftig entfallend **2. Änderung**
- künftig fortfallend **3. Änderung**

### II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- vorhandene Höhe nach HN
- Nummer des Baufeldes, hier Nr. 3 **3. Änderung**
- vorhandene Flurstücksgrenze
- Flurstückszuweisung
- Bemalung, hier 12 m

### III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- archäologisches Fundgebiet
- unterirdische Hauptleitung

### HINWEIS

- (rot) **2. Änderung**
- (grün) **3. Änderung**

## TEXT TEIL B

Textliche Festsetzungen Rechtsgrundlage

### I. BAUPLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN:

#### 1. Art und Maß der baulichen Nutzungen: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 In reinen Wohngebieten (WR) sind die nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen nicht zulässig.

1.2 In allgemeinen Wohngebieten (WA 1.1, 2.4) sind nur folgende Nutzungen  
 1. Wohngebäude,  
 2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,  
 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,  
 zulässig.  
 Ausnahmsweise können sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden.

1.3 In allgemeinen Wohngebieten (WA 1.1, 2.4) sind gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO Räume oder Gebäude, 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 (Feierwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO), sind nicht zulässig.

#### 2. Grundstücksflächen: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

- 2.1 Die Mindestgröße der Baufläche für Einzelhäuser beträgt 600 m²
- 2.2 Die in den Baufeldern festgesetzte Grundflächenzahl gilt als Obergrenze. Überschreitungen sind in diesen Baufeldern durch die Anrechnung von 50 % der Flächen für Garagen, Stellplätze und Zufahrten sowie Nebenanlagen nicht zulässig. (i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)
- 2.3 Nebenanlagen, Garagen und Carports sind in Vorgärten nicht zulässig. Der Abstand zur seitlichen Nachbaugrenze muss mindestens 1m betragen. Vorgärten sind die Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen, meist parallelen Bauflucht (Trauf- oder Giebelstellung) der Einzelhäuser. An Eckgrundstücken befindet sich der Vorgarten an der Traufseite der Einzelhäuser.

#### 3. Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden: § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Im Bebauungsplan sind maximal zwei Wohnungen (WE) je Einzelhaus (E) zulässig.

#### 4. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen: § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen (Sichtdreiecke) sind Bepflanzungen und jegliche sich behindernde Nutzung nur bis zu einer Höhe von 0,7 m über Straßenoberkante zulässig.

#### 5. Verkehrsflächen: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- 5.1 Für jede Wohnung ist eine PKW-Stellplatzfläche auf dem Grundstück oder in Stellplatzanlagen nachzuweisen.
- 5.2 Die verkehrsberuhigten Bereiche sind so herzurichten, dass Rettungs- und Sonderfahrzeuge ungehindert fahren können.

#### 6. Grünflächen: § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

- 6.1 Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Gehölzfläche" und den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Mietgärten" sind die vorhandenen Vegetationsstrukturen zu schützen und sukzessive zu einem geschlossenen Bestand zu entwickeln. Fußwege innerhalb der Grünflächen sind zulässig.
- 6.2 Auf der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sukzessionsfläche sind maximal 2 Mahden pro Jahr zulässig. Die erste Mahd darf erst nach dem 15. Juni erfolgen. In dieser Sukzessionsfläche ist ein Regenrückhalteleitch mit flachen Böschungen zulässig.
- 6.3 Auf den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Hausgärten sind baugenehmigungsfreie Nebenanlagen wie Gartenhäuser nicht zulässig.

#### 7. Leitungsrechte: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

7.1 Leitungsrechte umfassen für die Ver- und Entsorgungsbetriebe die Befugnis, Ver- und Entsorgungsleitungen herzustellen und zu unterhalten. Nutzungen, welche die Herstellung und Unterhaltung beeinträchtigen sowie Baumpflanzungen auf den Leitungen sind unzulässig.

#### 8. Lärmschutz: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

8.1 Die geplanten Hausgärten an der Waldstraße sind für den gelegentlichen Aufenthalt von Menschen bestimmt und dienen nicht einer Erholungsfunktion. Das Anlegen von Außenwobereichen wie Terrassen, Grill- und Sitzplätzen wird ausgeschlossen. Ein Schutzanspruch wie bei Kleingartenanlagen besteht für diese Fläche nicht.

#### 9. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

- 9.1 Innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Schutzgrün" sind nach Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen nach DIN 18915 geschlossene Vegetationsstrukturen gemäß der Pflanzenliste anzulegen. Je 1,5 m² ist ein Gehölz anzupflanzen.
- 9.2 An den festgesetzten Anpflanzorten im Bereich der Planstraße sind Schwedische Mehlbeere (Sorbus intermedia) anzupflanzen. Als Mindestqualität sind zu verwenden: Hochstamm, 4 x v., aus extra weitem Stand mit einem Stammumfang von 18-20 cm.
- 9.3 Pflanzenliste

- Prunus spinosa Schlehe
- Crataegus laevigata Weißdorn
- Euonymus europaeus Pfaffentutchen
- Corylus avellana Hasel
- Viburnum opulus Gemeiner Schneeball
- Viburnum lantana Wolliger Schneeball
- Rosa rubiginosa Wein-Rose
- Rosa canina Hunds-Rose
- Salix caprea Sal-Weide

Als Mindestqualität für die aufgrund von Pflanzangeboten zu pflanzenden Gehölze im Straßenraum, auf Stellplätzen, sowie Grünflächen sind zu verwenden:

Bäume: 3x verpfälzte Hochstämmе mit einem Stammumfang von 16-18 cm, gemessen in 1 m Höhe; Sträucher: verpfälzter Straucher H 60-100 cm.

Bei Baumpflanzungen ist je Baum eine offene Bodenfläche von mindestens 9 m² freizuhalten und zu begrünen. Die Breite der Baumscheiben muss mindestens 2,50 m betragen.

#### 9.6 Auf der 5 m breiten Grünfläche mit der Bindung für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern am Westrand des Planungsbereiches sind vorhandene Gehölze zu erhalten und auf freien Flächen je 1,5 m² ein Strauch der Pflanzenliste (FS 9.3) und der Pflanzenqualität (FS 9.4) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

#### 10. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern: § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

- 10.1 Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten. Sie sind während der Durchführung von Bauarbeiten vor Beeinträchtigungen durch Maßnahmen gemäß DIN 18920 zu schützen. Abgrabungen und Aufschüttungen innerhalb einer um 1,5 m über den Traubereich hinausgehenden Fläche sind nicht zulässig.
- 10.2 Die in der Planzeichnung durch ein Erhaltungsgebot gekennzeichneten Bäume innerhalb der Baugebiete, in Grünflächen sind dauerhaft zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen.

