



Öffentliche Bekanntmachung

Sitzung des Bauausschusses

Sitzungstermin:	Mittwoch, 04.03.2020, 18:30 Uhr
Raum, Ort:	Versammlungsraum des Bauhofes (Zur Asbeck)

Tagesordnung

Öffentlicher Teil:

1. Begrüßung, Feststellung der ordnungsgemäßen Einladung, der Anwesenheit und der Beschlussfähigkeit sowie Eröffnung der Sitzung
2. Änderungsanträge und Feststellung der Tagesordnung
3. Billigung der Sitzungsniederschrift vom 22.01.2020 - Beschlusskontrolle
4. Informationen der Verwaltung
5. Anfragen der Ausschussmitglieder
6. Abwägungs- und Satzungsbeschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 Wohngebiet "Holmblick" (ehemals als Neuaufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 bezeichnet)
7. Abwägungs- und Satzungsbeschluss zur 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 "Cubanzestraße/Ecke Wittenbecker Landweg"
8. 1. Satzung zur Änderung der Satzung über die Veränderungssperre für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 Wohngebiet "Kühlungsblick"
9. 1. Satzung zur Änderung der Satzung über die Veränderungssperre für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 9 "Kägsdorfer Landweg"
10. 1. Satzung zur Änderung der Satzung über die Veränderungssperre für den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 "Untere und mittlere Hermann-Häcker-Straße"
11. 1. Satzung zur Änderung der Satzung über die Veränderungssperre für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 "Teilbereich Kühlungsborn West"
12. Schließen des öffentlichen Teils der Sitzung

Rüdiger Kozian
Bürgermeister

Ostseebad Kühlungsborn, den 25.02.2020



öffentlich

Beschlussvorlage der Verwaltung

Amt/Geschäftszeichen	Bearbeiter	Datum	Drucksache Nr.:
Bauamt	Maja Kolakowski	21.02.2020	2020/60/028

Beratungsfolge (Zuständigkeit)	Gremium	Sitzungstermin	Status
Vorberatung	BA	04.03.2020	Öffentlich
Vorberatung	HA	19.03.2020	Nichtöffentlich
Entscheidung	SVV	02.04.2020	Öffentlich

Bezeichnung: Abwägungs- und Satzungsbeschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 Wohngebiet "Holmblick" (ehemals als Neuaufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 bezeichnet)

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn beschließt:

- 1) die Umbenennung des bisher als „Neuaufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10“ geführten Verfahrens in „4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10“. Dies erfolgt aus Anraten des Landkreises um spätere Verwechslungen mit der unwirksamen (alten) Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 zu vermeiden.
- 2) Die Stadtvertreterversammlung hat die während der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden vorgebrachten Anregungen zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 mit folgendem Ergebnis geprüft: siehe Anlage.
Die Anlage ist Bestandteil des Beschlusses.
- 3) Der Bürgermeister wird beauftragt, den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie den Bürgern, die Anregungen vorgebracht haben, das Abwägungsergebnis mitzuteilen.
- 4) Die Stadtvertreterversammlung beschließt die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn für das Wohngebiet "Holmblick" gemäß § 10 BauGB als Satzung. Die örtlichen Bauvorschriften werden gemäß § 86 LBauO M-V als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 wird gebilligt.

Anlagen: 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn (Planzeichnung und Begründung), Abwägung – Bearbeitungsstand 25.02.2020

Problembeschreibung/Begründung:

Die Stadtvertreterversammlung hat am 16.05.2019 die Neuaufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 beschlossen.

Aufgrund eines Hinweises durch den Landkreis Rostock erfolgt die Umbenennung in 4. Änderung. Dies ist erforderlich um spätere Verwechslungen mit der unwirksamen (alten) Satzung über die 2.

Änderung zu vermeiden.

Die Regelungen hinsichtlich der Zulässigkeit von Ferienwohnungen werden auf die neue Rechtsgrundlage der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 abgestellt. Aus städtebaulichen Gründen hat man sich für eine ausnahmsweise Zulässigkeit von Ferienwohnungen im Plangebiet entschieden. Darüber hinaus bestehen folgende weitere Planungsziele:

Der Plangeltungsbereich ist in der Ursprungsplanung insgesamt in 12 Wohnbaufelder aufgeteilt. Für die Baufelder 1, 3 und 11 wurde eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Für alle anderen Baufelder gilt eine GRZ von 0,4. Dies sollte im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes vereinheitlicht werden, sodass für alle Baufelder die GRZ 0,4 festgesetzt wird. Dies ist insbesondere deshalb erforderlich, weil eine (sonst übliche) zulässige Überschreitung der GRZ für Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und Zufahrten gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO um 50 % der GRZ in der Ursprungsplanung ausgeschlossen worden ist.

Zudem soll geregelt werden, dass innerhalb der Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Hausgarten" Nebengebäude, die ausschließlich der Gartennutzung dienen, mit einer maximalen Größe bis 10 m² zulässig und nicht bei der Berechnung der GRZ zu berücksichtigen sind. Dies ist der Tatsache geschuldet, dass in der Ursprungsplanung sehr große Grünflächen ausgewiesen und den privaten Grundstücken zugeordnet worden sind. Weiterhin soll aus diesem Grund die im Nordwesten festgesetzte Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Schutzgrün" entsprechend der tatsächlichen Nutzung in eine Grünfläche "Hausgarten" umgewidmet werden.

Auf dem Grundstück Grömitzer Ring 1 ist vorgesehen, ein zusätzliches kleines Gebäude innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes zu errichten, das der familiären Pflege dienen soll. Dafür bedarf es einer Erweiterung der Baugrenze in südöstliche Richtung.

Der erarbeitete Entwurf wurde nach Beschlussfassung der Stadtvertretung an die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zwecks Einholung der Stellungnahmen versendet und öffentlich ausgelegt wurde. Bei der öffentlichen Auslegung wurden von vielen Bürgern Stellungnahmen abgegeben. Die betroffenen Behörden stimmen der Planung grundsätzlich zu. Alle Stellungnahmen wurden einer sehr intensiven Abwägung unterzogen.

Nach dem Abwägungs- und Satzungsbeschluss wird die 4. Änderung des B-Planes **Nr. 10** durch Bekanntmachung rechtswirksam.

Finanzielle Auswirkungen?

Ja

Nein

Gesamtkosten der Maßnahme / Jährliche Folgekosten / Folgekosten (Beschaffungs-Folgekosten)		Finanzierung:		
		Eigenanteil (i.d.R. = Kreditbedarf)	Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse/Beiträge)	Einmalige oder jährliche laufende Haushaltsbelastung (Mittelabfluss, Kapitaldienst, Folgekosten ohne kalkulatorische Kosten)
€	€	€	€	€
Veranschlagung 2019	nein	ja, mit 5.712,00 €	Produktkonto	51102.56255000
X Im Ergebnisplan	im Finanzplan			

Anlagen:

Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 (Planzeichnung, Begründung und Abwägung)- Bearbeitungsstand 25.02.2020

SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 Wohngebiet "Holmblick"

Teil A - Planzeichnung



Planzeichnerklärung

Es gilt die Planzeichnerklärung (PlanZV) vom 18. 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. 15 BauGB)

GRZ	Grundflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

e	offene Bauweise
O	nur Einzelhäuser zulässig
+	Hauptfrontrichtung
—	Baugrenze
SD	Satteldach / Kuppelwalddach

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

■	Straßenverkehrsfäche
■	Straßenbegrenzungslinie
■	Verkehrsfächer besondere Zweckbestimmung:
■	Verkehrsberechtigte Mischverkehrsfläche
■	Fußweg

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserentsorgung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

■	Flächen für Versorgungsanlagen
■	Trafostelle

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, Nutzungsregeln, 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

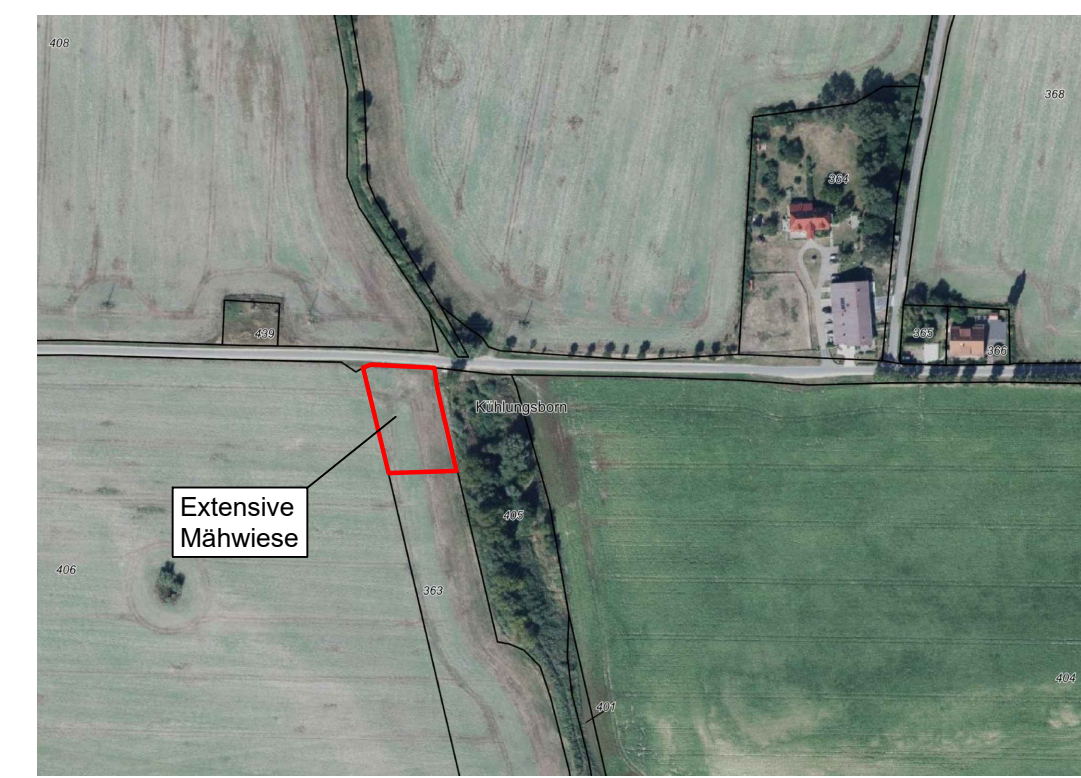
□	mit Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsbetriebe zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
□	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizubehalten sind - Sichtdreiecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
□	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 (§ 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

□	Bodendenkmale (§ 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
□	Hausnummern



Externe Kompensationsmaßnahme: Extensive Mähweise am Mühlentbach innerhalb des Flurstücks 363, Flur 1 in der Gemarkung Kühlungsborn (Luftbild mit Flurgrenzen, © GeoBasis DE/M-V 2019)

Unverbindliche Planerläuterung

Gegenstand der 4. 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. 3768),
- die geringfügige Erweiterung der Baugrenze auf dem Grundstück 477/37, Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn (Gründer Ring 1),
- die Erhöhung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,4 für die Reinen bzw. Allgemeinen Wohngebiete, für die bisher eine GRZ von 0,3 festgesetzt war,
- die Umwandlung 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 Ausschluss von Kleinwindkraftanlagen und freistehenden Antennenmasten im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes,
- die Ergänzung von externen Ausgleichsmaßnahmen in den Hinweis und von Vorschriften zum Gehölzschutz im Teil B,
- die Ergänzung der örtlichen Bauvorschriften.

