



öffentlich

Beschlussvorlage

Amt/Geschäftszeichen	Bearbeiter	Datum	Drucksache Nr.:
Bauamt	Maja Kolakowski	03.03.2016	16/60/018

Beratungsfolge (Zuständigkeit)	Gremium	Sitzungstermin	Status
Vorberatung	HA	31.03.2016	Nichtöffentlich
Entscheidung	SVV	14.04.2016	Öffentlich

Bezeichnung: **3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn - "Umgebung Karpfenteich" - Entwurfs- und Auslegungsbeschluss**

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertretung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn

1. billigt den vorliegenden Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn „Umgebung Karpfenteich“ und den Entwurf der Begründung dazu.
2. Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 einschließlich der Begründung ist gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind von der Auslegung zu benachrichtigen und zur Abgabe einer Stellungnahme aufzufordern.
3. Die Anlagen sind Bestandteil dieses Beschlusses.

Anlage: B-Plan Nr. 39, 3. Änderung, Entwurf vom 17.03.2016 mit Begründung

Problembeschreibung/Begründung:

Die Stadtvertreterversammlung hat am 10.12.2015 den Aufstellungsbeschluss und am 14.04.2016 einen ergänzenden Aufstellungsbeschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn „Umgebung Karpfenteich“ beschlossen.

Der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 liegen neue Planungsabsichten für das Flurstück 392/9 der Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn (Cubanzestraße 11) und das Flurstück 317 der Flur 2 Gemarkung Kühlungsborn (Cubanzestraße 14) zu Grunde.

Geltungsbereich 1:

Die festgesetzte Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ soll auf einem Teil des Grundstücks zurückgenommen und als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden, um den Bau eines Wohngebäudes durch die Festsetzung eines zusätzlichen Baufeldes zu ermöglichen. Nach Prüfung des Bestandes und der zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen wurde dieser Veränderung seitens der Stadt zugestimmt. Es wurde das Verhältnis von Bau- und Grünfläche im Gegensatz zu anderen Grundstücken im B-Plangebiet betrachtet. Aus Sicht der Stadt fügt sich eine Neubebauung auf dem Grundstück Cubanzestraße 11 verträglich in das Ortsbild ein.

Geltungsbereich 2:

Innerhalb des Grundstücks in der Cubanzestraße 14 soll durch die Verschiebung des Baufeldes die Errichtung eines an das Haupthaus angrenzenden Neubaus ermöglicht werden. Durch den Abriss des ehemaligen Stall- und Lagergebäudes werden rückwärtig des Haupthauses gelegene Flächen frei.

Die Details der Änderung sind den Anlagen zu entnehmen. Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 einschließlich der Begründung ist öffentlich auszulegen. Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind von der Auslegung zu benachrichtigen und zur Abgabe einer Stellungnahme aufzufordern.

Die Kosten des Änderungsverfahrens tragen die Antragsteller.

Finanzielle Auswirkungen?

Nein

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

Veranschlagung 2016	nein	ja, mit €	Produktkonto
Im Ergebnisplan	im Finanzplan		

Anlagen:

- Anlage 1: 3. Änderung B-Plan Nr. 39 „Umgebung Karpfenteich“ Planzeichnung Stand 17.03.2016
- Anlage 2: 3. Änderung B-Plan Nr. 39 „Umgebung Karpfenteich“ Begründung Stand 17.03.2016

SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 "Umgebung Karpfenteich"

Teil A - Planzeichnung

M 1: 1000



Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenerklärung (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 und 6 BauGB, § 4 BauNVO)

WA	Allgemeine Wohngebiete, mit lfd. Nummerierung (§ 4 BauNVO)
1 Wo	Beschränkung der Zahl der Wohnungen

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

II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
GRZ	Grundflächenzahl als Höchstmaß
FH	Firsthöhe in m als Höchstmaß über Bezugspunkt

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

a	abweichende Bauweise
o	offene Bauweise
E	nur Einzelhäuser zulässig
---	Baugrenze
---	Baulinie

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

	Grünflächen
	Hausgarten, privat

Sonstige Planzeichen

	Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
	Lärmpegelbereiche (LPB) III - V
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

2. Darstellungen ohne Normcharakter

	vorhandene bauliche Anlagen
	vorhandene Flurstücksgrenzen
	Flurstücknummern
	Bemaßung in m
	vorhandene bauliche Anlagen, künftig fortfallend
	Vorgartenbereich