### 11. Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen: § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB

11.1 Die Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB auf den öffentlichen Grünflächen, den Verkehrsflächen und den Versorgungsflächen werden in vollem Umfang allen Baugrundstücken dieses Bebauungsgebietes zugeordnet.

11.2 Zusätzlich der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft auf der Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 23 auf einer Teilfläche des Flurstückes 37/61 der Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn (Gnit Sarg-Südröhle) eine Sukzessionsfläche mit 10 % Gehölzanteil in der Größe von 11.550 m² anzulegen.

### 12. Höhenlagen: § 9 Abs. 2 BauGB

- 12.1 Für die eingeschossigen Einzelhäuser ist die Traufhöhe mit 4,0 m und die Firsthöhe mit 9,5 m festgesetzt. Bezugsmaß für die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe, Traufhöhe und Firsthöhe ist die mittlere Höhe der angrenzenden, zur Verkehrserschließung des jeweiligen Grundstücks dienenden öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich der Zufahrt zum Baugrundstück. Traufhöhe ist der Abstand zwischen Erdgeschoss-Fußbodenhöhe und Traufpunkt. Die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe ist der Abstand zwischen der Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche und der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss. Dieser Abstand darf maximal 0,5 m betragen. Traufpunkt im Sinne dieser Festsetzung ist der Schnittpunkt zwischen der Oberkante der schrägen Dachhaut und der Außenkante der senkrechten Außenwand. Die Firsthöhe ist der Abstand vom Erdgeschoss-Fußboden bis zur Dachspitze.
- 12.2 Die vorhandenen Geländehöhen dürfen sowohl im öffentlichen Straßenraum, wie auch auf den privaten Baugrundstücken nur um maximal +/-0,5 m verändert werden.

### II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V

- a) In den Baufeldern mit der Festsetzung SO sind für Hauptgebäude Satteldächer mit einer Dachneigung der Hauptschläche von mindestens 38° festgesetzt. Krüppelwalmächer gelten als Sonderform des Satteldaches und sind zulässig.
- b) Einfriedungen zum Straßenraum und entlang öffentlicher Wege sind nur in Verbindung mit Pflanzungen von Sträuchern oder Hecken zulässig, die mindestens die Höhe der Einfriedungen erreichen. Die Einfriedungen (Zäune) liegen dabei auf der dem Grundstück zugewandten Seite.
- c) Bedachungen von Gebäuden sind aus nicht glänzenden Tonziegeln oder Betondecksteinen herzustellen. Die Dächer von Nebenanlagen, Garagen und Carports sind in Dachhaut und Dachneigung dem Wohnhaus anzupassen.
- d) Dachaufbauten dürfen eine maximale Einzellänge von 6,0 m nicht überschreiten. Die Summe aller Gaubreiten darf nicht größer sein als 60% der gesamten Trauflänge des Hauptdaches.

### HINWEISE:

- A Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Bereiche gekennzeichnet, in denen sich Bodendenkmale befinden, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V; GVBl. M-V Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 f.). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Baugenehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden. Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.
- B Im Plangeltungsbereich gilt die Stellplatzsatzung (Satzung über die Gestaltung, Größe und Zahl der Stellplätze für Kfz sowie über die finanzielle Ablösung der Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen) der Stadt Ostseebad Kühlungsborn, ausgefertigt am 12.11.2001, bekanntgemacht am 04.12.2001 in der Anlage zum Amtlichen Mitteilungsblatt Nr. 12/2001 des Landkreises Bad Döberan, zuletzt geändert am 07.10.2002, bekanntgemacht am 05.11.2002 im Amtlichen Mitteilungsblatt Nr. 11/2002.

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertreterversammlung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 wurde am ..... gefasst. Die ursprüngliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am ..... durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn im Internet unter <http://stadt-kuehlungsborn.de/buergerservice/bekanntmachungen.html> erfolgt.

2. Die Stadtvertreterversammlung hat am ..... den Entwurf über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 mit Begründung und zur Auslegung bestimmt.

3. Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom ..... bis ..... während der Dienststunden nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können am ..... ortsüblich durch Abdruck 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 fristgerecht ergebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am ..... unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den ..... Siegel

.....  
 (Bürgermeister)

.....  
 (öffentl. bestellt. Vermessungsingenieur)

5. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -beziehungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.  
 ..... den .....

.....  
 (Bürgermeister)

6. Die Stadtvertreterversammlung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

7. Die Stadtvertreterversammlung hat die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am ..... als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den ..... Siegel

.....  
 (Bürgermeister)

9. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den ..... Siegel

10. Der Beschluss der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 durch die Stadtvertreterversammlung sowie die Internetadresse der Stadt Ostseebad Kühlungsborn und Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mit ihm am ..... in Kraft getreten.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den ..... Siegel

.....  
 (Bürgermeister)

## PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 und § 13 des Baugesetzbuches (BauGB), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) geändert wurde, sowie nach § 66 der Landesbauordnung (LBO), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom ..... folgende Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 für das Wohngebiet "Ostseegarten" zwischen Waldstraße und Riedenweg in Kühlungsborn, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen :



## SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN ÜBER DIE

## 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 23

## FÜR DAS WOHNGEBIET "OSTSEEGARTEN" ZWISCHEN WALDSTRASSE UND RIEDENWEG IN KÜHLUNGSBORN

ENTWURF JANUAR 2020 ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG STADTPLANUNGSBÜRO BEIMS SCHWERN

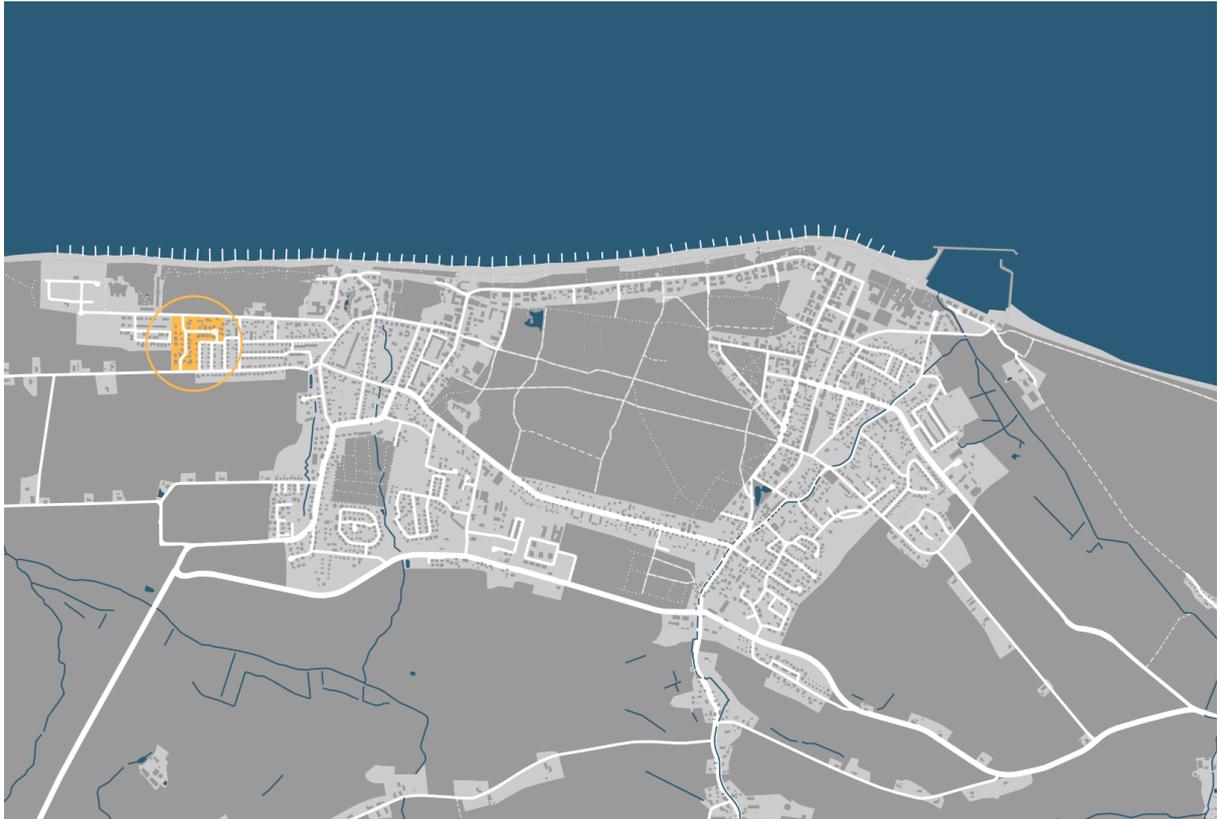
Bearbeitet: I. Sawert Gezeichnet: S. Winkler Projekt Nr.: 2290

# STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN

## Begründung

zur

### 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 für das Wohngebiet „Ostseegarten“



Datum: Januar 2020

Planungsstand: Entwurf

Verfahrens: vereinfachte Verfahren gemäß §13 BauGB

# Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>PLANUNGSANLASS, ZIELE UND ERFORDERNIS DER PLANUNG</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>VERFAHREN</b>	<b>5</b>
2.1	Prüfung der Grundvoraussetzung:	5
2.2	Fazit zur Prüfung der Anwendbarkeit des § 13 BauGB	6
2.3	Verfahrensschritte	6
<b>3</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN</b>	<b>7</b>
3.1	Flächennutzungsplan	7
3.2	Bestehender Bebauungsplan	7
<b>4</b>	<b>INHALT DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG</b>	<b>7</b>
4.1	Geltungsbereich	8
4.2	Art der baulichen Nutzung	8
4.3	Überbaubare Grundstücksfläche	9
4.4	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	9
4.5	Eingriffs- und Ausgleich	9
4.6	Baumschutz	10
4.7	verkehrliche Erschließung	10
<b>5</b>	<b>VER- UND ENTSORGUNG</b>	<b>11</b>
<b>6</b>	<b>AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b>	<b>12</b>

## 1 PLANUNGSANLASS, ZIELE UND ERFORDERNIS DER PLANUNG

Der Bebauungsplan Nr. 23 "Ostseegarten" soll geändert werden.

Anlass einer Änderung eines Bebauungsplans ist in der Regel ein konkret anstehendes Bauvorhaben, welches nicht den Festsetzungen des Bebauungsplans entspricht, es dennoch der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung nicht entgegensteht. Oftmals handelt es sich um geringfügige Abweichungen, für die aber eine Befreiung von Festsetzungen des Bebauungsplans nicht erteilt werden kann.

Auslöser für die 3. Änderung des Bebauungsplanes ist der Antrag des Eigentümers auf Erweiterung der für das Flurstück 10/48, Flur 1, Gemarkung Kühlungsborn festgesetzten überbaubaren Fläche. Hier soll ein Bürogebäude außerhalb der derzeit geltenden Baugrenzen zugelassen werden.



Abb. 1.: Lage des Grundstückes (Quelle: GAJA MV)

Der seit 2004 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 23 der Gemeinde Ostseebad Kühlungsborn hat inzwischen zwei Änderungen erfahren. Die seinerzeit formulierten Planungsziele sind vollständig umgesetzt. Die Flächen innerhalb des Bebauungsplanes sind entsprechend den Festsetzungen nahezu vollständig bebaut. Mit der 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 23 soll die Flexibilität der Grundstücksausnutzung im Bebauungsplangebiet verbessert werden.

Das Grundstück 10/48 ist ein Grundstück in zweiter Reihe, das mit einem Wohnhaus und eine Garage bebaut ist. Entlang der nördlichen und westlichen Grundstücksgrenze gibt es einen Baumbestand, der als Grünfläche festgesetzt ist. Im Ergebnis der Bebauung der

Grundstücke nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind auch sogenannte „Pfeifengrundstücke“ entstanden. Das sind Grundstücke in zweiter Reihe, die über eine private Zuwegung an die öffentliche Verkehrsfläche angebunden werden.