Alle sonstigen Festsetzungen, Hinweise sowie Ortlichen Bauvorschriften des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 10 in der Fassung der 1. Änderung, die nicht Bestandteil der 4. Änderung sind, gelten für die Satzung über die 4. 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 (LBAuO 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 folgende Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplans 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. 3768).

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1, 3, 4 und 13a BauNVO)

In Ergänzung zu den textlichen Festsetzungen Nr. 1.2 und 1.3 des Bebauungsplans Nr. 10 in der Fassung der 1. Änderung wird festgesetzt:
Gemäß § 13a BauNVO können Räume, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet 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. 2 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden. Ferienwohnungen sind als nicht strenge Gewerbebetriebe oder Gebäude unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 17 und 19 BauNVO)

Abweichend von der Tabelle zur textlichen Festsetzung Nr. 1.1 des Bebauungsplans Nr. 10 in der Fassung der 1. Änderung wird festgesetzt:
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 analog zur textlichen Festsetzung Nr. 2.2 des Bebauungsplans Nr. 10 in der Fassung der 1. Änderung unzulässig.

3. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14, 15 BauNVO)

Zusätzlich zu den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 10 in der Fassung der 1. Änderung wird festgesetzt:
3.1 Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO wird die Errichtung von Kleinwindkraftanlagen und freistehenden Antennenmasten im gesamten Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 ausgeschlossen.
3.2 Innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Hausgarten" sind Nebenanlagen, die ausschließlich der Gartennutzung dienen, mit einer maximalen Grundfläche bis 10 m² zulässig und nicht bei der Berechnung der GRZ zu berücksichtigen.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

Zusätzlich zu den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 10 in der Fassung der 1. Änderung wird festgesetzt:
Einheimische Laub- und Nadelbäume mit einem Stammumfang ab 60 cm und mehrstämmige Laubbäume ab 80 cm Gesamtumfang, zwei Stämme, gemessen in 1,0 m Höhe über Geländeoberfläche, Großsträucher ab 3,0 m Höhe und feilwachsende Hecken ab 10,0 m Länge sind zu erhalten. Sie sind vor Beeinträchtigungen sowie während Baumaßnahmen zu schützen. Pflegemaßnahmen und Maßnahmen zur Abwehr unmittelbarer drohender Gefahren sind zulässig. Der Abgang von Bäumen, Großsträuchern und Hecken ist gleichwertig innerhalb der Grundstücksfläche zu ersetzen. Für Bäume gilt: bis zu einem Stammumfang von 80 cm ist ein Ersatzbaum, von 80 cm bis 1,20 m sind zwei Ersatzbäume, von 1,20 m bis 1,80 m sind drei Ersatzbäume und über 1,80 m Stammumfang sowie für jeweils angefangene 50 cm ein zusätzlicher Ersatzbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten (Pflanzenqualität Hochstamm, 2xv., Stammumfang 10-15 cm gemessen in 1,0 m Höhe). Für Großsträucher und Hecken gilt ein Ausgleichserfordernis von 1:1 bis zu 3:1 je nach Art, Größe, Vitalität und ökologischer Bedeutung (Sträucher in Baumschulqualität, mind. 2xv., mit Ballen 60-100 cm, Hecken mind. dreireihig). Über Ausnahmen und das Ausgleichserfordernis entscheidet die Stadt.
Gemäß § 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB handelt ordnungswidrig, wer den festgesetzten Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden. Die Ordnungswidrigkeit kann mit Geldbuße bis zu 1000 € geahndet werden.

5. Sonstige

Alle sonstigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 10 in der Fassung der 1. Änderung, die nicht Bestandteil der 4. Änderung sind, gelten für die Satzung über die 4. Änderung unverändert weiter fort.

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

Zusätzlich zu den örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans Nr. 10 in der Fassung der 1. Änderung wird bestimmt:
1. Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölheizkörper ist nicht zulässig.
2. Lüftungspumpen müssen unabhängig von den Immissionsschutzrechtlichen Anforderungen zur Nachbargrenze einen Abstand von mind. 3 m einhalten.
3. Dauerstellplätze von Müllbehältern sind mit einer bildschutten, dauerhaften Bepflanzung, mit einer begrüneten Umkleidung oder mit Rankgittern zu versehen. Sichtschutzanlagen sind mit Rankpflanzen zu begrünen.
4. Werbeanlagen mit Leuchtfarben, wechsellern 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.
5. 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.
6. Alle sonstigen örtlichen Bauvorschriften des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 10 in der Fassung der 1. Änderung, die nicht Bestandteil der 4. Änderung sind, gelten für die Satzung über die 4. 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.

Als externe Ausgleichsmaßnahme ist eine zusammenhängende Fläche in der Größe von 2.000 m² auf einem Acker südlich des Kägsdorfer Landweges (siehe Abbildung), in eine Mähweise mit extensivem Pflegeregime umzuwandeln. Folgende Anforderungen sind bei der Pflege zu beachten: Umbruch und Nachsaat sowie der Einsatz von Düngemitteln oder Pflanzenschutzmitteln sind dauerhaft nicht zulässig. Das Weiden und Schleppen darf nicht im Zeitraum vom 1. März bis zum 15. September erfolgen. Die Ersteinrichtung sollte durch Selbstbegrünung oder Einsatz von bis zu 50% der Maßnahmenfläche mit regional- und standorttypischem Saatgut vorgenommen werden. Im Rahmen der Unterhaltspflege ist erst nach dem 1. September mit Abfuhr des Mähgutes zu mahden. Die Fläche sollte höchstens einmal jährlich aber mindestens alle 3 Jahre gemäht werden. Die Mahd sollte mit Messerbalken erfolgen, bei einer Mahdhöhe von 10 cm über Geländeoberfläche.

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

Planverfasser:



Verfahrensvermerke

(1) Der Aufstellungsbeschluss der Stadtvertreerversammlung wurde am 16.05.2019 gefasst. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 23.05.2019 durch Veröffentlichung im Amtslichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn sowie im Internet unter <http://stadt-kuehlungsborn.de/buergerservice/bekanntmachungen.html> erfolgt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister

(2) Die Stadtvertreerversammlung hat am 16.05.2019 den Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 (damals bezeichnet als 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10, vgl. Teil B) mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister

(3) Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 (damals bezeichnet als 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10, vgl. Teil B), 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. § 9 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.07.2019 bis zum 02.08.2019 während der Dienstzeiten in der Stadtverwaltung Ostseebad Kühlungsborn öffentlich ausgestellt. 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 20.08.2019 durch Veröffentlichung im Amtslichen 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 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 24.06.2019 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 lagegerechten Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:..... vorliegt. Regressansprüche können nicht abgelehnt werden.

den (Siegel) Öffentlich best. Vermesser

(6) Die Stadtvertreerversammlung hat am beschlossen, dass Verfahren zur Neuaufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 als 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 fortzuführen.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister

(7) Die Stadtvertreerversammlung 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

(8) Die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am von der Stadtvertreerversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 wurde gebilligt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister

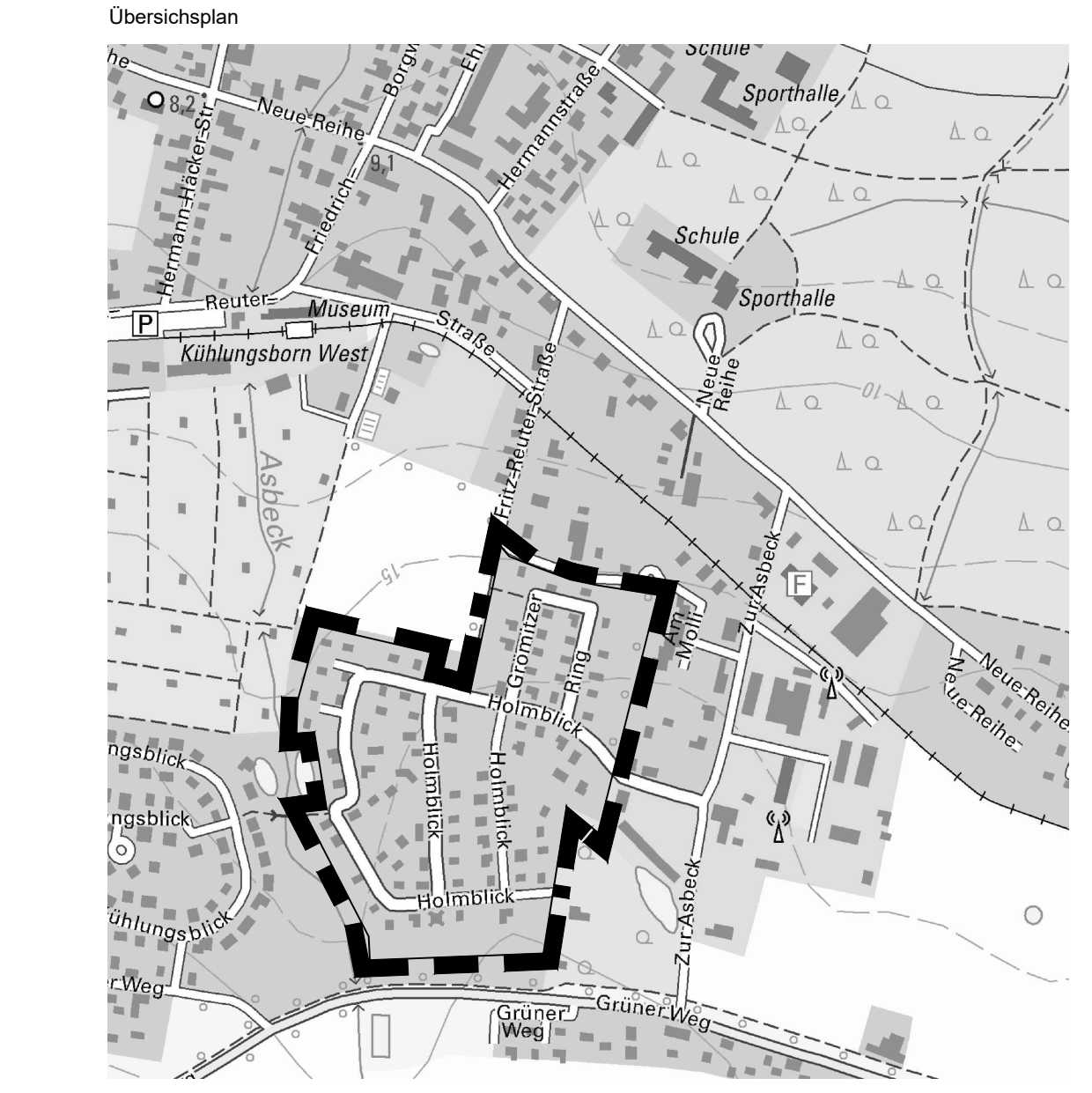
(9) Die Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgestellt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister

(10) 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 Amtslichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn sowie im Internet unter <http://stadt-kuehlungsborn.de/buergerservice/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 Rechtsillegitimität (§ 215 BauGB) und weiter auf Folgebekund und Erköchen von Entscheidungansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister



Quelle: Auszug aus der topografischen Karte, © GeoBasis-DEM-V 2019

SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN über die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 Wohngebiet "Holmblick"

nördlich des Grünen Weges in Kühlungsborn

SATZUNGSBESCHLUSS

Bearbeitungssatz 25.02.2020



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

SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN

über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 Wohngebiet "Holmblick"

nördlich des Grünen Weges in Kühlungsborn

Begründung

SATZUNGSBESCHLUSS

Bearbeitungsstand 25.02.2020

Stadt Ostseebad Kühlungsborn

Begründung zur Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 Wohngebiet "Holmblick"

Inhalt	Seite
1. Planungsanlass und Planungsziele	3
2. Gebietsabgrenzung.....	3
3. Bisherige Planungen, Planungsrecht, Plangrundlagen.....	4
4. Ausgangssituation.....	5
5. Planungserfordernis, planungsrechtlich Beurteilung der Ferienwohnungen und Inhalte der Änderung	7
6. Umweltbelange.....	13
Anlage: Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB...	18



1. Planungsanlass und Planungsziele

Die Stadt Ostseebad Kühlungsborn beabsichtigt die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 für das Wohngebiet „Holmblick“. Dabei geht es im Wesentlichen um die Regelung der Zulässigkeit von Ferienwohnungen in Wohngebieten.

