



Beschlussvorlage der Verwaltung

öffentlich

Amt/Geschäftszeichen	Bearbeiter	Datum	Drucksache Nr.:
Bauamt	Maja Kolakowski	04.02.2020	2020/60/017

Beratungsfolge (Zuständigkeit)	Gremium	Sitzungstermin	Status
Vorberatung	BA	04.03.2020	Öffentlich
Vorberatung	HA	19.03.2020	Nichtöffentlich
Entscheidung	SVV	18.06.2020	Öffentlich

Bezeichnung: **Abwägungs- und Satzungsbeschluss zur 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 "Cubanzestraße/Ecke Wittenbecker Landweg"**

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn beschließt:

1. Die Stadtvertreterversammlung hat die während der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 mit folgendem Ergebnis geprüft: siehe Anlage. Die Anlage ist Bestandteil des Beschlusses.
2. Der Bürgermeister wird beauftragt, den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange das Abwägungsergebnis mitzuteilen.
3. Die Stadtvertreterversammlung beschließt die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 „Cubanzestraße/Ecke Wittenbecker Landweg“ der Stadt Ostseebad Kühlungsborn gemäß § 10 BauGB als Satzung. Die örtlichen Bauvorschriften werden gemäß § 86 LBauO M-V als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 wird gebilligt.

Anlagen: 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 einschließlich Begründung + Abwägung
12.03.2020

Problembeschreibung/Begründung:

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn hat in ihrer Sitzung am 05.12.2019 die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn " Cubanzestraße/Ecke Wittenbecker Landweg " im beschleunigten Verfahren gemäß §§ 2 u. 8 i.V.m. § 13a Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Der Entwurf der Satzung wurde ebenfalls am 05.12.2019 gebilligt. Die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung erfolgte vom 02.01.-03.02.2020. Von Bürgern wurden keine Einwände vorgebracht. Die Abwägung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sind der Anlage zu entnehmen. Nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen kann die Satzung beschlossen werden. Sie wird durch ortsübliche Bekanntmachung rechtskräftig.

Finanzielle Auswirkungen?

Ja

Nein

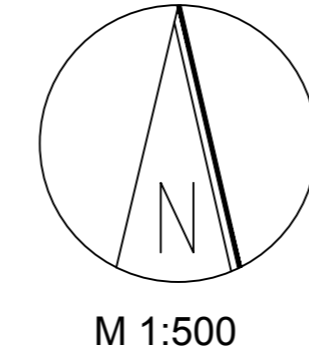
Gesamtkosten der Jährliche Folgekosten Maßnahme / Folgekosten	Finanzierung:		
	Eigenanteil (i.d.R. = Kreditbedarf)	Objektbezogene Einnahmen	Einmalige oder jährliche laufende

(Beschaffungs-Folgekosten)		(Zuschüsse/Beiträge)		Haushalts- belastung
€	€	€	€	(Mittelabfluss, Kapitaldienst, Folgelasten ohne kalkulatorische Kosten) €
Veranschlagung 2019	nein	ja, mit 9.877,00 €		Produktkonto 51102.56255000
Im Ergebnisplan		im Finanzplan		

Anlagen:
Satzung über die 5. Änderung des B-Plan Nr. 32 (Planzeichnung mit Textteil und Begründung, Abwägung), Stand 12.03.2020

SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 "Cubanzestraße/Ecke Wittenbecker Landweg"

Teil A - Planzeichnung



Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenerklärung vom 19. Dezember 1990 (BGBl. I S. 56), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

1. Festsetzungen

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

WA Allgemeine Wohngebiete, mit lfd. Nummerierung der Ursprungsplanung

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 - 20 BauNVO)

GRZ Grundflächenzahl
IV Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
FH Firsthöhe

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

o offene Bauweise
a abweichende Bauweise
— Baugrenze
DN zulässige Dachneigung

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

— Straßenverkehrsfläche
— Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

— Grünfläche, privat
— Zäsurgrün, öffentlich

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

— Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 5. Änderung des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
— Abgrenzung des Maßes der Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
11,10 Bezugspunkt für Höhenangaben in m ü. NHN (DHHN 92)

