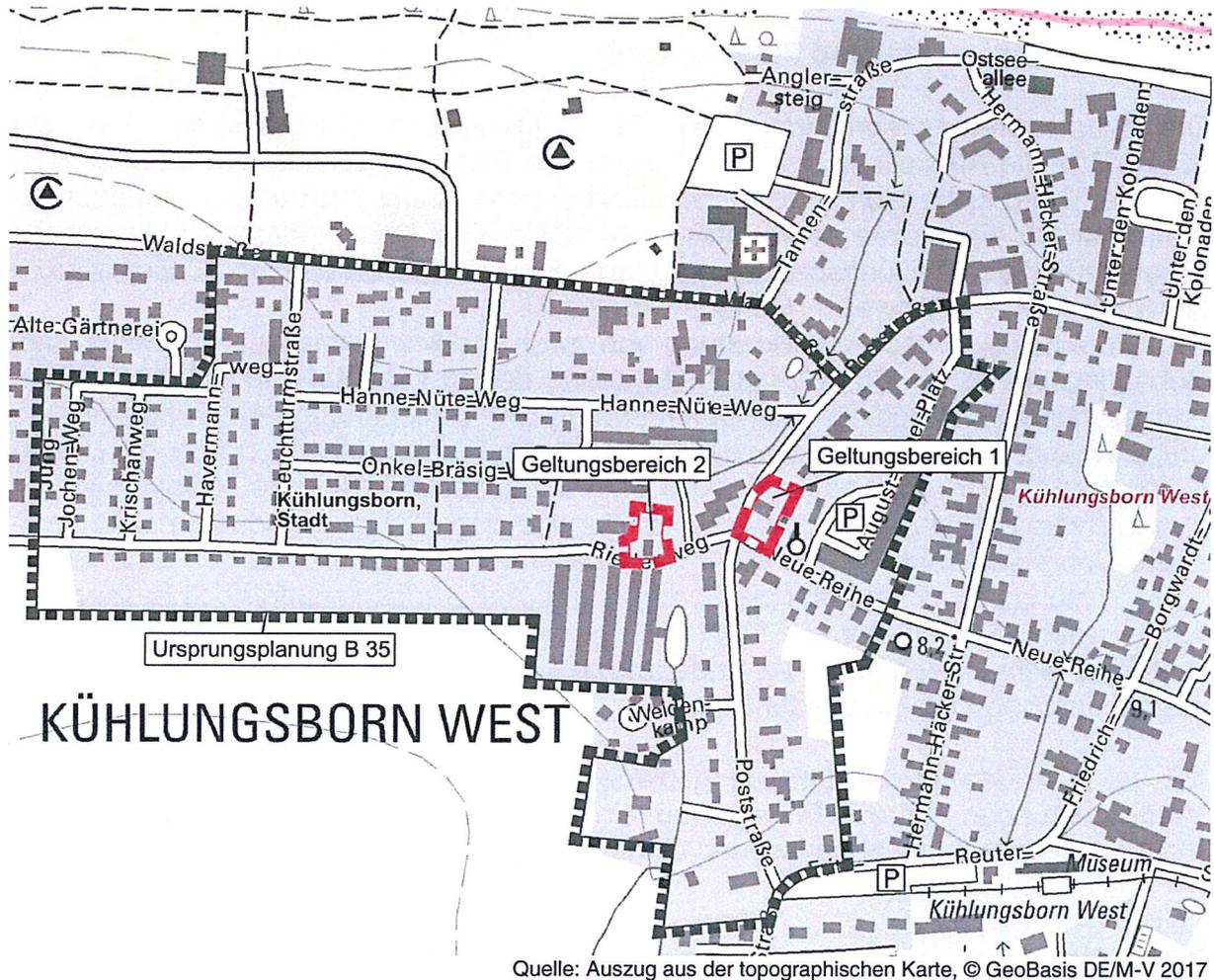


Übersichtsplan



SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN ÜBER DIE 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 35 "Teilbereich Kühlungsborn West"

umfassend zwei Teilbereiche des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 35,
Flurstücke 186/4, 186/5 und 186/6, Flur 1, Gemarkung Kühlungsborn (Poststraße 38c)
sowie Flurstück 293/26, Flur 1, Gemarkung Kühlungsborn (Riedenweg 1)

Begründung

Satzungsbeschluss

19.10.2017

1. Planungsanlass und Planungsziele

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn hat am 20.04.2017 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 beschlossen. Der Geltungsbereich umfasst zwei Teilbereiche des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 35, Flurstücke 186/4, 186/5 und 186/6, Flur 1, Gemarkung Kühlungsborn (Poststraße 38c, Geltungsbereich 1) sowie Flurstück 293/26, Flur 1, Gemarkung Kühlungsborn (Riedenweg 1, Geltungsbereich 2).