Die 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 wurde jedoch am 16.05.2019 aufgehoben. Die gesamten aktuellen Planungsziele der Stadt, die das Wohngebiet Holmblick betreffen - aus der unwirksamen 2. und der angefangenen 3. Änderung - sollen in der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 festgesetzt werden.

Aufgrund der gerichtlichen Aufhebung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 vom 17.12.2015 hatte die Stadt zunächst am 16.05.2019 die erneute Planung unter dem Titel „Neuaufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10“ mit dem Aufstellungsbeschluss begonnen. Unter diesem Titel erfolgten auch die öffentliche Auslegung und die Behördenbeteiligung.

Auf Anregung des Landkreises Rostock wurde der Titel mit dem Abwägungs- und Satzungsbeschluss in „4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10“ geändert, um Verwechslungen mit der gerichtlich aufgehobenen 2. Änderung zu vermeiden.

Im Rahmen der 4. Änderung soll die planungsrechtliche Regelung von ausnahmsweise zulässigen Ferienwohnungen in den Wohngebieten auf Basis der Rechtsgrundlage der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) umgesetzt werden. Grundlage ist, dass 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), ein Gebäude mit Ferienwohnungen grundsätzlich nicht als Wohngebäude im Sinne des Bauplanungsrechtes nach §§ 3, 4 BauNVO angesehen wurde. Derartige Gebäude mit Ferienwohnungen waren danach in reinen oder allgemeinen Wohngebieten nicht 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.

Der vorliegenden 4. 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 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 umfasst alle privaten Grundstücksflä-

chen 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 und der abgebrochenen 3. Änderung 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 4. 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 4. 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 Maßnahmen 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 20.000 m² Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO zugelassen werden bzw. dass eine Vorprüfung des Einzelfalls notwendig ist bei einer zulässigen Grundfläche von 20.000 bis 70.000 m². Der B-Plan Nr. 10 lässt gemäß Flächenbilanz in der Ursprungs-Begründung bei der festgesetzten GRZ von 0,3 bzw. 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. 20.000 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 1.553 m² auf 22.090 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. Die zusätzliche Versiegelung von 1.553 m² sowie die vorhandene bzw. mögliche Versiegelung durch Gartenhäuschen ist gemäß § 13a Abs. 2 BauGB durch Ausgleichsmaßnahmen auszugleichen, vgl. Kap. 6. Das Verfahren wurde mit dem Landkreis Rostock abgestimmt.

Raumordnerische Belange werden von der vorliegenden Planung gemäß Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung der Region Rostock vom 26.06.2019 nicht berührt.

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.

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 kirchli-

che, 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.

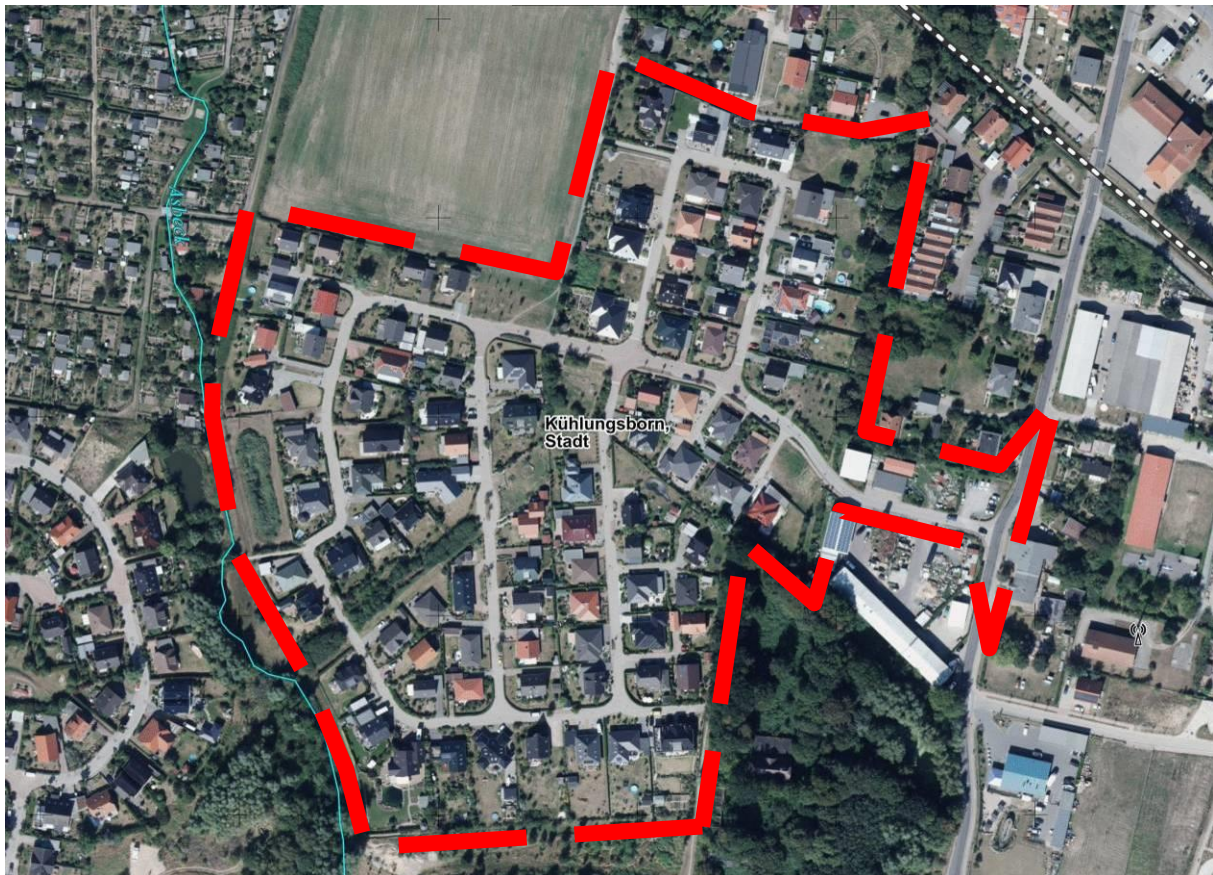


Abb. 1: Luftbild: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 (Fassung der 1. Änderung)
© GeoBasis DE/M-V 2018.

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich westlich und nördlich Wohnbauflächen, östlich grenzt der städtische Bauhof an und südlich die Landesstraße 12, zu der ein Lärmemissionsabstand einzuhalten war.

Im Rahmen der 1. Änderung wurden also 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, eine Gesundheitspraxis usw. ansässig. Beherbergungsbetriebe bzw. kleine Beherbergungsbetriebe sollten jedoch weiterhin ausgeschlossen bleiben. Dabei ist klarzustellen, dass unter Beherbergungsbetrieben damals tatsächliche Betriebe wie Hotels oder Pensionen - also Einrichtungen, die neben der Übernachtung auch weitere Dienstleistungen anbieten - verstanden worden sind, nicht jedoch Ferienwohnungen.

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.

Die Stadt Kühlungsborn hat bereits in einem „Grundsatzbeschluss zur Regelung der Zulässigkeit von Ferienwohnungen in Wohngebieten“ im Dezember 2013 beschlossen, das:

1. Ferienwohnungen in den gewachsenen Innenstadtbereichen Kühlungsborns zugelassen werden sollen, z.B. B-Pläne Nr. 30, 32, 35 - 39, 42 – 45;
2. in Wohngebieten mit B- und VE-Plänen je Gebäude eine Ferienwohnung zugelassen werden kann, wenn jeweils eine Dauerwohnung vorhanden ist, z.B. B-Pläne Nr. 2, 9, **10**, 15 und 19 sowie VE-Pläne 2 und 9;
3. in neuen Wohngebieten Ferienwohnungen unzulässig sind, z.B. B-Pläne Nr. 3, 12, 13, 20, 21, 23, 31, 33, 34 und 41;
4. Ausgenommen von den Regelungen nach Nr. 1-3 sind ausschließlich für den Wohnungsbedarf errichtete Geschossbauten ...

Details und Ausnahmen sind in den jeweiligen B-Plan-Änderungen zu regeln.

Damit hat die Stadt das gesamtstädtische Ziel zum Ausdruck gebracht, in welcher Form für welche (B-Plan-)Gebiete eine Regelung zu den Ferienwohnungen erfolgen soll. Der Grundsatzbeschluss dient dazu, „als Willenserklärung der Stadt die planungsrechtliche Grundlage zur Zulässigkeit von Ferienwohnungen vor dem Hintergrund der o.g. Gerichtsurteile verbindlich zu regeln. Mit dem Grundsatzbeschluss wird in den Punkten 1 bis 4 die allgemeine Zielstellung der Stadt zur Entwicklung von Ferienwohnungen in den Wohngebieten definiert. Die vorliegende 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 erfolgt in Umsetzung dieser allgemeinen Zielstellung. Ungeachtet des Grundlagenbeschlusses erfordert dessen Umsetzung im Bebauungsplan eine umfassende Abwägung der betroffenen Belange im Aufstellungsverfahren.

5. Planungserfordernis, planungsrechtlich Beurteilung der Ferienwohnungen und Inhalte der Änderung

Eine Gemeinde stellt Bauleitpläne auf oder ändert diese, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Was städtebaulich gerechtfertigt und damit erforderlich ist, bestimmt sich nach der planerischen Konzeption der Gemeinde.

Im Hinblick auf die Festsetzung zur Zulässigkeit von Ferienwohnungen im Rahmen der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplanes wird die städtebauliche Zielsetzung durch den Grundsatzbeschluss zur Regelung der Zulässigkeit von Ferienwohnungen in Wohngebieten vom Dezember 2013 umrissen. Danach ist unter anderem auch das Gebiet des vorliegenden Bebauungsplanes für die Unterbringung von Ferienwohnungen vorgesehen. Die Stadt verfolgt damit das städtebauliche Ziel, den

Tourismus im Stadtgebiet angemessen zu entwickeln. Die in der Planung vorgesehene untergeordnete Zulassung von Ferienwohnungen in den vorgesehenen Wohngebieten unterstützt auch die Zielsetzung der Stadt, die Realisierung weiterer reiner Ferienhausgebiete möglichst gering zu halten. Die Durchmischung von Ferienwohnungen und Dauerwohnen verhindert insbesondere das Entstehen von Geistersiedlungen außerhalb der Saison. Diese Entwicklung ist auf der Basis der bestehenden Bauleitplanung nicht möglich, da auf der Grundlage der bestehenden Festsetzungen eine Ferienwohnnutzung im Gebiet des Bebauungsplanes ausgeschlossen ist.