2. Darstellungen ohne Normcharakter

— vorhandene bauliche Anlagen
— vorhandene Flurstücksgrenzen
371/9 Flurstücksnummern
11,09 vorhandene Geländehöhen in m ü. NHN (DHHN 92)
5,0 Bemaßung in m
— begrünter Vorgartenbereich

Präambel

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) wird nach Beschlussfassung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn vom folgende Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 "Cubanzestraße/Ecke Wittenbecker Landweg", gelegen in Kühlungsborn Ost, umfassend einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 32 mit den Grundstücken Wittenbecker Landweg 1a-c und 4-4b, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Teil B - Text

1. Der Punkt 1.5 des Bebauungsplanes Nr. 32 in der Fassung der 4. Änderung wird für den Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 wie folgt ersetzt:

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1, 4 u. 16 - 19 BauNVO)
1.5 Für alle festgesetzten Firsthöhen gilt als Bezugspunkt die im Teil A festgesetzte Bezugshöhe.

2. Der Punkt 2.2 des Bebauungsplanes Nr. 32 in der Fassung der 4. Änderung wird wie folgt ersetzt:

2. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
2.2 In den allgemeinen Wohngebieten mit einer festgesetzten abweichenden Bauweise dürfen auch Gebäude mit einer Länge von über 50 m errichtet werden. Ansonsten gelten die Regelungen der offenen Bauweise.

3. Der Punkt 4.3 des Bebauungsplanes Nr. 32 in der Fassung der 4. Änderung wird ersatzlos gestrichen.

4. Der Punkt 8.1 des Bebauungsplanes Nr. 32 in der Fassung der 4. Änderung wird ersatzlos gestrichen.

5. Alle sonstigen Festsetzungen, die Hinweise sowie die sonstigen örtlichen Bauvorschriften des rechts gültigen Bebauungsplanes Nr. 32 i.d.F. der 4. Änderung gelten für die Satzung über die 5. Änderung unverändert weiter fort.

Hinweise

A. Die Hinweise des Bebauungsplanes des Bebauungsplanes Nr. 32 in der Fassung der 4. Änderung gelten unverändert fort.

B. Zur Vermeidung von Schäden an erhaltenswerten Einzelbäumen sind die geltenden Standards bei der Bauausführung zu beachten. Es sind insbesondere Schutzmaßnahmen für den Wurzelbereich bei Bodenauf- und -abtrag, Gründung und der Bauteileinrichtung vorzusehen.

Vor Abbruch sind Gebäude fachgutachtlich auf ein Vorkommen gebäudebewohnender Tierarten zu prüfen.
C. Die dem Bebauungsplan zu Grunde liegenden Gesetze, Erlasse und Richtlinien sind im Bauamt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn, Ostseeballee 20, 18225 Kühlungsborn, während der Öffnungszeiten einsehbar.

Verfahrensvermerke

(1) Der Aufstellungsbeschluss der Stadtvertreterversammlung über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 wurde am gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn sowie im Internet erfolgt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister

(2) Die Stadtvertreterversammlung hat am den Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister

(3) Der Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis zum während der Dienstzeiten in der Stadtverwaltung Ostseebad Kühlungsborn öffentlich ausgelegt. Zusätzlich waren die Unterlagen im Auslegungsraum im Internet verfügbar. Die öffentliche Auslegung ist am durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn und im Internet bekannt gemacht worden. 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

(4) Der katastermäßige Bestand innerhalb des Geltungsbereiches am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:..... vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

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

(5) 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

(6) Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am von der Stadtvertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 wurde gebilligt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister

(7) Die Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister

(8) 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 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 Schadensersatzansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister

..... den (Siegel) Der Bürgermeister

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister

..... den (Siegel) Der Bürgermeister

..... den (Siegel) Der Bürgermeister

..... den (Siegel) Der Bürgermeister

..... den (Siegel) Der Bürgermeister

..... den (Siegel) Der Bürgermeister

..... den (Siegel) Der Bürgermeister

..... den (Siegel) Der Bürgermeister

..... den (Siegel) Der Bürgermeister

..... den (Siegel) Der Bürgermeister

..... den (Siegel) Der Bürgermeister

..... den (Siegel) Der Bürgermeister

..... den (Siegel) Der Bürgermeister

..... den (Siegel) Der Bürgermeister

..... den (Siegel) Der Bürgermeister

..... den (Siegel) Der Bürgermeister

..... den (Siegel) Der Bürgermeister

..... den (Siegel) Der Bürgermeister

..... den (Siegel) Der Bürgermeister

..... den (Siegel) Der Bürgermeister

..... den (Siegel) Der Bürgermeister

..... den (Siegel) Der Bürgermeister

..... den (Siegel) Der Bürgermeister

..... den (Siegel) Der Bürgermeister

..... den (Siegel) Der Bürgermeister

..... den (Siegel) Der Bürgermeister

..... den (Siegel) Der Bürgermeister

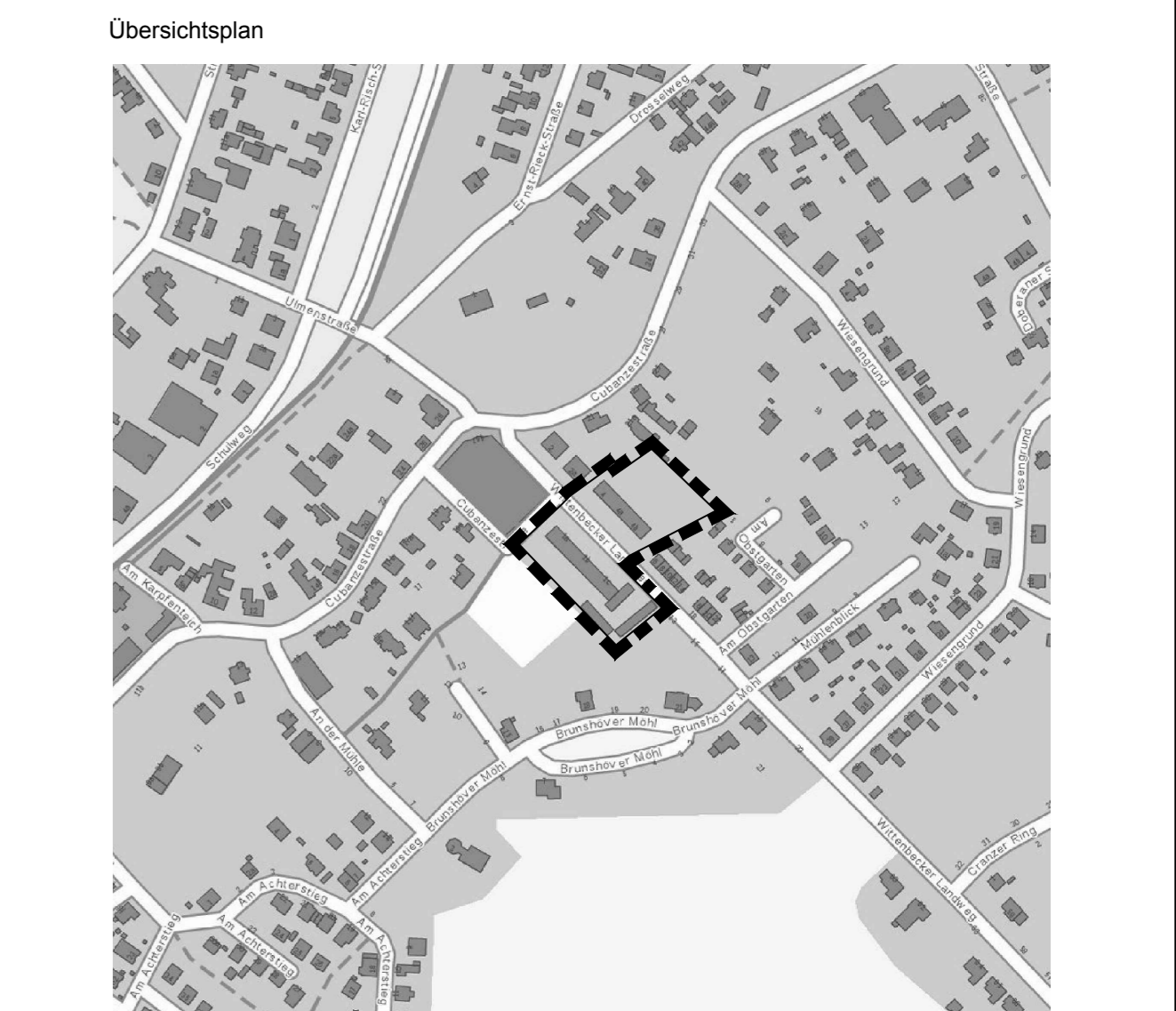
..... den (Siegel) Der Bürgermeister

..... den (Siegel) Der Bürgermeister

..... den (Siegel) Der Bürgermeister

..... den (Siegel) Der Bürgermeister

..... den (Siegel) Der Bürgermeister



Auszug aus der digitalen topographischen Karte. © GeoBasis DE/M-V 2019

SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN ÜBER DIE 5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 32 "Cubanzestraße/Ecke Wittenbecker Landweg"

gelegen in Kühlungsborn Ost, umfassend einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 32 mit den Grundstücken Wittenbecker Landweg 1a-c und 4-4b

Satzungsbeschluss

Bearbeitungsstand 12.03.2020

Plangrundlagen:
Digitale topographische Karte © GeoBasis DE/M-V 2018, Lage- und Höhenplan, Vermessungsbüro Sperlich und Fröhlich, 09/2019



