



Auszug aus der digitalen topographischen Karte. © GeoBasis DE/M-V 2018

# **SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN ÜBER DIE 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 32 "Cubanzestraße/Ecke Wittenbecker Landweg"**

gelegen in Kühlungsborn Ost, umfassend einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 32 mit den Flurstücken 362/2, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370/4 und 370/5, Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn

## **Begründung**

**SATZUNGSBESCHLUSS**

27.09.2018

## 1. Anlass der Planänderung/Planverfahren

Der Bau- und der Hauptausschuss der Stadt Ostseebad Kühlungsborn haben bereits zu Beginn des Jahres 2017 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 befürwortet. Bei der Erstellung der Planung wurden weitere Sachverhalte bekannt, die einer Anpassung des bisherigen Bebauungsplanes an die vorhandene und geplante Bebauung bedurften.

Die Stadtvertretung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn hat am 19. Oktober 2017 den Aufstellungsbeschluss über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 gefasst. Dieser wurde am 16. November 2017 ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn bekannt gemacht. Ebenfalls am 19. Oktober 2017 wurde der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 mit Begründung sowie dem Entwurf der örtlichen Bauvorschriften in der Stadtvertreterversammlung gebilligt und für die öffentliche Auslegung bestimmt.

Im Rahmen eines ersten Entwurfes wurde bereits der Landkreis Rostock als Träger öffentlicher Belange zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Aus der Beteiligung des Landkreises Rostock zum Entwurf resultierten keine wesentlichen Änderungen für die Planung. Von Seiten der Öffentlichkeit wurden während der öffentlichen Auslegung vom 27. November bis 29. Dezember 2017 keine Stellungnahmen abgegeben.

Seitens der Stadt Ostseebad Kühlungsborn haben sich jedoch während der Auslegungsfrist weitere Planungsziele für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 "Cubanzestraße/Ecke Wittenbecker Landweg" ergeben, sodass ein erneuter Entwurf mit dem zusätzlichen Teilbereich 3 erarbeitet wurde. Dieser wurde am 12. April 2018 von der Stadtvertretung gebilligt und die öffentliche Auslegung nach § 13 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen. Die erneute öffentliche Auslegung wurde zwischen dem 02. Mai und dem 04. Juni 2018 durchgeführt.

Von Seiten der Öffentlichkeit wurde eine Stellungnahme abgegeben, die einen weiteren Änderungsbereich innerhalb des Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 vorschlug. Der vorgelegte Antrag wurde jedoch seitens des Bau- sowie des Hauptausschusses der Stadt Ostseebad Kühlungsborn abgelehnt und wird innerhalb der vorliegenden Planung nicht berücksichtigt.

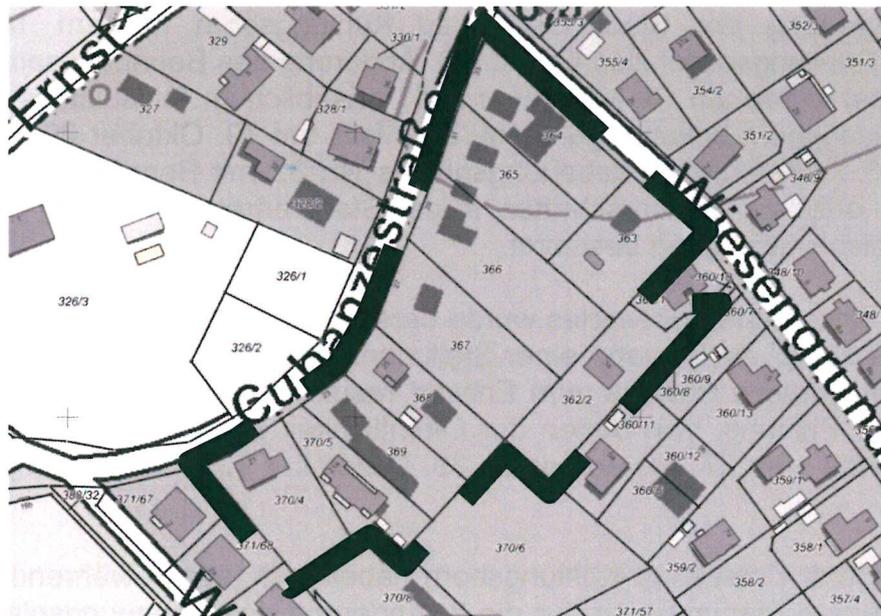
Seitens der unteren Naturschutzbehörde wurde darauf hingewiesen, dass ein artenschutzrechtlicher Hinweis in die Planung ergänzt werden soll, da die Planung den Verlust von Gehölzen bzw. die Aufhebung von Erhaltungsgeboten vorsieht. Dieser wurde in die Planzeichnung sowie die Begründung aufgenommen.