3. zusätzliche Darstellungen der Ursprungsplanung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4a, 6 BauNVO)

	Besondere Wohngebiete, mit lfd. Nummerierung (§ 4a BauNVO)
	Mischgebiete, mit lfd. Nummerierung (§ 6 BauNVO)

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

GR zulässige Grundflächen in m² als Höchstmaß

Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

	Fläche für den Gemeinbedarf
	Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

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

	Straßenbegrenzungslinie
	Straßenverkehrsflächen
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	Verkehrsberuhigter Bereich
	Bahnanlagen

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

	Grünflächen
	Parkanlage, öffentlich
	Graben, öffentlich

Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

	Wasserflächen
	Schutzgebiet für Grundwassergewinnung - Schutzzone IIIB

Regelungen für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)

	Umgrenzung von Flächen mit Kenntnis/ Vermutung von Bodendenkmalen - Kategorie 2 gem. § 7 Abs. 1 DSchG M-V
	Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 39 (§ 9 Abs. 7 BauGB)
--	---

2. Darstellungen ohne Normcharakter

	Höhenfestpunkt
--	----------------

Plangrundlagen:
Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK), Bearbeitungsstand 22.10.2012, Kataster- und Vermessungsamt Bad Doberan; Topographische Karte, Maßstab 1:10000, Landesamt für innere Verwaltung M-V, GeoBasis DE/M-V 2015; rechtskräftige Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 und sonstige Unterlagen des Bauamtes Kühlungsborn; eigene Erhebungen

Preamble

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen sowie § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung vom 15.10.2015 (GVBl. M-V S. 334) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen wird nach Beschlussfassung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn vom folgenden Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 "Umgebung Karpfenteich", gelegen in Kühlungsborn Ost an der Cubanzstraße, umfassend im Geltungsbereich 1 das Flurstück 392/9 (teilw.), der Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn sowie im Geltungsbereich 2 das Flurstück 317, der Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie folgende Satzung über die örtlichen Bauvorschriften erlassen:

Teil B - Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

1. Inhalt des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Gegenstand der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 ist:
- im Geltungsbereich 1 (Cubanzstraße 11) die Änderung von Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hausgarten, privat“ in ein Allgemeines Wohngebiet mit der Zielstellung, ein eingeschossiges Einzelhaus zu errichten,
- im Geltungsbereich 2 (Cubanzstraße 14) die Verschiebung des festgesetzten Baufeldes im hinteren Bereich des Grundstücks mit der Zielstellung, einen vorhandenen Anbau durch einen Neubau zu ersetzen sowie die Umwidmung einer Teilfläche des Allgemeinen Wohngebietes in eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten, privat“.

2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 2 und 6 BauGB, 16, 18, 20 BauNVO)
Abweichend von den Festsetzungen der Ursprungsplanung wird festgesetzt:

Innerhalb des Geltungsbereiches 1 ist max. eine Wohneinheit zulässig.

Innerhalb des Geltungsbereiches 2 ist der Anbau im hinteren Grundstücksteil nur als Einzelhaus mit max. 2 Wohneinheiten zulässig. Das zulässige zweite Vollgeschoss ist - abweichend von der Festsetzung Nr. 2.2 der Ursprungsplanung - auch als Nicht-Dachgeschoss zulässig. Bei zweigeschossiger Bauweise ist der Ausbau des Daches unzulässig, die max. zulässige Dachneigung beträgt bei zwei Vollgeschossen 22°. Die Firsthöhe wird beschränkt auf 6,00 m.

3. Sonstige Festsetzungen

Alle sonstigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 39 in der Fassung der 1. Änderung sowie die Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften gelten für die Satzung über die 3. Änderung unverändert weiter fort.