1. Anlass der Planänderung/Planverfahren

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 bezieht sich auf zwei Einzelgrundstücke, für die eine planungsrechtliche Feinsteuerung bzw. eine Anpassung an geänderte Anforderungen der Stadtentwicklung erfolgen soll. Im Wesentlichen betrifft dies einen Neuzuschnitt der im Ursprungsplan festgesetzten Baufenster, eine Umwidmung einer Grünfläche in ein Allgemeines Wohngebiet sowie die Erhöhung der maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse und der maximalen Firsthöhe.

Im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsplanes im Jahr 2007 ist die Stadt noch davon ausgegangen, dass zukünftig kein Bedarf an Wohnungen in Gebäuden, wie den bestehenden drei- bis viergeschossigen, vergleichsweise massiven Mietshäusern am Wittenbecker Landweg besteht. Daher bestand die Überlegung, dass diese zurückgebaut und durch kleinteiligere Gebäude ersetzt werden. Entsprechend wurden kleinere Baufenster und eine maximal zweigeschossige Bebauung festgesetzt. Im Bereich der nördlich gelegenen Garagenanlage sollte nach dem Rückbau eine Streuobstwiese entstehen.

Nunmehr hat sich die Nachfragestruktur im Bereich der Mietwohnungen auch in der Stadt Ostseebad Kühlungsborn gänzlich geändert. Es besteht aktuell ein signifikanter Mangel an bezahlbaren Mietwohnungen für die einheimische Bevölkerung. Die bestehenden Mietshäuser sollen daher erhalten und teilweise erweitert werden. Zunächst soll das bestehende dreigeschossige Gebäude auf dem Grundstück Wittenbecker Landweg 4-4b saniert und um ein Vollgeschoss anstelle des ausgebauten Dachgeschosses aufgestockt werden. Im Bereich der vorhandenen, rückwärtigen Garagenanlage soll ein weiteres dreigeschossiges Mietshaus entstehen. Das Gebäude auf dem Grundstück 1a-c soll in seiner Geschossigkeit erhalten bleiben.