Die geplanten Änderungen berühren die Grundzüge der Planung nicht, sodass ein vereinfachtes Verfahren gemäß § 1 Abs. 3 und 8 BauGB i.V.m. § 13 BauGB durchgeführt werden kann. Die städtebauliche Konzeption und die Erschließung des Gebietes wurden nicht wesentlich geändert.

## 2. Inhalt der Planänderung

Der Geltungsbereich der 3. Änderung umfasst die Flurstücke 362/2, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370/4 und 370/5, Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn und wird in drei Teilbereiche untergliedert.

### Teilbereich 1:



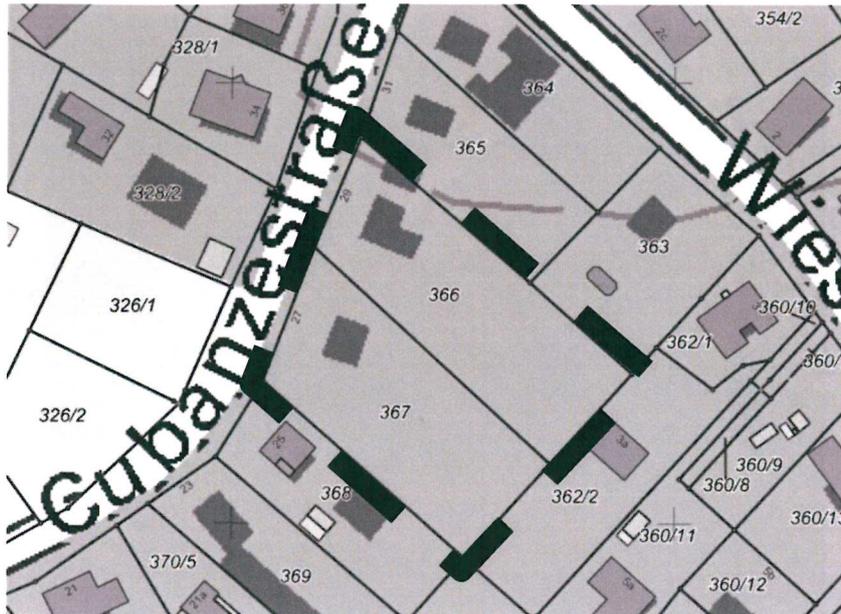
Teilbereich 1, Auszug aus der digitalen topographischen Karte. © GeoBasis DE/M-V 2018

Das Planungsziel für den Teilbereich 1 besteht in der Änderung der bisherigen Festsetzung Nr. 1.5 zur zulässigen Firsthöhe für Gebäude in der zweiten Reihe. Diese wird von maximal 7,0 m auf maximal 8,5 m erhöht. Zusätzlich wird die örtliche Bauvorschrift Nr. 8.2 über die zulässige Dachneigung angepasst und geändert. Abweichend von der bisherigen Festsetzung gilt im gesamten Teilbereich 1 für eingeschossige Hauptgebäude in zweiter Reihe eine zulässige Dachneigung zwischen 25° und 45°.