Durch die Neuregelung des § 13a Baunutzungsverordnung wird der Stadt nunmehr rechtlich die Möglichkeit eröffnet, ihre Zielsetzung grundsätzlich auch im Rahmen der bestehenden allgemeinen und reinen Wohngebiete umzusetzen. In diesem Zusammenhang legt die Stadt 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 baulichen 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. Von einer Zulassung von Ferienwohnungen als nicht störender Gewerbebetrieb nach § 4 Abs. 3 Nr. 2, insbesondere für Gebäude, wurde abgesehen, da die Stadt gerade keine ganzen Gebäude für Ferienwohnungen im Holmblick zulassen will. Um das Störpotenzial gegenüber dem bislang vorhandenen Dauerwohnen möglichst klein zu halten, soll die Ferienwohnnutzung nur als baulich untergeordnete Nutzung gegenüber einer in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung (Wohnen) zugelassen werden. Damit soll ein mögliches erhöhtes Störpotenzial von selbständigen Ferienhäusern, die nicht unter der sozialen Kontrolle einer dauergenutzten Wohnung stehen, vermieden werden.

Die bislang im Plangebiet vorhandenen ungenehmigten Ferienwohnungen in den reinen und allgemeinen Wohngebieten waren formell und materiell illegal. Sie genießen keinen Bestands- oder Vertrauensschutz. Durch die Änderung erweitern sich mithin die Nutzungsmöglichkeiten im Plangebiet, so dass insbesondere das Interesse der Planbetroffenen an der Beibehaltung des bisherigen Zustandes in die Abwägung einzustellen ist. Die Stadt erkennt das schutzwürdige Vertrauen der Planbetroffenen dahingehend, dass die Festsetzungen des bestehenden Plans nicht ohne Berücksichtigung ihrer Belange geändert werden. Im Ergebnis geht die Stadt aber davon aus, dass das städtebauliche Interesse an der Entwicklung des Tourismus durch die ausnahmsweise Zulassung von Ferienwohnungen gemäß § 13a BauNVO die Interessen der Planbetroffenen an der Beibehaltung des bisherigen Zustandes überwiegt.

Insoweit geht die Stadt bei ihren Überlegungen davon aus, dass auch nach der Wertung des Gesetzgebers, die der Regelung des § 13a BauNVO zu Grunde liegt, Ferienwohnungen in dem dort definierten Umfang grundsätzlich wohngiebtsverträglich sind. Die Stadt setzt die vom Gesetzgeber durch die Änderung der Baunutzungsverordnung eröffnete Gestaltungsmöglichkeit im Interesse der städtebaulichen Entwicklung um. Es ist demgegenüber nicht ersichtlich, dass sich die Planbetroffenen in einer Weise auf die Fortgeltung der Planfestsetzungen eingerichtet hätten, dass ihr geschütztes Vertrauen der Änderung entgegenstehen würde.

Richtig ist, dass auch die ausnahmsweise Zulassung von Ferienwohnungen ein zusätzliches Störpotential gegenüber der vorhandenen Wohnnutzung auslösen kann. Dies gilt nicht nur im Hinblick auf mögliche Immissionen. Darüber hinaus kann die Wohnruhe auch durch häufige Nutzerwechsel, Unterschiede im Tagesablauf oder vermehrte Nutzung von Außenwohnbereichen auch in den Abend- und Nachtstunden gestört werden. Die Stadt schätzt allerdings dieses Störpotenzial nicht als so hoch ein, als dass es der ausnahmsweisen Zulassung der Ferienwohnungen entgegenstehe.

Auch auf der Grundlage der bisherigen Festsetzungen handelte es sich bei den im Plangebiet befindlichen reinen und allgemeinen Wohngebieten nicht um solche, die ausschließlich dem Wohnen gedient hätten, so dass erstmals weitere Nutzungen zugelassen würden. Bereits im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurden die ausnahmsweise zulässigen Arten der Nutzung nach § 3 Abs. 3 bzw. § 4 Abs. 3 BauNVO geregelt.

In reinen Wohngebieten wurden 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. Gegenwärtig sind z.B. ein Fotostudio, ein Steuerberaterbüro, ein Nagelstudio, eine Gesundheitspraxis usw. ansässig.

Ausgehend hiervon ist das zusätzliche Störpotential durch die zugelassenen Ferienwohnungen als gering zu bewerten. Die Erfahrungen der Stadt zeigen, dass sich Ferienwohnungen, die in einem Gebäude in Kombination mit einer Dauerwohnung untergebracht sind, in Wohngebieten nicht wesentlich störend auswirken. Eine soziale Kontrolle der Feriengäste ist i.d.R. durch den Hauseigentümer bzw. Mieter oder Nutzungsberechtigten gesichert und ruhestörendes, ausuferndes Verhalten von Feriengästen wird so vermieden.

Die Eigenart des hiesigen Wohngebietes zeichnet sich durch eine aufgelockerte Wohnbebauung mit vorwiegend Einfamilienhäusern, fehlendem Durchgangsverkehr und ein geringes, anwohnerbezogenes Verkehrsaufkommen aus. Die Feriengäste kommen im Rahmen einer dauerwohnungsähnlichen Nutzung in dauerwohnungsähnlicher Ausstattungsform unter. Die Gebietsverträglichkeit ergibt sich auch dadurch, dass die Gäste die Ferienwohnungen in dieser Wohngebietslage in der Regel für längere Zeit, über mehrere Tage oder 1 – 2 Wochen nutzen und in einer dauerwohnähnlichen Situation und Ausstattung untergebracht sind. Der An- und Abreiseverkehr fällt daher nur geringfügig ins Gewicht. Die im Bebauungsplan vorgegebene Parzellenstruktur sowie das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung lassen außerdem keine baulichen Strukturen zu, die nach dem Umfang wesentlich auffällig in Erscheinung treten können.

Das Verkehrsaufkommen von Feriengästen als mögliches Störpotential ist bei 2 – 4 Fahrbewegungen pro Tag vergleichbar mit dem der Dauerwohnnutzung. Dabei wird in Kühlungsborn häufig auch das Fahrrad für den Strandbesuch genutzt oder es wird

zu Fuß durch den Stadtwald gegangen, u.a. auch deshalb, da in Strandnähe nicht ausreichende Parkmöglichkeiten zur Verfügung stehen. Außerdem werden Ausflugsfahrten häufig auch mit Einkäufen verbunden, so dass kein prägnantes Mehraufkommen an Fahrtbewegungen zu verzeichnen ist.

Von Paaren oder Familien bewohnte Einfamilienhäuser zeichnen sich häufig dadurch aus, dass mehrere Kfz täglich genutzt werden, während die Ferienfamilie i.d.R. mit einem Kfz anreist. Zu höherem Verkehrsaufkommen kann es durch die Tage mit Bettenwechsel in Ferienwohnungen kommen oder auch durch Service-Dienstleister, die z.B. die Endreinigung übernehmen. Dieses Verkehrsaufkommen wird jedoch als zumutbar betrachtet, da es zeitlich sehr begrenzt ist und dem normalen Post- und Lieferverkehrsaufkommen in einem Wohngebiet mit ca. 100 Wohneinheiten gleichkommt.

Kfz-Stellplätze für Ferienwohnungen sind ebenso wie Stellplätze für Dauerwohnungen gemäß Stellplatzsatzung der Stadt auf den privaten Grundstücken unterzubringen. Damit soll ein Zuparken der Wohngebietsstraßen verhindert werden. Darüber hinaus stehen für Besucher Parkplätze im öffentlichen Straßenraum zur Verfügung. Gemäß der nach wie vor geltenden textlichen Festsetzung Nr. 5.1. des Bebauungsplanes Nr. 10 in der Fassung der 1. Änderung ist je Wohnung ein entsprechender Stellplatz auf dem Grundstück oder in Stellplatzanlagen nachzuweisen.

Störungen durch Ferienwohnungen können sich durch eine Nutzung der Außenwohnbereiche ergeben, wobei wenige eingestreute Ferienwohnungen in dem großen Wohngebiet keine vergleichbaren Störungen erzeugen können wie in einem klassischen Ferienhausgebiet. Die Gartennutzungen werden sich aufgrund der vorhandenen Strukturen i.d.R. auf Grillen und Spielen orientieren, die vergleichbar zu Dauerwohnungen sind. Anzunehmen ist, dass das Ruhebedürfnis der Feriengäste in einer solchen Wohngebietslage i.d.R. vergleichbar dem des Dauerwohnens ist. Der Feriengast sucht in derartiger Lage eher eine für sich erholsame Ruhe als der Feriengast in einem reinen Ferienhausgebiet oder einer touristischen Schwerpunktzone. Als typische Gäste in Ferienwohnungen haben allein reisende Paare oder Eltern mit kleineren Kindern ein besonderes Ruhebedürfnis.

Trotzdem können Ferienwohnungen ein gewisses höheres Störpotential entfalten als Dauerwohnungen, beispielsweise aufgrund möglicher unterschiedlicher tageszeitlicher Rhythmen, z.B. der abendlichen Gartennutzung. Ein geringfügig höheres Störpotential besteht allerdings auch bei allen anderen, in den Wohngebieten zulässigen Nutzungen außerhalb der Wohnnutzung, wie den o.g. der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben. Da diese Betriebe nicht ausgeschlossen worden sind, ist festzustellen, dass hier kein besonderer Schutzanspruch für das Wohnen besteht. Es besteht also kein Anspruch auf eine besondere Wohnruhe, wie sie z.B. in Wohngebieten anzunehmen sein könnte, in denen keine Ausnahmen zulässig wären. Anhaltspunkte für ein höheres Schutzbedürfnis sind damit nicht gegeben.

Die angemessene Wohnruhe im Plangebiet wird auch über die nur ausnahmsweise zulässigen Ferienwohnungen geschützt. Dadurch, dass Ferienwohnungen nur bei einer baulich untergeordneten Bedeutung gegenüber der Dauerwohnung zulässig

sind, wird auch gewährleistet, dass z.B. keine größeren Gruppen aufgenommen werden können, was hier als nicht gebietsverträglich zu kategorisieren wäre. Das Störpotential hält sich also in gebietsverträglichen und sozialadäquaten Grenzen. Der Gebietserhaltungsanspruch der Wohngebiete ist nicht so absolut, dass die planungsrechtliche Sicherung von Ferienwohnungen über eine Ausnahmeregelung nicht zulässig wäre.

Ob die in den reinen und allgemeinen Wohngebieten zugelassenen Ferienwohnungen die Anforderungen des § 15 BauNVO erfüllen können, ist im Rahmen von Einzelvorhaben nach § 15 BauNVO im Verwaltungsverfahren zu prüfen.

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 zulässigen 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 am südöstlichen Rand der Wohnbaufläche errichtet werden, sodass nicht in die Grünflächen eingegriffen wird.



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

Für das Grundstück gilt mit der 4. Änderung die festgesetzte GRZ von 0,4, diese darf durch das Vorhaben nicht überschritten werden.

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 gemäß Ursprungsplanung 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 be-

trifft 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 4. 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 sehr großen 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 zumeist 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 o.g. Maßnahmen werden entsprechend der möglichen zusätzlichen Versiegelung naturschutzrechtlich ausgeglichen (vgl. Kap. 6).