Hinweise

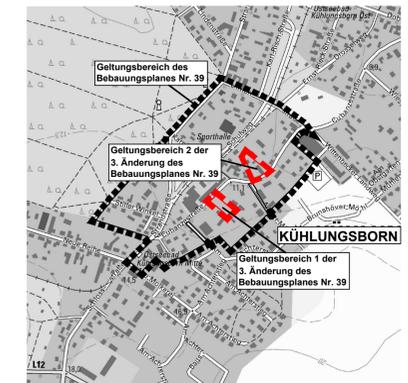
Die im Bebauungsplan Nr. 39 gegebenen Hinweise hinsichtlich Bodendenkmalen, Altlasten, dem einzuhaltenden Wildabstand, der Lage von Festpunkten, geltender Satzungen und Richtlinien im Plangebiet sowie zur Trinkwasserschutzzone werden durch die 3. Änderung nicht berührt und gelten weiterhin fort. Der Hinweis in der Ursprungsplanung auf die notwendige Zustimmung bzw. Genehmigung des Straßenbauamtes Güstrow bezüglich von Bauarbeiten an der Strandstraße entfällt, da die Strandstraße nicht mehr Landesstraße 12 ist.

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

Verfahrensvermerke

- Der Aufstellungsbeschluss der Stadtvertreterversammlung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 wurde am 10.12.2015 gefasst. Der ergänzende Aufstellungsbeschluss der Stadtvertreterversammlung wurde am gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung der Aufstellungsbeschlüsse ist am durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn erfolgt.
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister
- Die Stadtvertreterversammlung hat am den Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister
- Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung dazu haben nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis zum während der Dienstzeiten in der Stadtverwaltung Ostseebad Kühlungsborn öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung im vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen wird und dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn bekannt gemacht worden.
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 13 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
- 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
- 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
- Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am von der Stadtvertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 wurde gebilligt.
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister
- Die Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister
- 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 bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des in Kraft getreten.
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister

Übersichtsplan

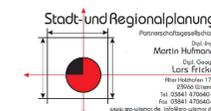


SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN ÜBER DIE 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 39 "Umgebung Karpfenteich"

gelegen in Kühlungsborn Ost an der Cubanzstraße, umfassend im Geltungsbereich 1 das Flurstück 392/9 (teilw.), der Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn sowie im Geltungsbereich 2 das Flurstück 317, der Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn

Entwurf

Bearbeitungsstand 17.03.2016

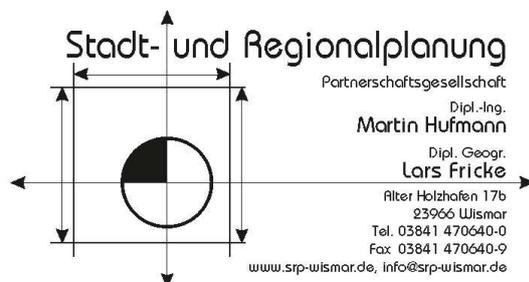


Begründung zur
Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39
der Stadt Ostseebad Kühlungsborn
"Umgebung Karpfenteich"

Inhalt	Seite
1. Planungsanlass und Planungsziele	3
2. Gebietsabgrenzung.....	3
3. Bisherige Planungen, Planungsrecht, Plangrundlagen.....	3
4. Inhalte der Änderung.....	4
5. Umweltbelange.....	9
6. Eigentumsverhältnisse und Planungskosten.....	10
7. Sonstiges.....	10

Deckblatt: Auszug aus der topographischen Karte, Quelle: GeoBasis DE/M-V 2015

Planverfasser:



1. Planungsanlass und Planungsziele

Die Stadt hat sich nach intensiven Beratungen über Änderungsanträge im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 39 und unter Abwägung der zu beachtenden städtebaulichen und nachbarlichen Belange zur Durchführung der vorliegenden Änderungsplanung entschlossen. Das städtebauliche Ziel einer angemessenen Verdichtung in den Innenbereichen Kühlungsborns kann mit der vorliegenden Änderungsplanung in beiden Geltungsbereichen noch besser verfolgt werden. Das neue Baufeld im Geltungsbereich 1 fügt sich gut in den Bebauungszusammenhang ein und bildet eine geschlossene Raumkante an der Cubanzestraße. Im Geltungsbereich 2 wird der Anbau eines vorhandenen Wohnhauses durch einen neuen Anbau städtebaulich sinnvoll mit höherwertiger Nutzung ergänzt.

Auf dem Grundstück in der Cubanzestraße 11 (Geltungsbereich 1) soll die festgesetzte Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ zurückgenommen und als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden, um den Bau eines Wohngebäudes durch die Festsetzung eines zusätzlichen Baufeldes zu ermöglichen.