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltbericht durchgeführt. Das Verfahren nach § 13a BauGB dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung. Hier handelt es sich um eine Maßnahme der Nachverdichtung in einem bereits überwiegend bebauten Gebiet.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.12.2019 gefasst. Die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurde vom 02.01.2020 bis zum 03.02.2020 durchgeführt. Nach dem Beteiligungsverfahren wurde der Plan nicht geändert.

2. Inhalt der Planänderung

Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 liegt in Kühlungsborn Ost und umfasst einen Teilbereich der Ursprungssatzung am Wittenbecker Landweg.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 32 wurde, wie schon dargestellt, davon ausgegangen, dass die beiden drei- bzw. viergeschossigen Mietshäuser am Wittenbecker Landweg zukünftig, aufgrund einer fehlenden Nachfrage nach

Mietwohnungen, zurückgebaut und durch kleinteiligere Gebäude ersetzt werden (s. Abb. Auf S. 5).

Entsprechend wurden im Bereich der vorhandenen Gebäude zwei bzw. drei gesonderte Baufelder ausgewiesen. Da die Gebäude nunmehr erhalten und saniert werden sollen, werden die Baufelder an die Bestandsgebäude angepasst. Dabei wird auch berücksichtigt, dass durch bauliche Anpassungen an aktuelle Wohnbedürfnisse (z.B. Balkone, Aufzüge) ein Erweiterungsbedarf besteht.

Im Bereich der bestehenden Garagenanlage und des Wäscheplatzes auf dem nordöstlichen Grundstück soll ein zusätzliches Mietshaus entstehen. Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 32 ist dieser Teilbereich als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Streuobstwiese“ festgesetzt worden. Die Maßnahme wurde jedoch nicht umgesetzt, da auch das vorgelagerte Mietshaus erhalten wurde. Aufgrund der geänderten städtebaulichen Zielsetzung wird diese Fläche nun als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen und mit einem eigenen Baufenster versehen. Dadurch entsteht allerdings keine zusätzliche Versiegelung, da die betroffene Fläche auch im Bestand intensiv baulich genutzt wird.

Auch die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird an die geänderten Planungsziele der Stadt angepasst. Die Festsetzung von maximal 4 Vollgeschossen, bei einer maximalen Firsthöhe von 15,0 m für das südwestlich des Wittenbecker Landwegs liegende Grundstück erfolgt entsprechend dem Bestandsgebäude.

Bei dem nordöstlich des Wittenbecker Landweges liegenden Mietshaus ist der Umbau des bereits ausgebauten Dachgeschosses zu einem Vollgeschoss mit flachgeneigtem Dach vorgesehen. Es wird somit eine maximal zulässige Anzahl von 4 Vollgeschossen festgesetzt. Die zulässige maximale Firsthöhe von 14,5 m entspricht allerdings weitgehend dem Bestandgebäude, da dieses ein Satteldach hat.

Für Gebäude mit mehr als drei Vollgeschossen ist ein Löschwasserbedarf von 96 m³ bereitzustellen. Über das öffentliche Trinkwassernetz kann in Kühlungsborn ein Grundschutz von 48 m³/h gewährleistet werden. Der erhöhte Löschwasserbedarf von 96 m³ kann nach Auskunft des Zweckverbandes Kühlung vom 09.03.2020 gemäß Hydrantenplan Kühlungsborn für 2 Stunden durch die gleichzeitige Nutzung der Hydranten 13 (Ecke Cubanzestraße/Wittenbecker Landweg) und 94 (Ecke Wittenbecker Landweg/Brunshöver Möhl) bereitgestellt werden.

Da zur vorhandenen Siedlungsstruktur an der Cubanzestraße eine Staffelung gewährleistet werden soll, ist auf dem zusätzlichen hinteren Baufeld lediglich eine dreigeschossige Bebauung zulässig. Entsprechend wurde die maximale Firsthöhe auf 11,0 m begrenzt.