Die Zuwegung zum Grundstück 10/48 liegt außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen. Die Errichtung eines Gebäudes mit Nebenfunktionen lässt sich nur noch unmittelbar im Anschluss an diese Zuwegung realisieren. Der Grundstückseigentümer beabsichtigt, an dieser Stelle ein Gebäude für das Unterstellen von Kraftfahrzeugen sowie zur Unterbringung eines Büroraums zu errichten.

Der vorgesehene Standort für das neue Gebäude mit einer Grundfläche von ca. 80 qm liegt außerhalb der festgesetzten Baugrenzen. Das Gebäude soll in der Flucht der Nordwand des Wohnhauses und mit einem Abstand zu den Grundstücksgrenzen von 8 m bzw. 5,8 m errichtet werden. Der vorhandene Schuppen und der Carport werden abgerissen.

Um diese Bebauung zu ermöglichen, ist eine Änderung der Festsetzungen des Bebauungsplanes im betroffenen Bereich notwendig. Die Baugrenze wird in diesem Bereich nach Nordwesten erweitert und die Grünfläche wird entsprechend verkleinert.

Die beabsichtigte Einrichtung eines Büros für das Sachverständigenunternehmen lässt sich nicht zweifelsfrei im Rahmen der Zulässigkeitsregeln für reine Wohngebiete realisieren. Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 BauNVO kann hier für Klarheit sorgen. Städtebaulich wäre ohnehin ein Übergang von der nördlich der Waldstraße vorhandenen Nutzung zum südlich gelegenen reinen Wohngebiet, wie bereits im übrigen Gebiet des Bebauungsplanes, sinnvoll.

Die Grundstücke 10/48 und 10/49 bilden zurzeit den Abschluss des reinen Wohngebietes zur Waldstraße. Östlich ist in gleichem Abstand zur Straße ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Nördlich der Straße befinden sich der Campingplatz sowie eine Klinik, die eine hohe Nutzungsintensität aufweisen. Mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes auch im Bereich der Flurstücke 10/48 und 10/49 kann städtebaulich der Übergang von der intensiveren Nutzung zum reinen Wohngebiet im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes geschaffen werden.

Für das so vergrößerte allgemeine Wohngebiet sollen Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO zugelassen werden. Damit kann in Einzelfall die Ansiedlung eines nicht störenden Gewerbebetriebes ermöglicht werden.

Im Zuge der Diskussion ist auch geprüft worden, ob weitere Änderungen im übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sinnvoll und erforderlich sind. Die erforderliche Planänderung wird darüber hinaus zum Anlass genommen, eine Regelung zu Ferienwohnungen in den allgemeinen Wohngebieten zu treffen. Mit der Gesetzesänderung im Mai 2017 erfolgte eine Klarstellung zur Zulässigkeit von Ferienwohnungen in § 13a BauNVO.

Die Art der baulichen Nutzung ist im nördlichen Teil des Bebauungsplanes als allgemeines und im südlichen Teil als reines Wohngebiet festgelegt. In den Wohngebieten gilt derzeit, dass nur Einzelhäuser mit max. einer Wohnung zulässig sind. Diese Festsetzung schränkt die Schaffung von Wohnraum und die Ausnutzbarkeit der Wohngebäude ein. Auch in Kühlungsborn ist der Wohnraum insbesondere für die ortsansässige Bevölkerung knapp geworden. Es ist eine erhebliche Nachfrage nach Wohnraum zu verzeichnen. Um das Wohnungsangebot in der Gemeinde zu erhöhen, soll die Beschränkung auf nur eine Wohnung entfallen. Künftig sollen bis zu zwei Wohnungen je Wohngebäude möglich sein. Damit kann Generationen übergreifendes Wohnen – „Alt und Jung unter einem Dach“ – befördert werden. Es soll zusätzlicher Wohnraum für unterschiedliche Nachfragesegmente entstehen, wobei Ferienutzung nicht stattfinden soll.

In diesem Zusammenhang ist die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 erforderlich. Es besteht ein Planungserfordernis gem. § 1 Abs. 3 BauGB. Die Auswirkungen der vorgesehenen Änderungen sind städtebaulich vertretbar. Das Baugebiet wird dadurch in seiner grundlegenden Struktur nicht verändert. Änderungen des planerischen Grundkonzeptes sind nicht erforderlich.

Da aus bauplanungsrechtlichen Gründen für die Umsetzung des Vorhabens eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich ist, hat die Stadtvertretung am 05.12.2019 beschlossen, ein entsprechendes Bauleitplanverfahren durchzuführen.

## 2 VERFAHREN

Das Änderungsverfahren wird nach den Vorschriften des § 13 Baugesetzbuch (BauGB) - vereinfachtes Verfahren - durchgeführt. Nach § 13 BauGB gilt:

*„Werden durch die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt ... kann die Gemeinde das vereinfachte Verfahren anwenden, wenn*

- *die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird,*
- *keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen und*
- *keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes- Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.“*

Die Erfüllung dieser Voraussetzungen wird nachfolgend belegt.

### 2.1 Prüfung der Grundvoraussetzung:

#### Einhaltung der Grundzüge der Planung

Die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB kann in Betracht kommen, sofern die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Nach dem Willen des Gesetzgebers kann es sich nur um Änderungen und Ergänzungen von untergeordnetem Gewicht handeln. Maßgebend für die Beurteilung der Frage, ob die Grundzüge der Planung berührt werden, ist der Vergleich der Änderungen oder Ergänzungen in ihrer Gesamtheit zur Gesamtheit der bisherigen Festsetzungen (so die Rechtsprechung).

Diese gesetzlichen Anwendungsvoraussetzungen liegen hier vor. Der Änderungsbereich liegt innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplans im Siedlungsbereich der Stadt Ostseebad Kühlungsborn und in unmittelbarer Angrenzungen zur bestehenden Wohnbebauung. Bei der geplanten Maßnahme handelt es sich um die Fortentwicklung und Anpassung der Planung an geänderte Erfordernisse. Zusätzliche Flächen werden nicht in Anspruch genommen.

Die Änderungen der Art der baulichen Nutzung und der Baugrenzen in einem untergeordneten Teilbereich des Bebauungsplanes haben nur geringfügige Auswirkungen auf die städtebauliche Ordnung im Plangebiet. Auch stehen sie nicht im Widerspruch zum Leitbild der ursprünglichen Planung; die grundsätzliche planerische Konzeption bleibt unverändert. Damit werden im vorliegenden Fall die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die angestrebte und im Bebauungsplan Nr. 23 zum Ausdruck gebrachte städtebauliche Ordnung wird im Ergebnis nicht beeinträchtigt.

#### Keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung

Das vereinfachte Verfahren ist nach § 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan der Rahmen für die Zulässigkeit von Vorhaben gesetzt würde, die einer Pflicht zur Durchführung einer UVP nach Bundesrecht oder nach Landesrecht unterliegen.

Mit der hier beabsichtigten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 sollen ausnahmsweise nicht störende Gewerbebetriebe und zusätzliche Wohnungen zugelassen werden. Nicht störende Gewerbebetriebe und Wohnungen unterliegen nicht der UVP- Pflicht.

Aus den Vorschriften des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern (Landes-UVP-Gesetz - LUVPG M-V) vom 23. September 2018 (GVOBl. M-V S. 362) ergibt sich keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung für die beabsichtigte Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 23.

### Keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgütern

Bei den in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgütern handelt es sich um die „Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete (Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes)“.

In der näheren Umgebung des Plangebiets befinden sich keine der vorgenannten Schutzgebiete.

### Keine Betroffenheit durch Störfallanlagen

Nach § 13 Abs. 1 Nr. 3 BauGB ist das vereinfachte Verfahren weiterhin ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Das Plangebiet liegt außerhalb der Einflussbereiche von Störfallanlagen; der Standort berührt keine Achtungs- oder Sicherheitsabstände von Betrieben im Sinne von § 3 Abs. 5a Bundes-Immissionsschutzgesetz. Somit kann ausgeschlossen werden, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

## **2.2 Fazit zur Prüfung der Anwendbarkeit des § 13 BauGB**

Im Rahmen der Prüfung der Anwendbarkeit des § 13 BauGB kann für die vorliegende Bebauungsplanänderung festgestellt werden, dass

- durch die beabsichtigten Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berührt werden;
- durch die Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 keine Zulässigkeit von bestimmten UVP-pflichtigen Vorhaben im Sinne des UVP-Gesetz - LUVPG M-V begründet wird,
- keine „Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgüter bestehen“ und nicht abzusehen ist,
- dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im Ergebnis ist daher festzuhalten, dass die Voraussetzungen des § 13 BauGB vollständig vorliegen. Die vorliegende Bebauungsplanänderung darf daher im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt werden.

In der Folge ist die Durchführung einer formalisierten Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB nicht erforderlich. Dennoch sind Umweltbelange in die Planung einzustellen.

## **2.3 Verfahrensschritte**

Für das vereinfachte Verfahren gelten besondere Verfahrensvorschriften. Im vorliegenden Verfahren wird insbesondere von den Verfahrenserleichterungen des § 13 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 BauGB sowie des § 13 Abs. 3 BauGB Gebrauch gemacht. Demnach wird im Rahmen des Änderungsverfahrens auf folgende Punkte bzw. Schritte verzichtet:

- Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.
- Eine förmliche Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB findet nicht statt.
- Ein Umweltbericht nach § 2a BauGB wird nicht erstellt.
- Bei der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs werden keine Angaben dazu gemacht, welche Arten von umweltbezogenen Informationen verfügbar sind (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB).
- Von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen.

### 3 PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

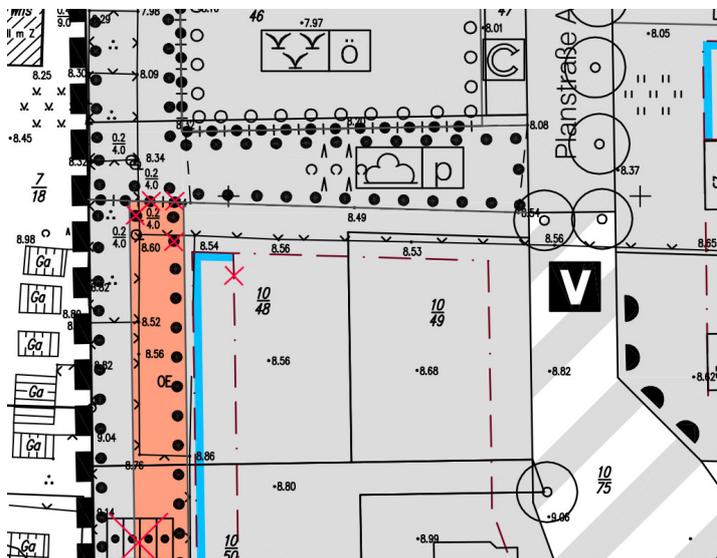
#### 3.1 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Ostseebad Kühlungsborn werden für den Bereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 Wohnbauflächen (W) dargestellt. Da der Bebauungsplan und auch die hier vorliegende 3. Änderung mit den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Ostseebad Kühlungsborn übereinstimmen, die Planung also nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist, ist keine Genehmigung erforderlich.

#### 3.2 Bestehender Bebauungsplan

Im rechtskräftigen Bebauungsplan werden für das Plangebiet zwei Arten der zulässigen Nutzung festgesetzt. Während der nordöstliche Bereich als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt ist, ist der südliche und südöstliche Bereiche als reines Wohngebiet (WR) ausgewiesen.

Um das Plangebiet der Wohnfunktion vorzubehalten und gleichzeitig Störungen der Wohnnutzung möglichst gering zu halten, sind ausnahmsweise zulässige Nutzungen in beiden Gebieten ausgeschlossen worden.



Der Änderungsbereich liegt innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 23 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn, der derzeit in der Fassung der 2. Änderung vorliegt. Dieser setzt die im Geltungsbereich gelegenen Bauflächen im nordwestlichen Bereich (Baufeld Nr. 1) des Plangebiets als reines Wohngebiet (WR) und als westliche und nördliche Abgrenzung private Grünflächen mit Bindung für Bepflanzungen und mit der Zweckbestimmung „Hausgärten“ bzw. „Gehölzfläche“ fest.

Abb.2: Auszug aus der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23

Im Bebauungsplan wird eine GRZ von 0,4 bei offener Bauweise festgesetzt. Weiterhin wird die Zahl der Vollgeschosse auf ein Vollgeschoss beschränkt. Die überbaubare Grundstücksfläche wird mittels Baugrenzen festgesetzt, die im westlichen Bereich 12 m und im nördlichen Bereich 6 m hinter den privaten Grünflächen zurückbleiben. Als gestalterische Festsetzung werden Satteldächer (SD) mit einer Dachneigung von mindestens 38° vorgeschrieben. Die Oberkante des fertig ausgebauten Fußbodens des Erdgeschosses darf maximal 50 cm oberhalb der Oberkante der fertig ausgebauten Straße vor der Gebäudemitte liegen.

### 4 INHALT DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes umfasst die Anpassung von Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksfläche und der grünordnerischen Regelungen an aktuelle Entwicklungen. Die Änderungen erstrecken sich sowohl auf die Planzeichnung als auch auf die textlichen Festsetzungen. Die vorgenommenen Änderungen sind im Teil-B Text grün gekennzeichnet.

In der Planzeichnung ist der Änderungsbereich grün umgrenzt. Die Änderung der Planzeichnung erfolgt im Bereich der Flurstücke 10/48 und 10/49.

Der rechtskräftige Ursprungsbebauungsplan liegt ausschließlich in Papierform vor. Im Zuge

der 2. Änderung wurde dieser auf das aktuelle Liegenschaftskataster transformiert. Die Planzeichnung steht nur als PDF-Datei zur Verfügung. In diesem Format ist die zeichnerische Darstellung der Änderungen in der Planzeichnung in digitaler Form nicht möglich. Die Änderungen in der Planzeichnung sind daher in der Nebenzeichnung im Maßstab 1:500 dargestellt. Als Kartengrundlage für die Nebenzeichnung dient eine aktuelle digitale Flurkarte.

Die Festsetzungen der Nebenzeichnung ersetzen in dem in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Bereich vollständig die zeichnerischen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes.

Alle nicht geänderten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 23 und seiner 2. Änderung gelten uneingeschränkt fort.

#### 4.1 Geltungsbereich

Der Plangeltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 entspricht vollständig dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 23.

#### 4.2 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan hält weiterhin an der Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung fest. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches besteht eine Nutzungsstruktur, die entsprechend der Festsetzung eines reinen Wohngebietes bzw. allgemeinen Wohngebietes durch das Dauerwohnen der ortsansässigen Bevölkerung geprägt ist. Das bestehende Wohngebiet soll als Wohnstandort für die ansässige Bevölkerung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn erhalten bleiben.

Wie bereits im Planungsanlass ausgeführt, betrifft die wesentliche Änderung des Bebauungsplanes die bislang als reines Wohngebiet (WR) festgesetzten Flächen der Flurstücke 10/48 und 10/49. Sie werden nun als allgemeine Wohngebiet (WA 1.1) festgesetzt, um die beabsichtigte Nutzung (s.h. Planungsanlass) zu ermöglichen.

Die Art der baulichen Nutzung wird dahingehend modifiziert, dass nur noch die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO für die allgemeinen Wohngebiete (WA 1.1, 2 und 4) im Bebauungsplan zugelassen werden. Damit kann im Einzelfall die Ansiedlung eines **nicht störenden Gewerbebetriebes** ermöglicht werden. Die Stadt wollte damit ein Flächenangebot vorhalten, dass ein Nebeneinander von Wohnen und mit dem Wohnen verträglichem Gewerbe ermöglicht.

Aufgrund der vorhandenen Wohnnutzung sowie mit Blick auf die reinen Wohngebiete in unmittelbarer Nachbarschaft steht dabei weiterhin die Gewährleistung der Wohnruhe der dort wohnenden Menschen im Vordergrund. Hierzu werden die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3 bis Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.

Der Nutzungskatalog des rechtskräftigen Bebauungsplans für reine Wohngebiete (WR) wird übernommen. Die allgemeine Zweckbestimmung des reinen Wohngebiets wird durch die allgemein zulässigen Nutzungen geprägt und durch den Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO.

Mit der neuesten Änderung wurde in die BauNVO der §13a „Ferienwohnungen“ neu aufgenommen. Danach zählen Ferienwohnungen in einem allgemeinen Wohngebiet zu den *nicht störenden Gewerbebetrieben* gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO oder, bei einer der Hauptnutzung baulich untergeordneten Bedeutung, zu den Betrieben des Beherbergungsgewerbes.

Entsprechend dem planerischen Willen der Stadt waren Betriebe des Beherbergungsgewerbes gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO bzw. kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes gemäß § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO bereits mit den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes ausgeschlossen.

Es ist Planungsziel der Stadt die Nutzung von Wohnraum als Ferienwohnungen im Bebauungsplan weiterhin auszuschließen und dadurch den Wohnstandort für das Dauerwohnen weiter zu sichern.

Die getroffene textliche Festsetzung Nr. 1.3 wird entsprechend dem Zulässigkeitskatalog der BauNVO für allgemeine Wohngebiet strukturiert und hinsichtlich der ausnahmsweisen Zulässigkeit von **Ferienwohnungen** an die neue Rechtslage angepasst.

*„Im Bebauungsplan sind gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO Räume oder Gebäude, 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 im Sinne des § 13a BauNVO) nicht zulässig.“*

Der Ausschluss der Ferienwohnungen im Sinne des § 13a Abs. 1 BauNVO dient der städtebaulichen Zielsetzungen der Bereitstellung von Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung.

#### **4.3 Überbaubare Grundstücksfläche**

Im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 wird die überbaubare Grundstücksgrenze in einem Teilbereich des Bebauungsplanes verändert.

Die überbaubare Grundstücksfläche des Flurstückes 10/48 wird zugunsten einer Nachverdichtung des bereits bebauten Grundstückes angepasst. Dies soll erreicht werden, indem die nordwestliche Ecke der Baugrenze der 2. Änderung entsprechend versetzt werden soll (s.h. Planungsanlaas). Die Baugrenzen werden so festgesetzt, dass noch ein Spielraum für die Errichtung eines weiteren Gebäudes besteht.

#### **4.4 Höchszulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes geregelt, dass nur Einzelhäuser mit max. einer Wohnung zulässig sind. Diese Festsetzung wird gestrichen um eine ortsübliche Nachverdichtung zu ermöglichen. Die zulässige Zahl der Wohnungen je Einzelhaus wird auf maximal zwei erhöht. Diese Festsetzung ermöglicht eine bessere Ausnutzbarkeit der Grundstücke unter Berücksichtigung die Zufahrts- und Stellplatzsituation.