Auf dem Grundstück Cubanzestraße 14 (Geltungsbereich 2) soll durch die Verschiebung des Baufeldes die Errichtung eines an das Haupthaus angrenzenden Neubaus ermöglicht werden. Durch den Abriss des ehemaligen Stall- und Lagergebäudes werden rückwärtig des Haupthauses gelegene Flächen frei.

2. Gebietsabgrenzung

Die zwei Geltungsbereiche umfassen private Grundstücksflächen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 39 in der Fassung der 1. Änderung, gelegen in Kühlungsborn Ost an der Cubanzestraße.

Der Geltungsbereich 1 (Cubanzestraße 11) mit einer Flächengröße von etwa 1.200 m² umfasst das Flurstück 392/9 (teilw.), der Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn. Im Geltungsbereich 2 (Cubanzestraße 14) mit einer Flächengröße von etwa 1.700 m² liegt das Flurstück 317, der Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn.

3. Bisherige Planungen, Planungsrecht, Plangrundlagen

Der Bebauungsplan Nr. 39 wurde am 13.8.2009 von der Stadtvertreterversammlung als Satzung beschlossen und hat, da aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, durch Bekanntmachung am 22.10.2009 Rechtskraft erlangt.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 ist am 06.09.2012 als Satzung beschlossen worden und seit dem 26.10.2012 rechtskräftig.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 bezieht sich auf den gesamten Geltungsbereich der Ursprungsplanung. Ziel dieser Änderung ist die Regelung zur Zulässigkeit von Ferienwohnungen und Dauerwohnungen. Aufgrund der derzeitigen Rechtslage ruht die Bearbeitung. Die 3. Änderung soll daher vorgezogen bearbeitet werden. Im Geltungsbereich der 3. Änderung existieren keine Ferienwohnungen.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. Nr. 3, 22.01.1991) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung 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 und Verordnungen sind in der Stadtverwaltung, Bauamt, Ostseeallee 20, 18225 Kühlungsborn, während der Öffnungszeiten einsehbar.

Die Planung wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt entwickelt.

Da durch die Aufstellung des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht verändert werden, erfolgt die Aufstellung des Bauleitplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB.

Bei der Art und der Größe der im Rahmen des Bebauungsplanes zulässigen Vorhaben sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird daher nicht begründet, eine Beeinträchtigung von Schutzgütern erfolgt nicht. Im vereinfachten Bauleitplanverfahren nach § 13 BauGB wird daher von einer Umweltprüfung abgesehen.

Als Plangrundlagen wurden die Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK), Bearbeitungsstand 22.10.2012, Kataster- und Vermessungsamt Bad Doberan; die topographische Karte im Maßstab 1:10.000, Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern (GeoBasis DE/M-V 2015), Schwerin; der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 39 in der Fassung der 1. Änderung und sonstige Unterlagen des Bauamtes Kühlungsborn verwendet. Weiterhin wurde eine eigene Bestandsaufnahme durchgeführt.

4. Inhalte der Änderung

Geltungsbereich 1

Im Geltungsbereich 1 (Cubanzestraße 11) werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines zusätzlichen Wohngebäudes geschaffen. Die derzeit festgesetzte Grünfläche mit der Zweckbestimmung Hausgarten wird nun dem Allgemeinen Wohngebiet – WA 9 (gemäß § 4 BauNVO) zugeordnet. Innerhalb der festgesetzten Baugrenze kann ein neues Wohngebäude errichtet werden.

Die Baugrenze ist in einem Abstand von etwa 11 m zur Cubanzestraße und in einer Tiefe von 15 m sowie in einer Breite von ca. 13 m festgesetzt.

Im Bereich zwischen Cubanzestraße und der nunmehr festgesetzten Baugrenze bleibt die bisherige Festsetzung einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ bestehen.

Abweichend von der Festsetzung in der Ursprungsplanung ist für den geplanten Neubau als eingeschossiges Einzelhaus maximal eine Wohneinheit anstelle von zwei Wohneinheiten zulässig. Ziel der Stadt ist es damit, die aufgelockerte Bebauung zu erhalten sowie eine zu hohe Verdichtung zu verhindern.

Innerhalb des Geltungsbereiches 1 mit einer Größe von etwa 1.195 m² ergibt sich folgende Flächenverteilung: Allgemeines Wohngebiet: 960 m² und
private Grünfläche, Hausgarten: 235 m².