Die Stadt hat sich nach der Beratung von zwei Änderungsanträgen im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 35 und unter Abwägung der zu beachtenden städtebaulichen und nachbarlichen Belange zur Durchführung der vorliegenden Änderungsplanung entschlossen, um eine zeitgemäße Bebauung zu ermöglichen. Durch die Änderungsplanung wird gewährleistet, dass eine städtebaulich sinnvolle Ausnutzung der Grundstücke erfolgen kann und gleichzeitig wird das Einfügen in das Ortsbild gesichert. Das städtebauliche Ziel einer angemessenen Verdichtung in den Innenbereichen Kühlungsborns kann mit der vorliegenden Änderungsplanung noch besser verfolgt werden. Die Änderungen fügen sich gut in den Bebauungszusammenhang ein und entsprechen auch nach der Änderung des Bebauungsplanes der ursprünglichen städtebaulichen Zielsetzung der Stadt.

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines vorhandenen Gebäudes bzw. einen Neubau anstelle eines abgerissenen Gebäudes geschaffen.

2. Bisherige Planungen, Planungsrecht, Plangrundlagen

Der Bebauungsplan Nr. 35 wurde am 29.04.2010 von der Stadtvertreterversammlung als Satzung beschlossen. Mit Schreiben vom 04.10.2010 wurde er vom Landrat des damaligen Landkreises Bad Doberan genehmigt und hat anschließend durch Bekanntmachung Rechtskraft erlangt.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 wurde am 21.02.2013 beschlossen und erlangte durch ortsübliche Bekanntmachung Rechtskraft.

Für die 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde 2014 ein Aufstellungsbeschluss gefasst. Ziel dieser Änderung ist die Regelung zur Zulässigkeit von Ferienwohnungen und Dauerwohnungen vor dem Hintergrund der aktuellen Rechtslage in Mecklenburg-Vorpommern. Aufgrund des hohen Bearbeitungsaufwandes soll die 3. Änderung jedoch vorgezogen bearbeitet werden, um die genannten Bauvorhaben zu ermöglichen.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Sept. 2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtswirksamen Änderungen,
- die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),

- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung vom 18.04.2006 (GVOBl. M-V S. 590) einschließlich aller rechtswirksamen Änderungen sowie die sonstigen planungsrelevanten, zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Gesetzesvorschriften, Erlasse und Richtlinien.

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 der 3. Änderung 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 dienen die aktuelle Flurkarte der Stadt Ostseebad Kühlungsborn; die topographische Karte, © GeoBasis DE/M-V 2017, der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 35 i.d.F. der 1. Änderung und sonstige Unterlagen des Bauamtes Kühlungsborn.

3. Bestand und Inhalte der Änderung

Im Geltungsbereich 1 werden mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 innerhalb einer Wohnbaufläche WA 10 der Ursprungsplanung an der Ecke Poststraße/Neue Reihe die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Ersatzbau eines abgerissenen Gebäudes geschaffen. Der ehemals vorhandene Reetdach-Katen wurde in der Ursprungsplanung aufgrund seines erhaltungswürdigen, historischen Erscheinungsbildes in den damaligen Abmessungen festgesetzt. Die bauliche Prüfung des Altbestandes ergab jedoch, dass das Gebäude mit einem vertretbaren Aufwand nicht mehr zu erhalten war.

Daher erfolgte 2016 der Abriss. Zwischenzeitlich wurde das Grundstück in 2. Reihe entsprechend der Ursprungsplanung bebaut und grundbuchlich geteilt. Die neu gebildeten Grundstücke erhielten aufgrund der Zuwegung von der Poststraße aus anstelle der Adresse Neue Reihe 83 nun die Hausnummern Poststraße 38 b und c. Die Flurstücke 186/4, 186/5 und 186/6, Flur 1, Gemarkung Kühlungsborn, Poststraße 38c, bilden den Geltungsbereich 1.