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 und Hinweise gelten uneingeschränkt weiterhin fort. Auf die Beachtung und Einhaltung dieser Festsetzungen und Hinweise wird ausdrücklich hingewiesen.

6. Umweltbelange

6.1 Eingriffe in Natur und Landschaft

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz erfolgt auf Grundlage der Hinweise zur Eingriffsregelung M-V (HzE) von 2018 (Landesamt für Umwelt, Geologie und Naturschutz), da die Änderung des Bebauungsplanes nach der Einführung der neuen HzE von 2018 erfolgt ist.

Es ist die Umwandlung der privaten Grünfläche „Schutzgrün“ P 6 im Nordwesten des Plangebietes in eine Grünfläche „Hausgarten“ zu bilanzieren, da die Anlage der Grünfläche als Ausgleichsmaßnahme der Ursprungsplanung diene. Als Hausgarten erfüllt die Grünfläche jedoch nicht mehr die Anforderungen an eine Ausgleichsmaßnahme.

In der Ursprungsplanung hatte die Fläche mit einer Größe von 1.337 m² einen Kompensationswert von 2.340 m² KFÄ (Vgl. Tab. C 1 der Begründung zum B-Plan Nr. 10). Im heutigen Bestand sind im Bereich dieser Grünfläche Hausgärten mit überwiegend Zierrasen und Ziergehölzen entstanden. Teilweise wurden auch Gemüsebeete angelegt, einreihige Hecken und einige Bäume gepflanzt. Da der Eindruck von Ziergärten überwiegt, erfolgt eine Einstufung in den Biotoptyp Ziergarten.

Dieser Biotoptyp hat gemäß der HzE einen Biotopwert von 1, wodurch sich ein Kompensationswert von 1.337 m² Kompensationsflächenäquivalent (KFÄ) ergibt. Dieser Wert ist vom ursprünglich errechneten Kompensationswert abzuziehen.

Es ergibt sich ein Wert von 1.003 m² Eingriffsflächenäquivalent (EFÄ), der nachträglich auszugleichen ist und daher dem multifunktionalen Kompensationsbedarf der 4. Änderung des B-Planes zugeschlagen wird.

Durch die geplante Erhöhung der GRZ in drei Baufeldern von 0,3 auf 0,4 und durch die Errichtung von Gartenhäusern innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ erfolgen zusätzliche Eingriffe im Sinne des Naturschutzrechts, die entsprechend der Ausführungen zu § 13a BauGB (siehe Punkt 3.) auszugleichen sind.

Durch die Errichtung der Gartenhäuser mit einer Grundfläche von je max. 10 m² ergibt sich bei 19 Grundstücken ein zusätzlicher Flächeneingriff von 190 m².

Durch die Erhöhung der GRZ können zusätzlich 1.553 m² in den Wohngebietsflächen 1, 3 und 11 versiegelt werden.

In der Eingriffsbilanz sind die Biotopveränderung bzw. -beseitigung sowie die Beeinträchtigung durch die Versiegelung zu berechnen. Dabei sind ein Freiraumbeeinträchtigungsfaktor von 0,75 sowie ein Versiegelungszuschlag von 0,5 zu berücksichtigen. Ausgangsbiotop der Baufelder 1,3 und 11 ist landwirtschaftlich intensiv genutzte Fläche mit einem Biotopwert von 1 (vgl. Tab. B 1.1, S. 13 der Begründung zum B-Plan Nr. 10). Die Gartenhäuser werden innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ (Biotopwert 1, s.o.) errichtet. Es ergibt sich folgende Eingriffsbilanz (in m²):

Biotopveränderung bzw. -beseitigung

Erhöhung der GRZ:	$1.553 \times 1 \times 0,75 =$	1.164,75 m ² EFÄ
Gartenhäuser:	$190 \times 1 \times 0,75 =$	142,5 m ² EFÄ

Versiegelung:

Erhöhung der GRZ:	$1.553 \times 0,5 =$	776,5 m ² EFÄ
Gartenhäuser:	$190 \times 0,5 =$	95 m ² EFÄ

Funktionsbeeinträchtigung angrenzender Biotope

Ferner ist zu prüfen, ob in der Umgebung der Änderungsbereiche des Plangebietes wertgebende Biotoptypen (ab Wertstufe 3 und/oder geschützt nach § 20 Abs. 1 NatSchAG M-V) vorhanden sind. Sollte dies der Fall sein, sind mittelbar wirkende Beeinträchtigungen durch den zusätzlichen Eingriff zu berücksichtigen. Durch die Erhöhung der GRZ im Allgemeinen Wohngebiet ist als Vorhabentyp gemäß Anlage 5 HzE „Wohnbebauung“ heranzuziehen. Bei Wohngebieten erfolgt eine Unterteilung in Wirkzone I (50 m vom Eingriffsort) und in Wirkzone II (200 m vom Eingriffsort). Wertgebende Biotope innerhalb Wirkzone I sind mit einem Faktor 0,5 und wertgebende Biotope innerhalb Wirkzone II sind mit einem Faktor 0,15 zu berücksichtigen.

Östlich des Plangebietes befindet sich innerhalb eines kleinen Waldgebietes ein Teich (im B-Plangebiet Nr. 14 „Hof zur Asbeck“), der als permanentes Stillgewässer aufgenommen wird. Der Teich befindet sich ca. 90 m vom Änderungsbereich im Süden entfernt. Somit liegt das Gewässer in der Wirkzone II. Das Gewässer hat eine Größe von rund 1.333 m² und einen Biotopwert von 6.

Funktionsverlust durch mittelbare Beeinträchtigungen:

$1.333 \times 6 \times 0,15 = 1.200 \text{ m}^2 \text{ EFÄ}$
--

In der näheren Umgebung befinden sich weitere Gewässer. Dabei handelt es sich um Regenrückhaltebecken, die den Charakter technischer Anlagen besitzen und

somit nicht unter den Biotopschutz fallen und auch keine wertgebenden Biotope darstellen.

Multifunktionaler Kompensationsbedarf:

Maßnahme	Eingriffsflächenäquivalent (EFÄ [m ²])
Biotopveränderung bzw. -beseitigung	1.307,25
Versiegelung	871,5
Funktionsverlust durch mittelbare Beeinträchtigung	1.200
Verlust Kompensationsfläche Schutzgrün	1.003
Summe	<u>4.381,75</u>

6.2 Kompensation

Als externe Ausgleichsmaßnahme ist eine zusammenhängende Fläche in der Größe von 2.000 m² auf einem Acker südlich des Kägsdorfer Landweges, wie auf der Abbildung in der Planzeichnung dargestellt, in eine Mähwiese umzuwandeln. Die Fläche liegt im Nordwesten des Gemeindegebietes am Mühlenbach auf dem kommunalen Flurstück 363, Flur 1 der Gemarkung Kühlungsborn.

Die Fläche wurde mindestens 5 Jahre als Acker bewirtschaftet und schließt direkt an den Mühlenbach mit seinen uferbegleitenden Gehölzen an. In diesem Bereich sind der Mühlenbach und die uferbegleitenden Gehölze als geschütztes Biotop nach § 20 NatSchAG M-V zu bewerten. Durch eine Extensivierung der Flächennutzung werden Einträge durch Pflanzenschutzmittel und Dünger in den Mühlenbach reduziert. Die künftige Ausgleichsmaßnahme dient somit als Puffer zwischen Bach und Acker. Zudem wird die Vielfalt an Habitaten im Umfeld des Baches erhöht, wodurch der Biotopverbund des Baches gestärkt wird. bspw. stellt extensiv genutztes Offenland ein wichtiges Nahrungshabitat zahlreicher gehölzbewohnender Tierarten dar oder Offenlandarten profitieren von anrainenden Gehölzen und dem Gewässer.

Folgende Anforderungen gemäß den Hinweisen zur Eingriffsregelung sind bei der Einrichtung der Maßnahme bzw. bei der Pflege zu beachten:

- Fläche war vorher mindestens 5 Jahre lang als Acker genutzt (Voraussetzung wird erfüllt)
- Die Bodenwertzahl beträgt gemäß Bodenschätzung 48. Da die Maßnahme als Puffer zu einem geschützten Biotop fungiert, ist die Umwandlung des Ackers zu naturschutzfachlichen Zwecken gemäß HzE zulässig.
- dauerhaft kein Umbruch und keine Nachsaat
- Walzen und Schleppen nicht im Zeitraum vom 1. März bis zum 15. September
- dauerhaft kein Einsatz von Düngemitteln oder Pflanzenschutzmittel (PSM)
- Ersteinrichtung durch Selbstbegrünung oder Einsaat von bis zu 50% der Maßnahmenfläche mit regional- und standorttypischem Saatgut („Regiosaatgut“)
- Mindestbreite 10 m (wird erfüllt)
- Vorlage eines auf den Standort abgestimmten Pflegeplanes und Ermittlung der anfallenden Kosten zur Gewährleistung einer dauerhaften Pflege einschließlich der Kosten für Verwaltung und Kontrolle

Vorgaben zur Unterhaltungspflege:

- Mahd nach dem 1. September mit Abfuhr des Mähgutes
- je nach Standort höchstens einmal jährlich aber mindestens alle 3 Jahre
- Mahdhöhe 10 cm über Geländeoberkante, Mahd mit Messerbalken
- Mindestflächengröße: 2.000 m² (wird erfüllt)

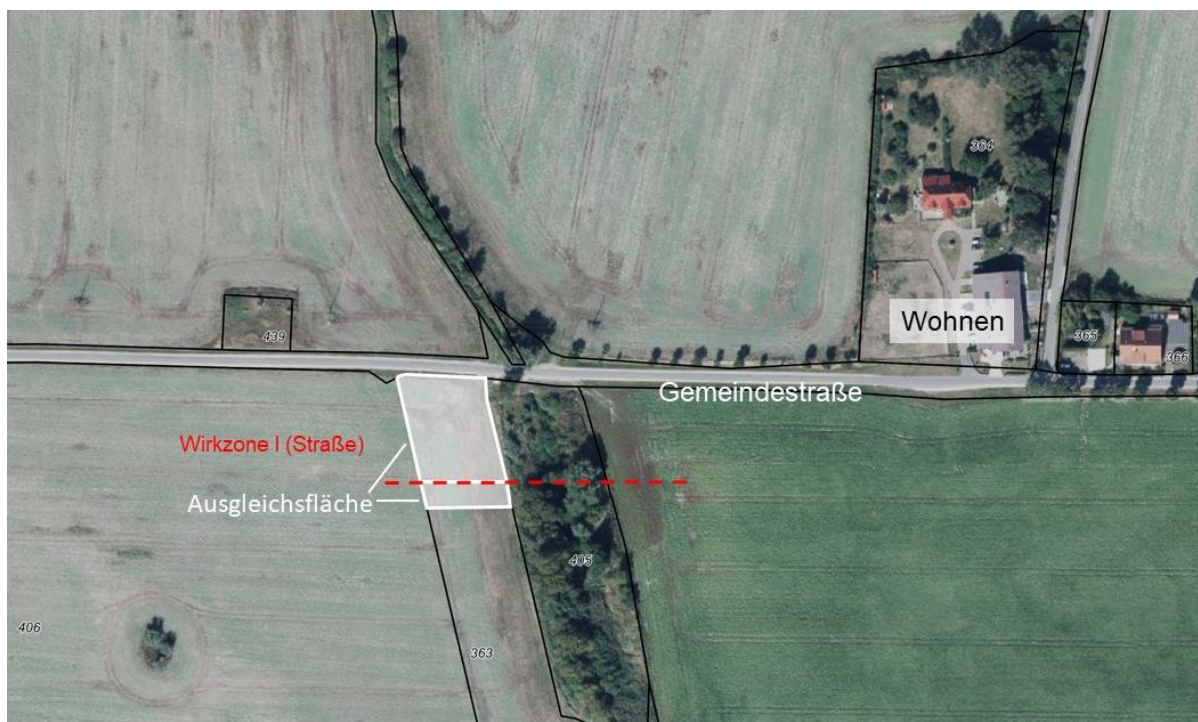


Abb. 3: Umgrenzung der Fläche für die naturschutzfachliche Kompensation im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 mit Wirkzonen

Für die Maßnahme wird entsprechend Maßnahmenkatalog der HzE „Maßnahme 2.31“ ein Kompensationswert von 4 zugrunde gelegt. Bei der Bilanzierung sind die Stör- bzw. Wirkfaktoren zu berücksichtigen. Im Umfeld der Ausgleichsfläche befinden sich eine Gemeindestraße und ein Wohngrundstück. Gemäß Anlage 5 HzE ist für Gemeindestraßen und Wohngebiete eine Wirkzone I von 50 m zu berücksichtigen. Wirkzone II entfällt bei der Gemeindestraße. Für Wohngebiete hat die Wirkzone II einen Wirkungsbereich von 200 m. Die Ausgleichsfläche liegt teilweise in der Wirkzone I der Gemeindestraße. Die restliche Teilfläche liegt in der Wirkzone II des Wohngebietes. Für die Wirkzone I ist ein Störfaktor von 0,5 und für Wirkzone II ist ein Wirkfaktor von 0,15 zu berücksichtigen.

Maßnahme	Flächengröße	Kompensationswert	Leistungsfaktor (1-Wirkfaktor)	Kompensationsflächenäquivalent (KFÄ) in m ²
Mähwiese	1.600	4	0,50	3.200
	400	4	0,85	1.360
Summe:	2.000		Summe:	4.560

Auf diese Weise kann das durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 herbeigeführte Kompensationsdefizit vollständig ausgeglichen werden.

6.3 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.

6.4 Weitere grünordnerische Belange

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 4. Änderung des Bebauungsplanes unverändert fort.

Um die Erhaltung und den Ersatz von Bestandsgrün und festgesetzten Anpflanzungen im B-Plangebiet zu gewährleisten, wird die folgende Kühlungsborner Gehölzschutz-Festsetzung in den Text Teil B aufgenommen:

Einheimische Laub- und Nadelbäume mit einem Stammumfang ab 60 cm und mehrstämmige Laubbäume ab 80 cm Gesamtumfang zweier Stämme, gemessen in 1,0 m Höhe über Geländeoberfläche, Großsträucher ab 3,0 m Höhe und freiwachsende Hecken ab 10,0 m Länge sind zu erhalten. Sie sind vor Beeinträchtigungen sowie während Baumaßnahmen zu schützen. Pflegemaßnahmen und Maßnahmen zur Abwehr unmittelbar drohender Gefahren sind zulässig. Der Abgang von Bäumen, Großsträuchern und Hecken ist gleichwertig innerhalb der Grundstücksfläche zu ersetzen. Für Bäume gilt: bis zu einem Stammumfang von 80 cm ist ein Ersatzbaum, von 80 cm bis 1,20 m sind zwei Ersatzbäume, von 1,20 m bis 1,80 m sind drei Ersatzbäume und über 1,80 m Stammumfang sowie für jeweils angefangene 50 cm ein zusätzlicher Ersatzbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten (Pflanzqualität Hochstamm, 3xv., Stammumfang 16-18 cm gemessen in 1,0 m Höhe). Für Großsträucher und Hecken gilt ein Ausgleichserfordernis von 1:1 bis zu 3:1 je nach Art, Größe, Vitalität und ökologischer Bedeutung (Sträucher in Baumschulqualität, mind. 2xv., mit Ballen 60-100 cm, Hecken mind. dreireihig). Über Ausnahmen und das Ausgleichserfordernis entscheidet die Stadt.

Gemäß § 213 Abs.1 Nr. 3 BauGB handelt ordnungswidrig, wer den festgesetzten Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden. Die Ordnungswidrigkeit kann mit Bußgeld bis zu 10.000 € geahndet werden.

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

Da die 4. 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 4. 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, die damaligen Ausgleichsmaßnahmen wurden umgesetzt bzw. werden im Rahmen der 4. Änderung ergänzt.

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 4. 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 4. 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 4. 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 4. 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 4. 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 4. 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 4. 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 4. 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 4. Änderung des B-Plans Nr. 10 sind keine neuen oder zusätzlichen negativen 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 4. Änderung des B-Planes Nr. 10 „Holmblick“ keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen ausgelöst werden.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den

.....
Kozian, Bürgermeister



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	02.04.2020	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
24.02.2020

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

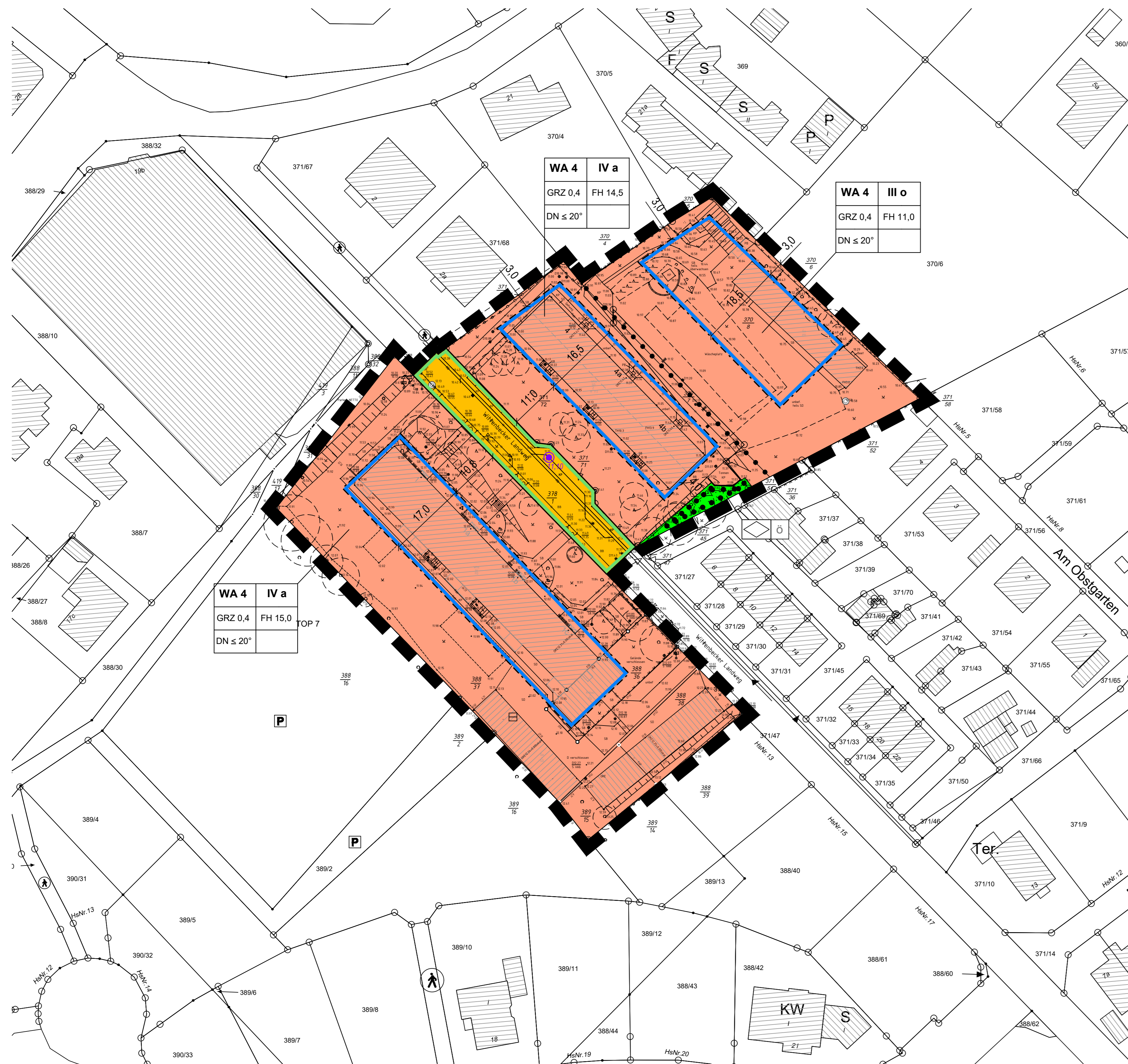
(Beschaffungs-Folgekosten)		(Zuschüsse/Beiträge)		Haushalts- belastung
€	€	€	€	(Mittelabfluss, Kapitaldienst, Folgelasten ohne kalkulatorische Kosten) €
Veranschlagung 2019	nein	ja, mit 9.877,00 €		Produktkonto 51102.56255000
Im Ergebnisplan		im Finanzplan		

Anlagen:

Satzung über die 5. Änderung des B-Plan Nr. 32 (Planzeichnung mit Textteil und Begründung, Abwägung), Stand 24.02.2020

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
DN zulässige Dachneigung

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)
Bezugspunkt für Höhenangaben in m ü. NHN (DHHN 92)

2. Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene bauliche Anlagen
vorhandene Flurstücksgrenzen
Flurstücksnr.
vorhandene Geländehöhen in m ü. NHN (DHHN 92)
Bemaßung in m

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:
2.1 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 rechtsgültigen 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 Baustelleneinrichtung 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, Ostseeealee 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 Auslegungszeitraum 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.

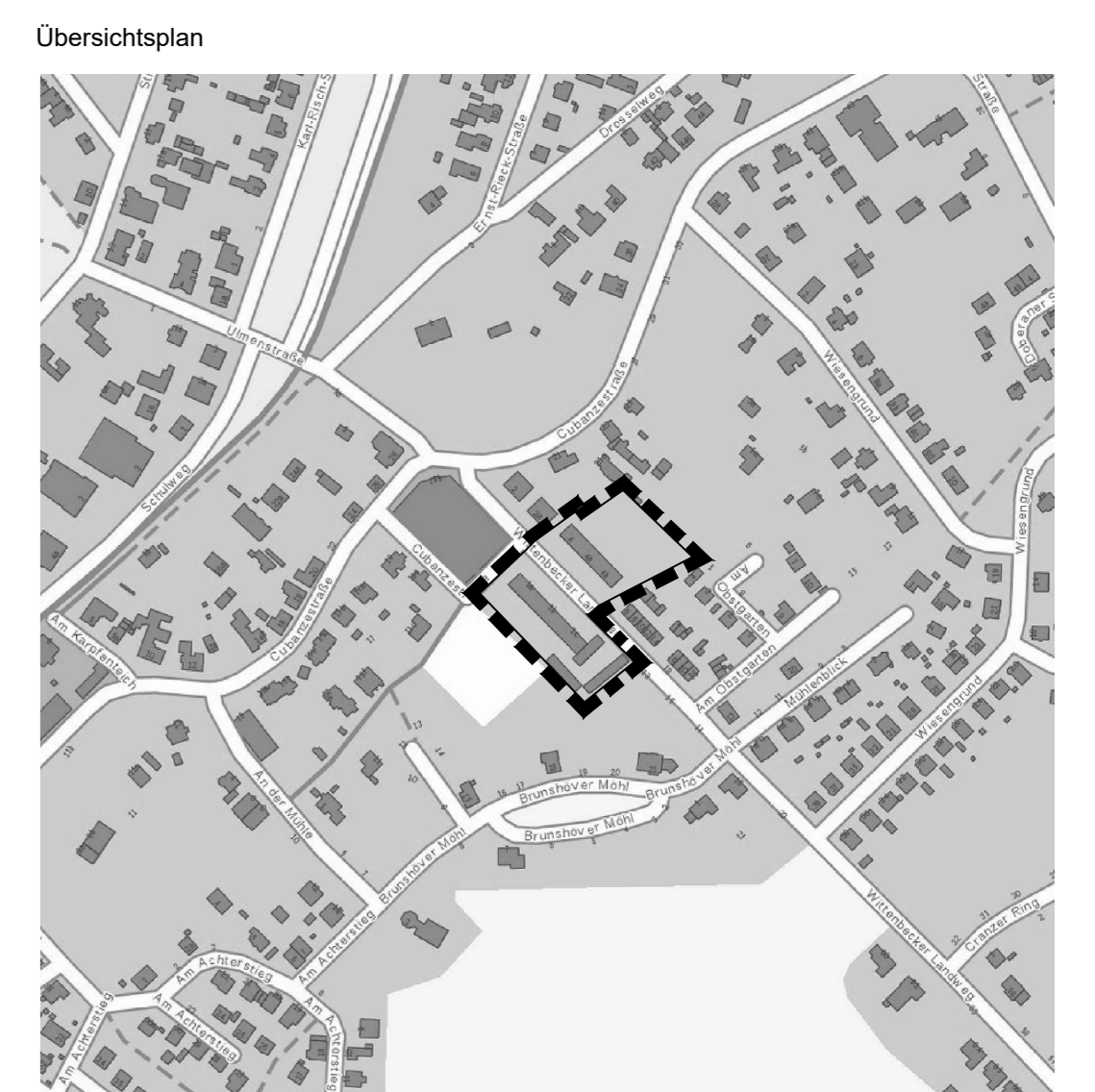
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister

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

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



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

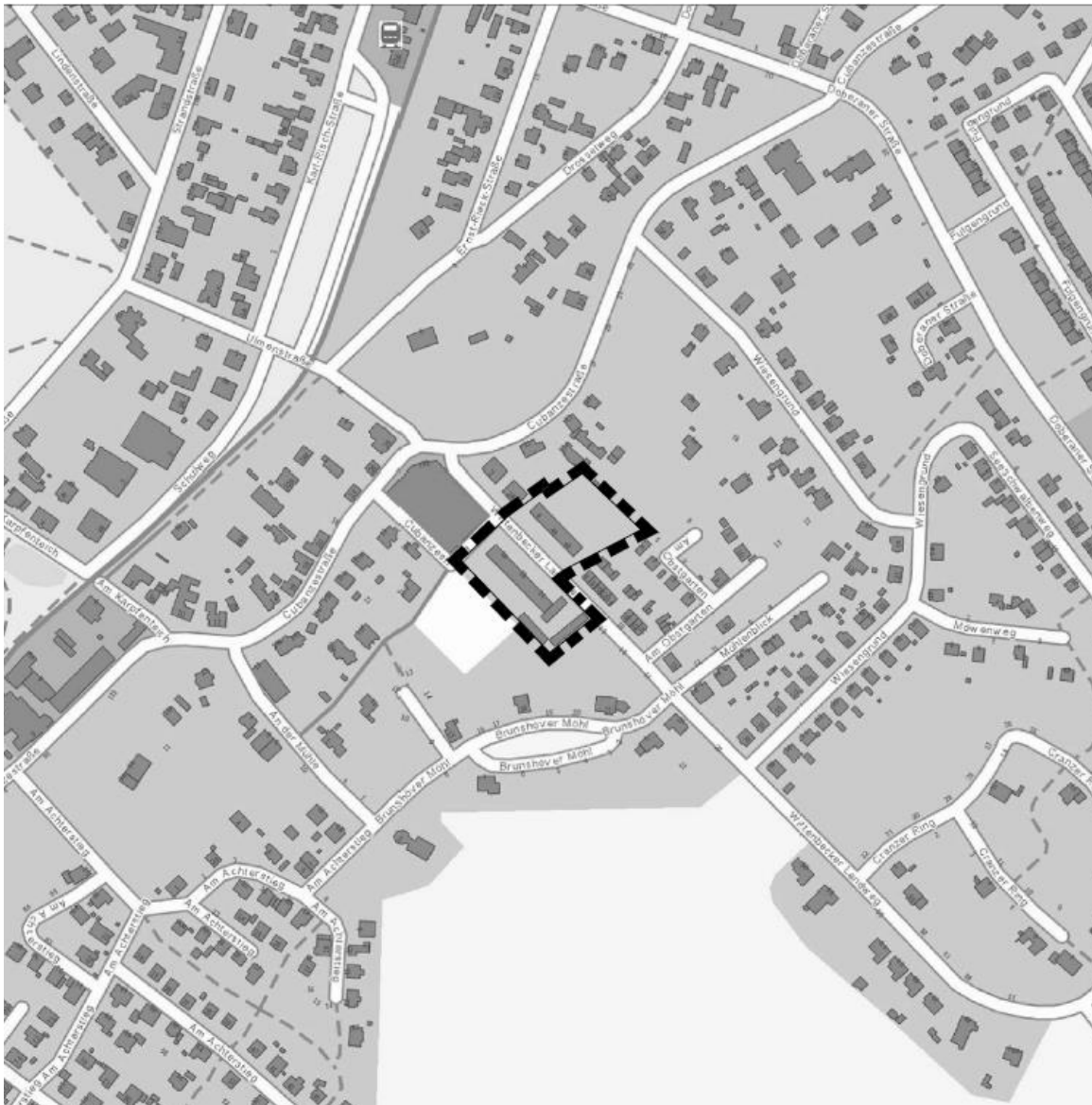
Bearbeitungsstand 24.02.2020

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

Planverfasser:



Stadt- und Regionalplanung
Dipl. Geogr. Lars Fricke
Lithke Str. 25
03964 Ustmanor
Tel. 03841 8043000
info@sp-ustmanor.de www.sp-ustmanor.de



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

Begründung

Satzungsbeschluss

Bearbeitungsstand 24.02.2020

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. 4).

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 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 Bestandsgebäude, da dieses ein Satteldach hat.

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.

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

Stadt Ostseebad Kühlungsborn - 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32

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

Stadt Ostseebad Kühlungsborn - 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32



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 Gargenstandort inklusive Zufahren sowie aus Wäscheplatz genutzt wird, als

Stadt Ostseebad Kühlungsborn - 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32

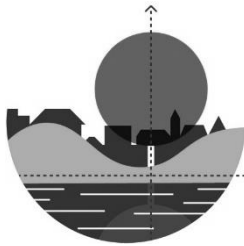
Streuobstwiese anzulegen, konnte nicht realisiert werden. Im Zuge der immer größeren Nachfrage nach bezahlbaren Wohnungen im Stadtgebiet, soll diese Fläche nun mehr für den Wohnungsbau zur Verfügung gestellt werden.

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



öffentlich

Beschlussvorlage der Verwaltung

Amt/Geschäftszeichen	Bearbeiter	Datum	Drucksache Nr.:
Bauamt	Maja Kolakowski	20.01.2020	2020/60/006

Beratungsfolge (Zuständigkeit)	Gremium	Sitzungstermin	Status
Vorberatung	BA	04.03.2020	Öffentlich
Vorberatung	HA	19.03.2020	Nichtöffentlich
Entscheidung	SVV	02.04.2020	Öffentlich

Bezeichnung: 1. Satzung zur Änderung der Satzung über die Veränderungssperre für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 Wohngebiet "Kühlungsblick"

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn beschließt die 1. Satzung zur Änderung der Satzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn über die Veränderungssperre für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.9 Wohngebiet „Kühlungsblick“ in Kühlungsborn. Die Anlage ist Bestandteil dieses Beschlusses.

Problembeschreibung/Begründung:

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn hat in Ihrer Sitzung am 24.04.2014 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 Wohngebiet „Kühlungsblick“ beschlossen. Zur Sicherung der Bauleitplanung hat die Stadtvertreterversammlung in Ihrer Sitzung am 12.04.2018, die Satzung über die Veränderungssperre für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 beschlossen. Die Satzung über die Veränderungssperre wurde am 19.04.2018 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn bekannt gemacht. Die Veränderungssperre tritt am Tag nach der Bekanntmachung in Kraft und nach Ablauf von zwei Jahren außer Kraft. Da das Aufstellungsverfahren der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 noch nicht abgeschlossen ist, soll die 1. Satzung zur Änderung der Satzung über die Veränderungssperre für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 beschlossen werden. Mit dieser Änderung wird die Veränderungssperre gemäß § 17 Abs. 1 BauGB um ein Jahr verlängert.

Desweiteren werden die **Planungsziele** wie folgt **ergänzt/präzisiert**:

Die geplante Zulässigkeit von Ferienwohnungen in einem untergeordneten Maße soll nicht für Geschosswohnungsbauten gelten, da diese zur Deckung des Bedarfs an Dauerwohnungen dringend benötigt werden. Außerdem ist eine Überprüfung der Grünflächenausweisung geplant, die voraussichtlich eine Reduzierung zur Folge hat.

Weiterhin ist die Neuformulierung des Pkt. 3 der textlichen Festsetzung geplant:

3. Nebenanlagen

Die Errichtung von Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung (§ 14 Abs.1 BauNVO), einschließlich der Kleintierhaltung sind unzulässig.

Bisher ist die Ausnutzbarkeit und Anordnungsmöglichkeit von Nebenanlagen auf den meisten Grundstücken im Plangebiet durch die derzeitige Festsetzung sehr erschwert und soll gelockert werden.

--

Finanzielle Auswirkungen?

 Ja Nein

Gesamtkosten der Maßnahme (Beschaffungs-Folgekosten)	Jährliche Folgekosten / Folgekosten	Finanzierung:		
		Eigenanteil (i.d.R. = Kreditbedarf)	Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse/Beiträge)	Einmalige oder jährliche laufende Haushalts- belastung (Mittelabfluss, Kapitaldienst, Folgekosten ohne kalkulatorische Kosten)
€	€	€	€	€
Veranschlagung 2020	nein	ja, mit €	Produktkonto	
Im Ergebnisplan	im Finanzplan			

Anlagen:

1. Satzung zur Änderung der Satzung über die Veränderungssperre für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 Wohngebiet "Kühlungsblick"

1. Satzung zur Änderung der Satzung über die Veränderungssperre für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 Wohngebiet „Kühlungsblick“

Aufgrund der §§ 14 ff. des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I.S. 3634), einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen sowie aufgrund des § 5 Abs. 1 der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V, GVOBl. M-V S. 777) vom 13. Juli 2011, einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen, hat die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn in Ihrer Sitzung am 02.04.2020 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Die Geltungsdauer (§ 4) der Satzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn über die Veränderungssperre für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 Wohngebiet „Kühlungsblick“ wird gemäß § 17 Abs. 1 BauGB um ein Jahr verlängert.