Über die bestehende Zufahrt an der Cubanzestraße ist die verkehrliche Erschließung der Neubebauung sowie des vorhandenen baulichen Bestandes gesichert.

Im weiteren nördlichen Verlauf der Cubanzestraße sowie auf südlich gelegenen Flächen liegt die vorhandene bzw. mögliche Bebauung ebenfalls dichter an der öffentlichen Straße als die bisherige, bauliche Nutzung in der Cubanzestraße 11. Aus Sicht der Stadt fügt sich eine Neubebauung daher verträglich in das Ortsbild ein.

Das städtebauliche Ziel einer angemessenen Verdichtung in den Innenbereichen Kühlungsborns kann mit der vorliegenden Änderungsplanung noch besser verfolgt werden. Das neue Baufeld fügt sich gut in den Bebauungszusammenhang ein und bildet eine geschlossene Raumkante an der Cubanzestraße.

Geltungsbereich 2

Im Geltungsbereich 2 (Cubanzestraße 14) werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines zweigeschossigen Neubaus nach Abriss eines vorhandenen Anbaus innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes – WA 6 geschaffen. Das vorhandene zweigeschossige Gebäude besteht aus Vorder- und Hinterhaus mit flachgeneigtem Satteldach und ist giebelständig zur Cubanzestraße ausgerichtet. Im hinteren Grundstücksteil werden die ursprünglich festgesetzten Baugrenzen nach Südwesten verschoben. Für das zweigeschossige Einzelhaus, das an das vorhandene Vorderhaus neu angebaut werden soll, steht ein Baufeld von 12 m mal 12 m zur Verfügung.

Abweichend von der Festsetzung in der Ursprungsplanung sind für den rückwärtigen Neubau – wie im Bestand - zwei Vollgeschosse zulässig. Die maximale Firsthöhe wird mit der vorliegenden Änderung – ebenfalls am Bestand orientiert - von 10,5 m auf 8,0 m reduziert. Diese maximal zulässige Firsthöhe gilt für den Änderungsbereich grundsätzlich, auch für eine zulässige eingeschossige Bebauung. Mit der Ursprungsplanung gilt im Gebiet WA 6 bei eingeschossiger Bauweise eine Firsthöhe von max. 8,5 m. Dies ist für den hier betrachteten Änderungsbereich nicht mehr vorgesehen. Mit der maximalen Firsthöhe von 8,0 m werden die Gebäude in das vorhandene Ortsbild eingefügt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist innerhalb beider Änderungsbereiche mit 0,25 bestimmt.

Die Größe der Baugrundstücke wird in allen Baugebieten auf mindestens 500 m² festgesetzt.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig. Es wird darauf hingewiesen, dass in Allgemeinen Wohngebieten die Neuerrichtung bzw. Nutzung von Ferienhäusern und Ferienwohnungen oder der Umbau vorhandener Gebäude zu Ferienhäusern und Ferienwohnungen unzulässig ist.

Innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Hausgarten" ist - außerhalb der Vorgartenbereiche - ausschließlich die Neuerrichtung von Nebenanlagen für die Gartennutzung zulässig. Die Neuerrichtung von Stellplätzen, Carports, Garagen und sonstigen Nebenanlagen i. S. der §§ 12 u. 14 BauNVO ist unzulässig.

Die in der Planzeichnung dargestellten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Hausgarten" können den örtlichen Erfordernissen der Erschließung und Grundstückszuwegung entsprechend unterbrochen werden.

Die Errichtung von Kfz-Stellplätzen, Carports, Garagen, Nebengebäuden i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO und Stellplätzen für Müllbehälter ist im Vorgartenbereich unzulässig.

Die mögliche Neubebauung innerhalb der festgesetzten Baugrenzen in beiden Geltungsbereichen wird dem festgesetzten Lärmpegelbereich III zugeordnet. Gemäß den Festsetzungen der Ursprungsplanung ist folgendes zu beachten:

Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche sind lärmzugewandte Gebäudeseiten und Dachflächen von Wohn- und Schlafräumen sowie von Kinderzimmern mit einem resultierenden bewerteten Schalldämm-Maß in Abhängigkeit vom ausgewiesenen Lärmpegelbereich entsprechend der nachfolgenden Tabelle zu realisieren:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel [dB(A)]	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils $R'_{w,res}$ [dB]	
		Aufenthalts- und Wohnräume	Bürräume und Ähnliches
III	61 – 65	35	30

(Für lärmabgewandte Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel entsprechend Pkt. 5.5.1 der DIN 4109 ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB(A) und bei geschlossener Bebauung bzw. Innenhöfen um 10 dB(A) gemindert werden.)

In Schlafräumen und Kinderzimmern innerhalb der Lärmpegelbereiche III sind schalldämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, wenn keine Lüftungsmöglichkeit zur lärmabgewandten Gebäudeseite besteht.

Außenwohnbereiche innerhalb der Lärmpegelbereiche III und IV sind auf der lärmabgewandten Gebäudeseite anzuordnen.

Örtliche Bauvorschriften

Bereits im Rahmen der Aufstellung der Ursprungsbebauung hat die Stadt Kühlungsborn Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen sowie der Grundstücksflächen getroffen. Für den Bereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 sind nachfolgende Festsetzungen zu berücksichtigen:

Die Hauptdächer im WA 9 (Geltungsbereich 1) sind mit einer Dachneigung zwischen 25° und 45° zulässig. Dächer von Carports und Garagen sind in der gleichen Dachneigung und Dachhaut wie das Hauptgebäude bzw. mit einer Dachneigung von mind. 25° auszuführen. Zulässige Dachfarben sind in allen Baugebieten: rot, braun, rotbraun, anthrazit und schwarz.

Die Fassaden sind in allen Baugebieten nur als glatt verputzte Fassaden oder mit Sichtmauerwerk zulässig. Auf untergeordneten Fassadenflächen (kleiner als 1/3 der jeweiligen Fassadenseite) ist auch die Verwendung von Holz zulässig. Ebenso zulässig ist die Kombination der genannten Gestaltungselemente mit echtem Fachwerk. Die Verwendung von Fassadenmaterialien oder von Fassadenverkleidungen, die andere Baustoffe vortäuschen, ist unzulässig. In dem WA ist bei der Gestaltung der Außenwände nur die Verwendung von gebrochenen Weiß-, Grau-, Gelb- und Rottönen zulässig.

Für alle Baugebiete gilt: fensterlose, ungegliederte Fassadenflächen über 10 m Länge sind durch vor- oder zurücktretende Gebäudeteile zu gliedern und zu begrünen. Dazu sind selbstklimmende Kletterpflanzen wie Wilder Wein (*Parthenocissus tricuspidata*) Sol. 3xv, i.C. 80- 100 cm oder Kletterpflanzen an Rankhilfen wie Kletterhortensie (*Hydrangea petiolaris*), Blauregen (*Wisteria sinensis*), Pfeifenwinde (*Aristolochia macrophylla*), Immergrünes Geißblatt (*Lonicera henryi*) Sol. 3xv, i.C. 60- 100 cm oder Kombinationen der Arten zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist nicht zulässig. Die nur außerhalb des Vorgartenbereichs zulässigen Dauerstellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, mit einer begrüneten Umkleidung oder mit Rankgittern zu versehen.

Einfriedungen sind in allen Baugebieten nur als Laubholzhecke aus heimischen Arten, als Holz- oder als schmiedeeiserne Zäune zulässig. An der Straßenfront beträgt die max. zulässige Höhe 0,8 m.

Die Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten und dürfen nicht als Stellplätze für Kraftfahrzeuge oder Müllbehälter bzw. als Lagerflächen genutzt werden. Aus gestalterischen Gründen ist bei der Neuerrichtung von Garagen, Carports, Stellplätzen oder Nebengebäuden zu allen Grundstücksgrenzen eine gärtnerisch angelegte Fläche von mind. 1,0 m Breite herzustellen. Sonstige nicht bebaute Grundstücksflächen sind als Gärten anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

Werbeanlagen sind in den WA nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 1,0 m² und nur im Bereich des Erdgeschosses zulässig. Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht und Warenautomaten sind in allen Baugebieten unzulässig.

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 LBauO M-V und kann mit Bußgeld bis zu 100.000 € geahndet werden.