Durch diese Änderungen soll gewährleistet werden, dass sich die Bebauung angepasst an die heutigen Wohnansprüche weiter entwickeln kann. Durch die Erhöhung der zulässigen Firsthöhe der Gebäude in zweiter Reihe sind zukünftig auch Steildächer möglich, die dem Bestand im restlichen Plangebiet entsprechen und sich somit in das städtebauliche Gesamtbild einfügen.

Zudem wird die örtliche Bauvorschrift Nr. 8.2 umformuliert, um unmissverständlich die Dachneigung der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 festzulegen. Nur bei zweigeschossiger Bebauung gilt auch künftig eine Dachneigung zwischen 15° und 25°. Für die eingeschossigen Gebäude in zweiter Reihe wird in allen Allgemeinen Wohngebieten die Dachneigung von 15° bis 25° auf 25° bis 45° erhöht. Mit diesen Festsetzungen werden auch andere Gebäudetypen als Bungalows in zweiter Reihe ermöglicht. Dies entspricht sowohl dem Bestand als auch den geänderten städtebaulichen Zielen der Stadt Kühlungsborn für diesen Bereich.

Teilbereich 2:



Teilbereich 2, Auszug aus der digitalen topographischen Karte. © GeoBasis DE/M-V 2018

Der Teilbereich 2 liegt im Teilbereich 1 und umfasst die Flurstücke 366 und 367 der Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn. Dort wird zusätzlich zu den bisher beschriebenen Änderungen die Grundflächenzahl (GRZ) geringfügig von 0,2 auf 0,25 für das Allgemeine Wohngebiet erhöht. Außerdem wird eine Korrektur der festgesetzten Flächen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung in den südlichen Grundstücksbereichen vorgenommen, diese Flächen entfallen künftig.

Auf dem Grundstück Cubanzestraße Nr. 29 (Flurstück 366) ist bereits ein Wohngebäude in erster Reihe vorhanden. Nun soll das Baufeld in zweiter Reihe ebenfalls bebaut werden. Durch den erhöhten Erschließungsaufwand über die nordwestlich gelegene Cubanzestraße ist eine größere Fläche alleine für die Zuwegung notwendig. Deshalb soll die GRZ, wie auch in den anderen Wohngebieten im Plangebiet, von 0,2 auf 0,25 erhöht werden. Um den Eigentümer des angrenzenden Flurstückes 367 nicht zu benachteiligen, soll auch dort, wie im restlichen Gebiet des Bebauungsplans Nr. 32, die GRZ auf 0,25 erhöht werden. Auf dem Flurstück 366 soll des Weiteren das vorhandene Baufeld verschoben werden, um das Grundstück besser ausnutzen zu können. Das vorhandene Nebengebäude soll abgebrochen werden und wird daher als künftig fortfallend gekennzeichnet.

Gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 32 ist in diesem Teilbereich an den südlichen Grundstücksgrenzen je eine Fläche für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung festgesetzt. Diese Flächen werden in der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 nicht mit aufgenommen, da es sich bei der vorhandenen Bepflanzung nicht um naturschutzfachlich hochwertige, erhaltenswerte Bäume, Sträucher oder sonstige Bepflanzungen handelt. Auf dem Grundstück Cubanzestraße 29 ist derzeit keine solche Bepflanzung vorhanden. Bei den vorhandenen Einzelbäumen handelt es sich um Obstbäume und eine Fichte. Auch auf dem Nachbargrundstück Cubanzestraße 27 befinden sich in diesem Bereich lediglich Obstbäume, weshalb diese Festsetzung fortan im Teilbereich 2 entfällt.

Teilbereich 3:



Teilbereich 3, Auszug aus der digitalen topographischen Karte. © GeoBasis DE/M-V 2018

Der Teilbereich 3 liegt ebenfalls im Teilbereich 1 und umfasst das Flurstück 363 der Flur 2 in der Gemarkung Kühlungsborn. Hier wird statt des bisherigen WA 2 das WA 5 festgesetzt.

Für das neue WA 5 gelten das Maß der Nutzung sowie die Bauweise unverändert fort:

- GRZ von 0,25,
- Firsthöhe von 8,50 m,
- abweichende Bauweise, Gebäudelängen über 20 m sind unzulässig sowie
- Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern.

Änderungen ergeben sich im WA 5 für die Wohnbebauung in erster Reihe. Zum einen wird die Baugrenze geringfügig um 0,65 m in östliche Richtung verschoben, eine Vergrößerung des Baufeldes wird nicht angestrebt. Zum anderen ist das Angebot an kleinteiligem Wohnraum in der Stadt Ostseebad Kühlungsborn derzeit begrenzt, so dass für das Baufeld in erster Reihe die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden erhöht werden soll. Statt maximal einer Wohnung je Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte, wird künftig festgesetzt, dass je Einzelhaus maximal vier und je Doppelhaushälfte maximal zwei Wohnungen zulässig sind. Dadurch kann dringend benötigter kleinteiliger Wohnraum für die Kühlungsborner Bevölkerung geschaffen werden. Die Neuerrichtung von Ferienhäusern und Ferienwohnungen oder der Umbau vorhandener Gebäude zu Ferienwohnungen ist, wie bereits in der Ursprungssatzung unter Punkt 1.3 der textlichen Festsetzung ausgeführt, unzulässig. Für das Baufeld in zweiter Reihe ist weiterhin je Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte maximal eine Wohnung zulässig.

### 3. Umweltbelange

Umweltbelange sind durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 nicht betroffen. Diese wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 32 umfassend und abschließend bearbeitet. Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes wird lediglich die GRZ von 0,2 auf 0,25 angehoben, wie es auch in den anderen Wohngebieten des Plangebietes der Fall ist, Baufenster leicht verschoben sowie eine Korrektur des ursprünglichen Planes in den südlichen Grundstücksbereichen vorgenommen. Im vereinfachten Bauleitplanverfahren nach § 13 BauGB wird daher von einer Umweltprüfung abgesehen.

Weitere umweltrelevante Regelungen des Bebauungsplanes Nr. 32 werden im Rahmen der 3. Änderung nicht tangiert und gelten auch für den Geltungsbe- reich der 3. Änderung des Planes unverändert fort.

### 4. Sonstiges

Zum Schutz potentiell vorkommender, besonders geschützter Arten während der Brut- und Aufzuchtzeit ist die Baufeldfreimachung einschließlic/sowie die Gehölzrodung nur außerhalb der Brutzeit im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 1. März zulässig. Ein Beginn der Bautätigkeiten oder die Rodung von Gehölzen außerhalb dieser Zeit bedarf gesonderter Nachweise, dass die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetzes eingehalten werden. Dieser Nachweis, dass keine geschützten Arten vorkommen bzw. erheblich beeinträchtigt werden, ist durch den Bauherrn/Vorhabenträger der zuständigen Behörde rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme vorzulegen.

Alle sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 32 i.d.F. der 2. Ände- rung, die nicht von der 3. Änderung betroffen sind, gelten unverändert fort. Dies gilt auch für die Hinweise und für die Begründung.

Die Kosten für das Änderungsverfahren werden von den Antragstellern und der Stadt getragen.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den *16.10.2018*

*[Handwritten Signature]*  
..... Kozián, Bürgermeister



Planverfasser:

**Stadt- und Regionalplanung**  
Partnerschaftsgesellschaft  
Dipl.-Ing.  
**Martin Hufmann**  
Dipl. Geogr.  
**Lars Fricke**  
Alter Holzhafen 17b  
23966 Wismar  
Tel. 03841 470640-0  
Fax 03841 470640-9  
www.srp-wismar.de, info@srp-wismar.de