§ 2

Die Planungsziele (§ 2) werden wie folgt ergänzt/präzisiert:

Die geplante Zulässigkeit von Ferienwohnungen in einem untergeordneten Maße soll nicht für Geschosswohnungsbauten gelten, da diese zur Deckung des Bedarfs an Dauerwohnungen dringend benötigt werden.

Außerdem ist eine Überprüfung der Grünflächenausweisung geplant, die voraussichtlich eine Reduzierung zur Folge hat.

Weiterhin ist die Neuformulierung des Pkt. 3 der textlichen Festsetzung geplant:

3. Nebenanlagen

Die Errichtung von Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung (§ 14 Abs. 1 BauNVO), einschließlich der Kleintierhaltung sind unzulässig.

Bisher ist die Ausnutzbarkeit und Anordnungsmöglichkeit von Nebenanlagen auf den meisten Grundstücken im Plangebiet durch die derzeitige Festsetzung sehr erschwert und soll gelockert werden.

1. Verlängerung der Veränderungssperre B-Plan Nr. 9 Wohngebiet „Kühlungsblick“, 1. Änderung

§ 3

Diese Satzung tritt am 20.04.2020 in Kraft.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn
ausgefertigt am

Rüdiger Kozian
Bürgermeister

(Siegel)



öffentlich

Beschlussvorlage der Verwaltung

Amt/Geschäftszeichen	Bearbeiter	Datum	Drucksache Nr.:
Bauamt	Maja Kolakowski	20.01.2020	2020/60/007

Beratungsfolge (Zuständigkeit)	Gremium	Sitzungstermin	Status
Vorberatung	BA	04.03.2020	Öffentlich
Vorberatung	HA	19.03.2020	Nichtöffentlich
Entscheidung	SVV	02.04.2020	Öffentlich

Bezeichnung: 1. Satzung zur Änderung der Satzung über die Veränderungssperre für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 9 "Kägsdorfer Landweg"

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn beschließt die 1. Satzung zur Änderung der Satzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn über die Veränderungssperre für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 9 „Kägsdorfer Landweg“ in Kühlungsborn. Die Anlage ist Bestandteil dieses Beschlusses.

Problembeschreibung/Begründung:

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn hat in Ihrer Sitzung am 24.04.2014 die Aufstellung der 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 9 „Kägsdorfer Landweg“ beschlossen. Zur Sicherung der Bauleitplanung hat die Stadtvertreterversammlung in Ihrer Sitzung am 12.04.2018, die Satzung über die Veränderungssperre für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 9 beschlossen. Die Satzung über die Veränderungssperre wurde am 19.04.2018 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn bekannt gemacht. Die Veränderungssperre tritt am Tag nach der Bekanntmachung in Kraft und nach Ablauf von zwei Jahren außer Kraft. Da das Aufstellungsverfahren der 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 9 noch nicht abgeschlossen ist, soll die 1. Satzung zur Änderung der Satzung über die Veränderungssperre für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 9 beschlossen werden. Mit dieser Änderung wird die Veränderungssperre gemäß § 17 Abs. 1 BauGB um ein Jahr verlängert.

Finanzielle Auswirkungen?

Ja

Nein

Gesamtkosten der Jährliche Folgekosten Maßnahme / Folgekosten <small>(Beschaffungs-Folgekosten)</small>	Finanzierung:		
	Eigenanteil <small>(i.d.R. = Kreditbedarf)</small>	Objektbezogene Einnahmen <small>(Zuschüsse/Beiträge)</small>	Einmalige oder jährliche laufende Haushaltsbelastung <small>(Mittelabfluss, Kapitaldienst, Folgekosten ohne kalkulatorische Kosten)</small>

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

Anlagen:

1. Satzung zur Änderung der Satzung über die Veränderungssperre für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 9 "Kägsdorfer Landweg"

1. Satzung zur Änderung der Satzung über die Veränderungssperre für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 9 „Kägsdorfer Landweg“

Aufgrund der §§ 14 ff. des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I.S. 3634), einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen sowie aufgrund des § 5 Abs. 1 der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V, GVOBl. M-V S. 777) vom 13. Juli 2011, einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen, hat die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn in Ihrer Sitzung am 02.04.2020 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Die Geltungsdauer (§ 4) der Satzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn über die Veränderungssperre für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 9 „Kägsdorfer Landweg“ wird gemäß § 17 Abs. 1 BauGB um ein Jahr verlängert

§ 2

Diese Satzung tritt am 20.04.2020 in Kraft.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn
ausgefertigt am

Rüdiger Kozian
Bürgermeister

(Siegel)



öffentlich

Beschlussvorlage der Verwaltung

Amt/Geschäftszeichen	Bearbeiter	Datum	Drucksache Nr.:
Bauamt	Maja Kolakowski	20.01.2020	2020/60/008

Beratungsfolge (Zuständigkeit)	Gremium	Sitzungstermin	Status
Vorberatung	BA	04.03.2020	Öffentlich
Vorberatung	HA	19.03.2020	Nichtöffentlich
Entscheidung	SVV	02.04.2020	Öffentlich

Bezeichnung: 1. Satzung zur Änderung der Satzung über die Veränderungssperre für den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 "Untere und mittlere Hermann-Häcker-Straße"

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn beschließt die 1. Satzung zur Änderung der Satzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn über die Veränderungssperre für den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 "Untere und mittlere Hermann-Häcker-Straße" in Kühlungsborn. Die Anlage ist Bestandteil dieses Beschlusses.

Problembeschreibung/Begründung:

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn hat in Ihrer Sitzung am 24.04.2014 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 "Untere und mittlere Hermann-Häcker-Straße" beschlossen. Zur Sicherung der Bauleitplanung hat die Stadtvertreterversammlung in Ihrer Sitzung am 12.04.2018, die Satzung über die Veränderungssperre für den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 beschlossen. Die Satzung über die Veränderungssperre wurde am 19.04.2018 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn bekannt gemacht. Die Veränderungssperre tritt am Tag nach der Bekanntmachung in Kraft und nach Ablauf von zwei Jahren außer Kraft. Da das Aufstellungsverfahren der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 noch nicht abgeschlossen ist, soll die 1. Satzung zur Änderung der Satzung über die Veränderungssperre für den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 beschlossen werden. Mit dieser Änderung wird die Veränderungssperre gemäß § 17 Abs. 1 BauGB um ein Jahr verlängert.

Finanzielle Auswirkungen?

Ja

Nein

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

Im Ergebnisplan im Finanzplan

Anlagen:

1. Satzung zur Änderung der Satzung über die Veränderungssperre für den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 "Untere und mittlere Hermann-Häcker-Straße"

**1. Satzung zur Änderung der Satzung über die
Veränderungssperre für den Geltungsbereich der 3.
Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30
„Untere und mittlere Hermann-Häcker-Straße“**

Aufgrund der §§ 14 ff. des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I.S. 3634), einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen sowie aufgrund des § 5 Abs. 1 der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V, GVOBl. M-V S. 777) vom 13. Juli 2011, einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen, hat die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn in Ihrer Sitzung am 02.04.2020 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Die Geltungsdauer (§ 4) der Satzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn über die Veränderungssperre für den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Untere und mittlere Hermann-Häcker-Straße“ wird gemäß § 17 Abs. 1 BauGB um ein Jahr verlängert.

§ 2

Diese Satzung tritt am 20.04.2020 in Kraft.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn
ausgefertigt am

Rüdiger Kozian
Bürgermeister

(Siegel)



öffentlich

Beschlussvorlage der Verwaltung

Amt/Geschäftszeichen	Bearbeiter	Datum	Drucksache Nr.:
Bauamt	Maja Kolakowski	20.01.2020	2020/60/009

Beratungsfolge (Zuständigkeit)	Gremium	Sitzungstermin	Status
Vorberatung	BA	04.03.2020	Öffentlich
Vorberatung	HA	19.03.2020	Nichtöffentlich
Entscheidung	SVV	02.04.2020	Öffentlich

Bezeichnung: 1. Satzung zur Änderung der Satzung über die Veränderungssperre für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 "Teilbereich Kühlungsborn West"

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn beschließt die 1. Satzung zur Änderung der Satzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn über die Veränderungssperre für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 "Teilbereich Kühlungsborn West" in Kühlungsborn. Die Anlage ist Bestandteil dieses Beschlusses

Problembeschreibung/Begründung:

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn hat in Ihrer Sitzung am 24.04.2014 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Teilbereich Kühlungsborn West" beschlossen. Zur Sicherung der Bauleitplanung hat die Stadtvertreterversammlung in Ihrer Sitzung am 12.04.2018, die Satzung über die Veränderungssperre für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 beschlossen.

Am 16.05.2019 wurde ein ergänzender Aufstellungsbeschluss gefasst und demzufolge wurden auch die Planungsziele der Veränderungssperre durch die Satzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn über die Ergänzung der Planungsziele der Satzung über die Veränderungssperre für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 35 „Teilbereich Kühlungsborn West“ ergänzt.

Die Satzung über die Veränderungssperre wurde am 19.04.2018 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn bekannt gemacht. Die Veränderungssperre tritt am Tag nach der Bekanntmachung in Kraft und nach Ablauf von zwei Jahren außer Kraft. Da das Aufstellungsverfahren der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 noch nicht abgeschlossen ist, soll die 1. Satzung zur Änderung der Satzung über die Veränderungssperre für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 beschlossen werden. Mit dieser Änderung wird die Veränderungssperre gemäß § 17 Abs. 1 BauGB um ein Jahr verlängert

Finanzielle Auswirkungen?

Ja

Nein

Gesamtkosten der Jährliche Folgekosten Maßnahme / Folgekosten <small>(Beschaffungs-Folgekosten)</small>	Finanzierung:		
	Eigenanteil <small>(i.d.R. = Kreditbedarf)</small>	Objektbezogene Einnahmen <small>(Zuschüsse/Beiträge)</small>	Einmalige oder jährliche laufende Haushaltsbelastung <small>(Mittelabfluss, Kapitaldienst, Folgekosten ohne</small>

€	€	€	€	€	kalkulatorische Kosten)
Veranschlagung 2019	nein	ja, mit €		Produktkonto	
Im Ergebnisplan	im Finanzplan				

Anlagen:

1. Satzung zur Änderung der Satzung über die Veränderungssperre für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 "Teilbereich Kühlungsborn West"

**1. Satzung zur Änderung der Satzung über die
Veränderungssperre für den Geltungsbereich der 2.
Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35
„Teilbereich Kühlungsborn West“**

Aufgrund der §§ 14 ff. des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I.S. 3634), einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen sowie aufgrund des § 5 Abs. 1 der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V, GVOBl. M-V S. 777) vom 13. Juli 2011, einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen, hat die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn in Ihrer Sitzung am 02.04.2020 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Die Geltungsdauer (§ 4) der Satzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn über die Veränderungssperre für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Teilbereich Kühlungsborn West“ wird gemäß § 17 Abs. 1 BauGB um ein Jahr verlängert.

§ 2

Diese Satzung tritt am 20.04.2020 in Kraft.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn
ausgefertigt am

Rüdiger Kozian
Bürgermeister

(Siegel)