Mit dieser Änderung der bisherigen Festsetzung des Bebauungsplanes kann mehr dringend benötigter Wohnraum geschaffen werden und Nutzung der Grundstücke auf ein städtebaulich gewünschtes Maß reglementiert werden.

#### **4.5 Eingriffs- und Ausgleich**

Bei der Aufstellung sowie Änderung von Bauleitplänen sind nach § 1 Absatz 6 Nr. 7 BauGB die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Auch im vereinfachten Verfahren sind die Vermeidung und der Ausgleich der mit der Änderung des Bebauungsplanes verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) gemäß § 1a Absatz 3 BauGB in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB zu berücksichtigen.

#### **Eingriffsbeurteilung**

Durch diese Bebauungsplanänderung werden die bestehenden Baurechte eines qualifizierten Bebauungsplans überplant. Nach § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zu dieser Bebauungsplanänderung zulässig waren.

Bei der Ermittlung des Eingriffs durch diese Änderung ist deshalb nicht vom tatsächlichen Zustand des überplanten Gebietes auszugehen. Da die Festsetzungen zur zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) unverändert bleiben, finden keine zusätzlichen und damit ausgleichspflichtige Eingriffe in den Boden- und Wasserhaushalt statt.

Die am Nordrand des Flurstückes 10/48 festgesetzte „Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern“ mit einer Größe von ca. 525 qm wird teilweise zurückgenommen. Innerhalb dieser Fläche befinden sich Obstbäume.

Die Verkleinerung der Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzungen um ca. 100 qm, resultierend aus der Vergrößerung der Baufenster, ist aus städtebaulicher Sicht insofern vernachlässigbar, als es sich bezogen auf den rechtskräftigen Bebauungsplan, nur um eine kleine Teilfläche handelt und der weitaus größere Teil des Bebauungsplanes, mit seinen grünordnerischen Festsetzungen, weiterhin rechtskräftig bleibt.

Die in der 2. Änderung des Bebauungsplanes unter Ziffer 10.1 getroffene allgemeine Festsetzung bezüglich des zu erhaltenden Baumbestandes findet aufgrund der im Änderungsplan konkretisierten Flächen weiterhin Anwendung.

#### 4.6 Baumschutz

Durch das mit der Bebauungsplanänderung ermöglichte Vorhaben sind Baumfällungen notwendig. Die Stadt Ostseebad Kühlungsborn besitzt keine Baumschutzsatzung. Daher beurteilt sich der Schutzstatus der Bäume nach §18 Naturschutzgesetz M-V (NatSchAG M-V). Demnach sind die Bäume ab einem Stammumfang von 100 cm, gemessen in 1,30 m Höhe über den Erdboden, gesetzlich geschützt. Ausgeschlossen von dem Schutz sind u.a. Obstbäume, mit Ausnahme von Walnuss und Esskastanie (vgl. § 18 Abs. 1 NatSchAG M-V) und Bäume in Hausgärten mit Ausnahme von Eiche, Ulme, Platane, Linde und Buche.

Es handelt sich um einen Hausgarten eines Einfamilienhauses mit zahlreichen Obstgehölzen und überwiegend Zierrasen.

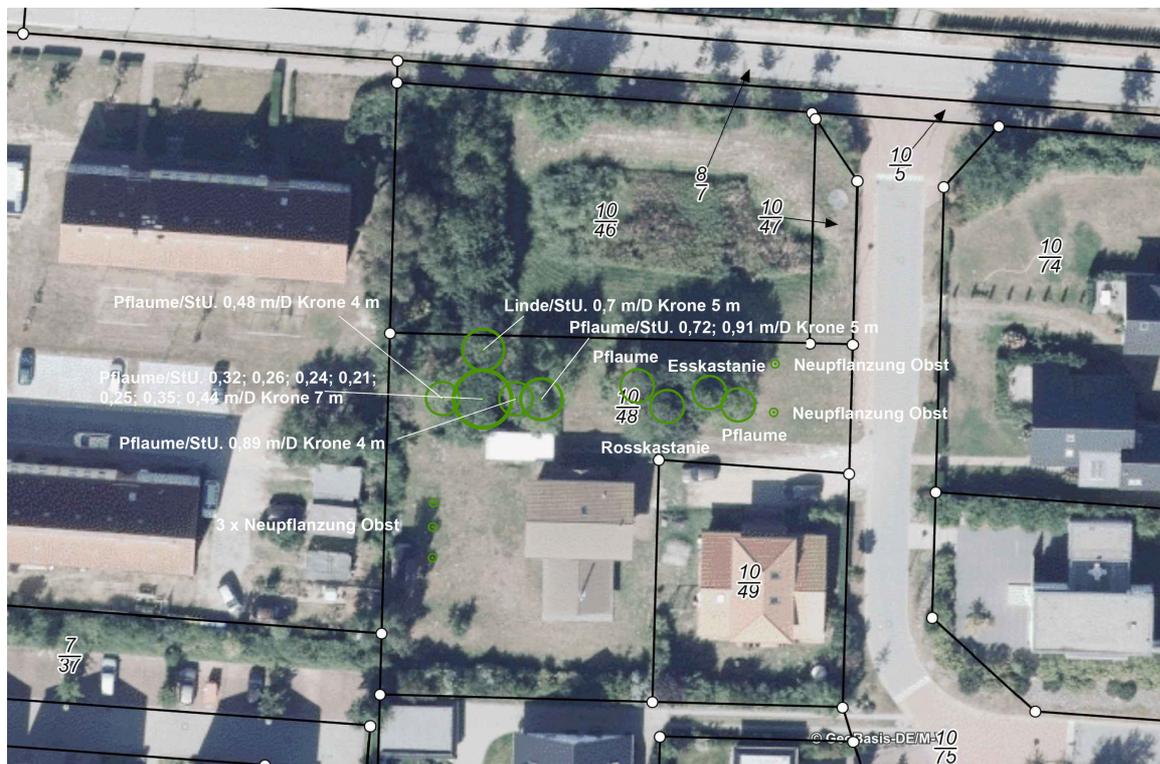


Abb. 3: Baumbestand (Quelle: GAJA MV)

Der Baumbestand (Obstbäume) unterliegt nicht dem gesetzlichen Schutz und sind bei Rodungen entsprechend nicht ausgleichspflichtig.