Es soll in Anpassung an die Umgebung eine zweigeschossige Bebauung mit max. vier Wohnungen zugelassen werden. Dabei wird die Firsthöhe mit 8,5 m für ein flacher geneigtes Dach geringer als mit 9,5 m für den eingeschossigen Katen bzw. als für eine im ursprünglichen WA 10 zulässige Firsthöhe von 11,5 m bei zweigeschossiger Bebauung festgesetzt. Zur besseren Unterscheidung erhält das Baugebiet die Bezeichnung WA 10a. Die Grundflächenzahl (GRZ) bleibt bei 0,3. Aufgrund der Grundstücksteilung soll die nördlich festgesetzte Gartenfläche zu Gunsten einer Stellplatzfläche innerhalb des allgemeinen Wohngebietes entfallen. Das Baufeld

wurde um ca. 2,5 m in östliche Richtung verschoben, da der alte Katen fast an der Straße stand.

Im Geltungsbereich 2 werden mit der 3. Änderung innerhalb einer Wohnbaufläche WA 3 am Riedenweg 1 (Flurstück 293/26 Flur 1, Gemarkung Kühlungsborn) die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Anbau und eine Anpassung der städtebaulichen Festsetzungen an den Bestand geschaffen. Das Gebäude befindet sich in einem Übergangsbereich zwischen Mehrfamilienhäusern bzw. Plattenbauten im Norden und Osten und der Einfamilienhausbebauung am Riedenweg im Westen.

Das vorhandene Wohnhaus hat ein ausgebautes 2. Geschoss und soll durch einen zweigeschossigen Anbau innerhalb der festgesetzten Baugrenzen ergänzt werden. Daher wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse von I auf II geändert. Die Zahl der Wohneinheiten war bisher auf zwei begrenzt, beträgt im Bestand allerdings drei und soll durch den Anbau auf vier Wohnungen ergänzt werden. Die Bauweise wird von *abweichend* auf *offen* für Einzel- und Doppelhäuser gemäß § 22 BauNVO geändert (ohne Gebäudelängen-Begrenzung auf 15 m). Die GRZ wird von 0,25 auf 0,3 angepasst, die Firsthöhe bleibt auf 8,5 m begrenzt.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 3a und WA 10a sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig. Ferienhäuser oder Ferienwohnungen sind auch ausnahmsweise unzulässig.

Damit wird verdeutlicht, dass in beiden Geltungsbereichen ausschließlich Dauerwohnungen entstehen sollen.

Am nordöstlichen Rand des Geltungsbereichs verläuft das verrohrte Gewässer II. Ordnung Graben 9. Eine Böschung besteht hier nicht, da der Graben im Bereich der geplanten Erweiterung verrohrt ist. Die Leitung befindet sich in ca. 4 – 5 m Entfernung von der Erweiterung. Bauliche Anlagen über dem Gewässer sind im Vorfeld bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

Alle sonstigen Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 35 in der Fassung der 1. Änderung sowie die örtlichen Bauvorschriften gelten für die Satzung über die 3. Änderung unverändert weiterhin fort und sind zu beachten.

4. Verkehrliche Erschließung sowie Ver- und Entsorgung

Die verkehrliche Erschließung sowie die technische Ver- und Entsorgung ist über die bestehenden Straßen und Wege gesichert. Es ergeben sich keine weiteren Erfordernisse.

5. Umweltbelange

Bei der Art und der Größe der im Rahmen der 3. Änderung 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.

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.

Im Geltungsbereich 1 steht derzeit eine beräumte Offenbodenfläche an, die angrenzenden Grundstücke sind intensiv genutzt.

Eine Bebauung und dauerhafte Nutzung ist im Geltungsbereich 2 ebenfalls bereits vorhanden.

Im Rahmen der Bestanderfassung konnten keine Anhaltspunkte auf das Vorkommen streng geschützter Arten festgestellt werden. Betroffenheiten nach dem Bundesartenschutzgesetz liegen daher nicht vor.

6. Eigentumsverhältnisse

Die Flächen in den Geltungsbereichen 1 und 2 befinden sich in Privatbesitz.

7. Sonstiges

Alle im Bebauungsplan Nr. 35 gegebenen Hinweise hinsichtlich Bodendenkmalen, Baudenkmalen, Altlasten, der Lage von Festpunkten, geltender Satzungen und Richtlinien im Plangebiet sowie zur Trinkwasserschutzzone werden durch die 3. Änderung nicht berührt, gelten weiterhin fort und sind zu beachten.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 09.11.2017


Karl, Bürgermeister



Planverfasser:

