



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

## **SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 41 „Am Wittenbecker Landweg“**

- Textbebauungsplan -

umfassend die Flächen nordöstlich des Wittenbecker Landweges, südöstlich des Baugebietes „Mühlentrick I“, südwestlich der Doberaner Straße und nordwestlich des Weges zwischen Doberaner Straße und Wittenbecker Landweg

Begründung

Entwurf

Bearbeitungsstand 09.08.2021

## Begründung

Der Bebauungsplan Nr. 41 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn wurde 2013 rechtskräftig. Mit dem Baukonzept wurde „das Planungsziel verfolgt, unter Beachtung der aktuellen städtebaulichen Zielstellungen Kühlungsborns ein besonders hochwertiges Wohngebiet mit beispielgebendem Charakter hinsichtlich der architektonischen Gestaltung und der ökologischen Ausrichtung zu schaffen. Das Ostseebad möchte damit einen markanten Abschluss der Ortslage in Richtung Osten herausbilden und einen Gegenpol zu einfachsten Bauweisen setzen. [...] Außerdem sollen sich die aktuellen energiepolitischen Zielsetzungen soweit als möglich im B-Plan wiederfinden. [...] Das Baugebiet soll nach einem bestimmten „Motto“ bzw. mit „Alleinstellungsmerkmal“ Beispiel- und Vorbild-Funktionen übernehmen und zukunftsweisend für weitere Bauvorhaben sein. [...] Der organischen Siedlungsstruktur steht eine relative architektonische Strenge gegenüber, wodurch der städtebauliche Reiz geschaffen wird. Die organische Erschließung passt sich schlüssig in die Ortsrandbebauung „An der Mühle“ und „Achterstieg“ ein. Durch die Bebauung wird gleichzeitig ein gestalterisch auffälliges Gebiet geschaffen, welches sich jedoch in die Gesamtsiedlung einfügt und einen interessanten Abschluss des Siedlungskörpers von Kühlungsborn nach Osten darstellt. [...] Es soll eine attraktive, städtebaulich hochwertig gestaltete, aufgelockerte und begrünte Bebauung erfolgen. Festgesetzte Mindestgrundstücksgrößen, enge Festsetzungen zur baulichen Ausnutzung und Gestaltung und eine strukturierende Begrünung tragen zu einer qualitativ hochwertigen Wohnsituation bei. Dementsprechend wurden folgende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen:

- Mindest-Grundstücksgröße 750 m<sup>2</sup>, Mindest-Grundstücksbreite 22,0 m
- zwingend zweigeschossige Bauweise mit Flachdach ohne Dachüberstand, als Obergeschoss sind auch Staffelgeschosse zulässig, Nutzung der Dächer über 1. Geschoss z.B. als Dachterrasse
- Begrünung oder Nutzung der Flachdächer für Solaranlagen
- Firsthöhe zwingend zwischen 6,0 und 7,0 m
- nur Einzelhäuser mit max. 18 m Gebäudelänge sind zulässig
- festgelegte einheitliche Ausrichtung der Gebäude im Gesamtgebiet durch strenge Vorgabe der Hauptgebäudefront
- bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien, insbesondere Flachdach- oder Hauswand-Solaranlagen bei Südwest-Ausrichtung der Gebäude
- Garagen und Carports sind ins Gebäude zu integrieren oder anzubauen und in die Gestaltung des Hauptgebäudes einzubeziehen, Garagendach als Dachterrasse nutzbar, keine freistehenden Nebengebäude zulässig, Vorgartenzone ist von allen Nebenanlagen freizuhalten,
- festgelegte Dach- und Wandbegrünung für Garagen
- enge örtliche Gestaltungsvorschriften: Fassadenputz nur in Weiß mit max. 50 % Klinker oder Holz
- Gestaltung der Gärten mit einheimischen Pflanzen und Obstbäumen, Anlage von Hecken und gliedernden Pflanzonen
- Regenwassernutzung: je Grundstück ist eine Zisternen von mind. 4000 l anzulegen
- naturnahe Gestaltung des Regenrückhaltebeckens
- Anlage parkartiger öffentlicher Grünflächen mit Aufenthaltsqualitäten.“

(Auszüge aus der Begründung zum B-Plan 41, Stadt- und Regionalplanung, 2012)

Mit dem Bebauungsplan Nr. 41 wurden also ganz besondere städtebauliche Ziele formuliert und durch die planerischen und textlichen Festsetzungen sowie die örtlichen Bauvorschriften fixiert. Eine der wesentlichen und maßgeblichen Zielsetzungen betraf dabei eine aufgelockerte Bebauung mit Einzelhäusern auf großzügigen Grundstücken. Dazu wurden u.a. eine Mindest-Grundstücksgröße von 750 m<sup>2</sup> festgesetzt. Weiterhin wurden nur Einzelhäuser als Bauweise zugelassen. Nicht möglich ist jedoch eine Festsetzung, wonach nur ein Einzelhaus auf einem Grundstück zulässig ist, da das BauGB dazu keine Ermächtigungsgrundlage bietet.

Um die beabsichtigte aufgelockerte Bauweise, die im Gebiet mit der vorhandenen Bebauung bisher umgesetzt wurde, auch in der Zukunft für noch unbebaute Parzellen aufrecht zu erhalten, wird mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes klarstellend geregelt, dass die Mindestgröße der Baugrundstücke *je Einzelhaus* auf 750 m<sup>2</sup> festgesetzt wird. Dadurch wird das ursprüngliche Planungsziel noch einmal besser verdeutlicht. Es ist nicht das städtebauliche Ziel der Stadt, hier mehrere Wohnhäuser auf einem Grundstück errichten zu lassen. Solche Bauweisen würden das hochgesteckte Ziel der Stadt für dieses Baugebiet konterkarieren. Einer zu massiven und verdichteten Bebauung soll entgegengewirkt werden. Die stark gestiegenen Immobilienpreise bei gleichzeitiger Baulandknappheit führen immer häufiger dazu, dass versucht wird, unerwünschte Verdichtungen vorzunehmen, Dieser Entwicklung möchte die Stadt Kühlungsborn zuvorkommen.

Alle sonstigen Festsetzungen, Hinweise sowie die örtlichen Bauvorschriften des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 41 gelten für die Satzung über die 1. Änderung unverändert weiter fort.

Die Erschließung der Grundstücke ist über die vorhandenen Anlagen gesichert.

Da keine Änderungen an der Planzeichnung erforderlich sind, wird der vorliegende Bebauungsplan als Textbebauungsplan ausgefertigt. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt, daher wird das Vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet. Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ist nicht erforderlich.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den .....

Der Bürgermeister

Planverfasser:



Stadt- und Regionalplanung  
Dipl. Geogr. Lars Fricke

Lübsche Straße 25  
23966 Wismar  
Tel. 03841 2240700

info@sip-wismar.de www.sip-wismar.de