#### 4.7 verkehrliche Erschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt über die vorhandenen Straßen.

#### Stellplätze und Garagen

Gemäß § 49 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) sind die notwendigen Stellplätze und Garagen auf dem Baugrundstück oder in zumutbarer Entfernung davon auf einem geeigneten Grundstück herzustellen, dessen Benutzung für diesen Zweck öffentlich-rechtlich gesichert wird.

Private Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind gemäß LBauO M-V auf den Privatgrundstücken in Abhängigkeit von der Nutzung zu schaffen.

#### Stellplatzsatzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn

Für den Änderungsbereich gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn, ausgefertigt am 12.11.2001, bekanntgemacht am 04.12.2001 in der Anlage zum Amtlichen Mitteilungsblatt Nr. 12/2001 des Landkreises Bad Doberan.

Von besonderer Bedeutung sind folgende §§ der Stellplatzsatzung:

„§ 1 (3):

*Stellplätze, Garagen und Carports sind grundsätzlich innerhalb der jeweiligen Grundstücksgrenzen, aber nicht im Vorgartenbereich, zu errichten.*

§ 2 (1):

*Stellplätze sind zu befestigen, vorrangig aus Pflaster, Verbundpflaster, Öko-Pflaster oder ähnlichem luft- und wasserdurchlässigen Belag. Sie sind verkehrssicher mit guter Fußläufigkeit anzulegen.*

§ 2 (2):

*Stellplätze sind durch geeignete Bäume, Hecken oder Sträucher abzuschirmen. Für je 4 Stellplätze ist ein geeigneter Baum mit einer unbefestigten Baumscheibe von 4 – 6 qm zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Stellplätze mit mehr als 500 qm befestigter Fläche sind grundsätzlich durch eine raumgliedernde Bepflanzung zwischen den Stellplatzgruppen zu unterteilen. Böschungen zwischen den Stellplatzgruppen sind zu bepflanzen.“*

Damit ist eindeutig geregelt, dass im Vorgartenbereich an den Verkehrsflächen Stellplätze, Garagen und Carports nicht entstehen sollen. Damit werden Verkehrssicherheit und städtebauliche Ordnung erreicht.

Die Vorgärten bleiben somit von Verkehrsflächen frei und können uneingeschränkt begrünt werden. Auf diese Weise kann ein harmonisches gestaltetes Straßenbild hergestellt werden.

In ganz Kühlungsborn hat sich aufgrund der Regelungen der Stellplatzsatzung das Ortsbild verbessert, weil Pkw nicht mehr im Vorgarten abgestellt werden.

## **5 VER- UND ENTSORGUNG**

Die in Nutzung befindlichen Grundstücke sind durch verschiedene Medien erschlossen. Die angrenzenden Medien angeschlossen werden.

### **Gas, Wasser, Strom**

Die technische Ver- und Entsorgung des Änderungsbereichs ist gesichert. Bisher unbebaute Grundstücke können durch Erweiterung und Ergänzung der vorhandenen Ver- und Versorgungsnetze, wie Gas, Wasser und Strom, die sich in den bestehenden angrenzenden Straßen befinden, durch die zuständigen Versorgungsträger erschlossen werden.

Im Plangebiet verlaufen Leitungen (Gas und Trinkwasser), die aufgrund der geänderten baulichen Konzeption in der heutigen Trasse nicht mehr benötigt werden. Sie sollen daher in Abstimmung mit den jeweiligen Leitungsträgern umverlegt oder außer Betrieb genommen werden.

### **Schmutzwasser**

Das anfallende Schmutzwasser wird in das vorhandene Kanalnetz eingeleitet.

### **Regenwasser**

Das anfallende Niederschlagswasser wird über die bestehende Regenwasserkanalisation abgeleitet.

## **6 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

### **Städtebauliche Auswirkungen**

Durch die Änderung des Bebauungsplanes lassen sich keine wesentlichen Auswirkungen auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung in der Gemeinde ableiten. Die klarstellenden Regelungen zu den Ferienwohnungen schaffen im Plangeltungsbereich Rechtsklarheit.

### **Auswirkungen auf die Umwelt**

Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird das Maß der baulichen Nutzung nicht verändert und somit werden auch keine Neuversiegelungen begründet.

### **Auswirkungen auf diese Schutzgebiete sind aufgrund der Entfernung nicht zu erwarten.**

Gesetzlich geschützte Biotope sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 23 nicht vorhanden.

Im Zuge der Planung und Planrealisierung sind die Belange des im Bundesnaturschutzrechts verankerten Artenschutzes zu berücksichtigen. Insbesondere gilt es zu prüfen, ob bzw. in welchem Ausmaß das Vorhaben Verbotstatbestände im Sinne von § 44 BNatSchG verursachen kann.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 sind die Natur- und Artenschutzbelange geprüft worden. Dies umfasste auch den Bereich der 3. Änderung.

- Sämtliche Vorbereitungs- und Durchführungsarbeiten zu den Bauvorhaben werden auf den Zeitraum vom 30. September bis 01. März beschränkt. Die Bauarbeiten, die vor der Brutzeit begonnen wurden, können, sofern sie ohne Unterbrechung fortgeführt werden, in der Brutzeit beendet werden. Unterbrechungen länger als 7 Tage sind auszuschließen. Ansonsten ist die Baustelle auf Vorkommen von Brutstätten gutachterlich zu prüfen. Die Ergebnisse der gutachterlichen Prüfung sind der unteren Naturschutzbehörde zu übermitteln. Erst nach ihrer Zustimmung können die Baumaßnahmen fortgeführt werden. Die untere Naturschutzbehörde kann Ausnahmen von der Bauzeitenregelung zulassen, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass keine Verbotstatbestände eintreten können, d.h. keine Brutstätten/Reviere am Baustandort und im Wirkungsbereich vorhanden sind oder sonstige Störungen auftreten können.

### **Boden- und Klimaschutz**

Die zulässige Art der baulichen Nutzung und zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die Änderung des Bebauungsplans nicht verändert. Es wird keine erhebliche Neuversiegelung oder zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen begründet.

Die Begründung wurde in der Sitzung der Stadtvertretung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn am .....gebilligt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, .....

.....  
Bürgermeister