5. Umweltbelange

Eingriffe in Natur und Landschaft

Durch die geplanten Maßnahmen erfolgen keine wesentlichen Eingriffe im Sinne des Naturschutzrechts, da bebaute, innerörtliche Bereiche überplant werden. Besondere Schutzgebiete werden durch die Umsetzung der Planung nicht beeinträchtigt.

Im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB wird von einer Umweltprüfung abgesehen, wenn sich durch die Aufstellung des Bebauungsplanes in einem Gebiet nach § 34 BauGB der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert. Im vorliegenden Fall handelt es sich um Bereiche, die nach § 34 BauGB (Innenbereich) bebaubar sind.

Die zulässigen Neuversiegelungen beschränken sich im Wesentlichen auf ein zusätzliches Baufeld, das auch nach § 34 BauGB möglich wäre.

Zur Minimierung der Versiegelung innerhalb des Grundstückes wird bestimmt, dass Stellplätze und Zufahrten unversiegelt zu belassen oder in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrassen, Rasengitter, Fugenpflaster oder wassergebundene Decke) herzustellen sind.

Auf den privaten Grundstücksflächen ist je 4 Kfz-Stellplätzen ein einheimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 16 cm / 3 x verpflanzt, anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

In Bezug auf vorhandenen Gehölzbestand ist zu beachten: 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 gem. DIN 18920 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 60 cm ist ein Ersatzbaum, von 60 cm bis 1,20 m sind zwei Ersatzbäume, von 1,20 bis 1,80 sind drei Ersatzbäume und über 1,80 Stammumfang sowie für jeweils angefangene 50 cm ein zusätzlicher Ersatzbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten (Pflanzqualität Hochstamm, 3x v., 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. 2x v., mit Ballen 60-100 cm, Hecken mind. dreireihig). Über Ausnahmen und das Ausgleichserfordernis entscheidet die Stadt.

Straßenbegleitend zur Cubanzestraße, angrenzend an den Geltungsbereich 1, verläuft der Bachlauf der Cubanze. Er ist als Graben innerhalb einer Grünfläche in der Ursprungsplanung festgesetzt. Ein Gewässerschutzstreifen wurde als Fläche für Maßnahmen, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung festgesetzt. In einer Breite von 7,0 m ab Böschungsoberkante der Cubanze ist jegliche Bebauung oder Befestigung von Flächen unzulässig. Der Graben ist dauerhaft zu erhalten. Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung führen können, sind unzulässig. Eine Verwendung von Düngemitteln oder Pestiziden wird im Gewässerschutzstreifen ausgeschlossen.

Die Zufahrt zur verkehrlichen Erschließung des Geltungsbereiches 1, die über die Cubanze führt, ist bereits vorhanden. Änderungen zur bestehenden Situation ergeben sich nicht.

Artenschutz

Hinsichtlich des Artenschutzes ist anzumerken, dass es sich bei der vorliegenden Planung um eine Bestandsüberplanung handelt, die im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Umweltbericht durchgeführt wird.

Eine dauerhafte Nutzung ist in beiden Änderungsbereichen bereits vorhanden. Hinsichtlich der neu ausgewiesenen Baufelder konnten im Rahmen einer Bestanderfassung keine Anhaltspunkte auf das Vorkommen streng geschützter Arten festgestellt werden. Es handelt sich um intensiv gemähte Rasenflächen mit Zufahrten.

Betroffenheiten nach dem Bundesartenschutzgesetz liegen daher nicht vor.

6. Eigentumsverhältnisse und Planungskosten

Die Flächen in den Änderungsbereichen befindet sich in Privateigentum. Die Kosten der Bebauungsplanänderung werden durch die privaten Antragsteller übernommen.

7. Sonstiges

Die im Bebauungsplan Nr. 39 gegebenen Hinweise hinsichtlich Bodendenkmalen, Altlasten, der Lage von Festpunkten, geltender Satzungen und Richtlinien im Plangebiet sowie zur Trinkwasserschutzzone werden durch die 3. Änderung nicht berührt und gelten weiterhin fort. Der Hinweis in der Ursprungsplanung auf die notwendige Zustimmung bzw. Genehmigung des Straßenbauamtes Güstrow bezüglich von Bauarbeiten an der Strandstraße entfällt, da die Strandstraße nicht mehr Landesstraße 12 ist.

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

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den

.....
Karl, Bürgermeister