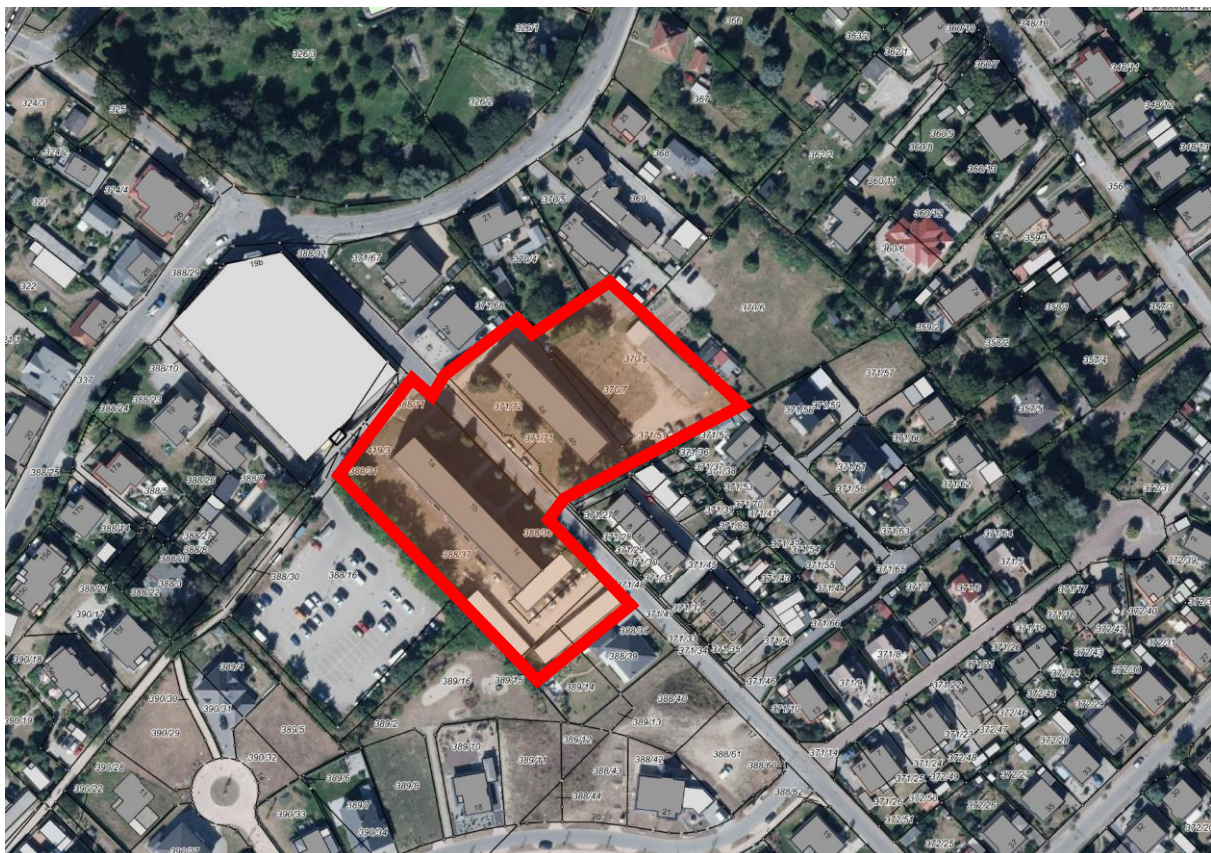
Die Grundflächenzahl (GRZ) wurde im Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 entsprechend der geänderten Planungsziele insgesamt von 0,25 auf 0,4 erhöht. Damit findet der Bestand bzw. der Bedarf an Nebenanlagen und Stellplätzen im Bereich des Mietwohnungsbaus eine Berücksichtigung. Für die Flächen der Bestandsgebäude wurde statt der offenen Bauweise eine abweichende Bauweise festgesetzt, womit auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig sind.

Die Vorgärten sollen entsprechend der Vorgartensatzung der Stadt von Stellplätzen freigehalten werden, daher wird der begrünte Vorgartenbereich ohne Normcharakter dargestellt.

Weiterhin wurden die Beschränkung der zulässigen Anzahl der Wohneinheiten (5 WE je Einzelhaus; 2 WE je Doppelhaushälfte) und die örtlichen Bauvorschriften zur Dachgestaltung ersatzlos gestrichen, da sie entweder den geänderten Planungsabsichten entgegenstehen oder nicht mehr erforderlich sind.

Alle sonstigen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes Nr. 32, die nicht von der 5. Änderung betroffen sind, gelten unverändert fort. Dies gilt auch für die Hinweise und für die Begründung. Rechtsgrundlage zur Beurteilung von Baugesuchen ist die zum jeweiligen Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 32 bzw. der Änderungen geltende BauNVO. Damit gelten auch die Verbote zur Errichtung von Ferienwohnungen weiterhin fort. Im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplanes werden keine Änderungen bzgl. der Art der baulichen Nutzung vorgenommen. Der erst später eingeführte § 13a BauNVO kommt nicht zur Anwendung. Nur für die Festsetzungen der 5. Änderung des Bebauungsplanes gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

Die Bezeichnung der Baugebiete folgt der Systematik der Ursprungsplanung. Damit wird gewährleistet, dass die nicht von der 5. Änderung betroffenen Regelungen weiterhin den Baugebieten zugeordnet werden können.



Lage des Geltungsbereichs, Luftbild ©GeoBasis DE/M-V 2019



Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 32 mit Geltungsbereich der 5. Änderung

3. Umweltbelange

Umweltbelange sind durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 nicht betroffen. Diese wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 32 bearbeitet. Durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes wird eine im Ursprungsplan festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Streuobstwiese“ in ein Allgemeines Wohngebiet umgewidmet. Da diese Maßnahme aus verschiedenen Gründen nicht umgesetzt wurde, hat die Änderung des Bebauungsplanes keine Auswirkungen auf bestehende Grünstrukturen. Die betroffene Fläche wird im Bestand fast ausschließlich baulich genutzt. Die zum Erhalt festgesetzte Gehölzfläche der Ursprungsplanung wird in die 5. Änderung unverändert übernommen.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung der Ursprungssatzung wurde davon ausgegangen, dass sich die zulässigen Neuversiegelungen auf eine teilweise mögliche Zweitreihenbebauung, die auch nach § 34 BauGB möglich wäre, beschränkt. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 32 sollte lediglich die städtebauliche Ordnung der genannten Siedlungsentwicklung gewährleistet werden. Aus diesem Grund wurde der Bauleitplan nach dem Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt. Darüber hinaus wurden in dem Bebauungsplan keine Ausgleichsflächen festgesetzt, da die Eingriffe ohnehin zulässig waren. Da die vorliegende 5. Änderung des Planes im Verfahren nach § 13a aufgestellt wurde, ist kein Ausgleich erforderlich.

Die nebenstehend angesprochene Zielsetzung, eine Grünfläche, die bis heute als Garagenstandort inklusive Zufahren sowie als Wäscheplatz genutzt wird, als

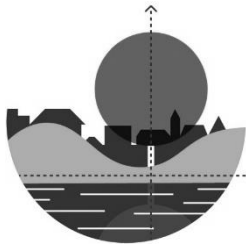
Streuobstwiese anzulegen, konnte nicht realisiert werden. Im Zuge der immer größeren Nachfrage nach bezahlbaren Wohnungen im Stadtgebiet, soll diese Fläche nun mehr für den Wohnungsbau zur Verfügung gestellt werden.

Die übrigen umweltrelevanten Regelungen des Bebauungsplanes Nr. 32 gelten auch für den Geltungsbereich der 5. Änderung des Planes unverändert fort.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den

..... Kozian, Bürgermeister

Planverfasser:



Stadt- und Regionalplanung
Dipl. Geogr. Lars Fricke

Lübsche Straße 25
23966 Wismar
Tel. 03841 2240700

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