



# **SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 35 "Teilbereich Kühlungsborn West"**

umfassend den gesamten Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 35, beinhaltend den Bereich des Wohnquartiers August-Bebel-Platz und die westlich anschließende Bebauung südlich der Waldstraße sowie das Gebiet des Eigenheimkomplexes Rieden und die Bereiche beidseitig der Poststraße zwischen Hermann-Häcker-Straße (B-Plan Nr. 30) im Osten und Reriker Straße/ Fritz-Reuter-Straße im Süden

## **Begründung**

Satzungsbeschluss

21.02.2013

## **1. Planungsanlass und Planungsziele**

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 wird erforderlich, da innerhalb einer Wohnbaufläche an der Waldstraße die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sanierung und den Umbau eines in der 2. Reihe vorhandenen Gebäudes geschaffen werden sollen. Im Rahmen der Erarbeitung des Ursprungsplanes wurde hier kein Baufeld festgelegt. Nach einer Vorortbegehung wurde nun einer Sanierung des Gebäudes, im Rahmen des Bestandes, zugestimmt. Daher wird im rückwärtigen Bereich des Flurstückes 23 der Flur 1, Gemarkung Kühlungsborn ein zusätzliches Baufeld aufgenommen.

Des Weiteren soll im Rahmen der 1. Änderung eine hervorgehobene Darstellung der Vorgärten im gesamten Plangebiet erfolgen. Die Stadt hat sich zwischenzeitlich entschieden, entsprechend der städtischen Zielstellung, dass die Vorgartenbereiche gärtnerisch zu gestalten und nicht zu Stellplatzflächen zu degradieren sind, die Vorgärten in der Planzeichnung von Bebauungsplänen besonders darzustellen.

Nach der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (TÖB) sowie der Öffentlichkeit wurde festgestellt, dass ein Bauantrag auf einer bisher unbebauten Fläche am Riedenweg den bisherigen Festsetzungen im WA 2 hinsichtlich der eingeschossigen Bauweise widerspricht, da ein Einfamilienhaus mit Staffelgeschoss in zeitgenössischer, zweigeschossiger Bauweise errichtet werden soll. Diesem Bauvorhaben wurde seitens der Stadt zugestimmt.

Da im Bereich des WA 2 zu DDR-Zeiten Gebäude mit einem sehr hohen Kellergeschoss (teilweise über 1,40 m hoch) und einem flach geneigten Dach errichtet wurden, sind diese Gebäude nach heutigem Recht z.T. als zweigeschossig zu klassifizieren. Die ursprüngliche Planung sah vor, bei Ersatz eines Gebäudes nur noch eine eingeschossige Bauweise zu ermöglichen. Im Zusammenhang mit dem o.g. Bauantrag und auf Empfehlung des Landkreises soll nun die Geschossigkeit im WA 2 nicht mehr festgesetzt werden und eine Regelung nur noch über die festgesetzte maximale Firsthöhe erfolgen. Dies berücksichtigt sowohl den geplanten, zweigeschossigen Neubau mit Flachdach als auch den vorhandenen Gebäudebestand.

Die Änderung der Planung machte einen ergänzenden Aufstellungsbeschluss und eine erneute öffentliche Auslegung und TÖB-Beteiligung mit dem geänderten Entwurf erforderlich.

## **2. Gebietsabgrenzung**

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 umfasst den gesamten Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 35, beinhaltend den Bereich des Wohnquartiers August-Bebel-Platz und die westlich anschließende Bebauung südlich der Waldstraße sowie das Gebiet des Eigenheimkomplexes Rieden und die Bereiche beidseitig der Poststraße zwischen Hermann-Häcker-Straße (B-Plan Nr. 30) im Osten und Reriker Straße/ Fritz-Reuter-Straße im Süden.

Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 ist die Aufnahme eines zusätzlichen Baufeldes innerhalb des Flurstückes 23 der Flur 1, Gemarkung Kühlungsborn (Geltungsbereich 1), das Entfallen des festgesetzten Höchstmaßes von einem Vollgeschoss innerhalb des WA 2 (Geltungsbereich 3) sowie eine hervorgehobene Darstellung der Vorgärten im gesamten Plangebiet des Ursprungsplanes (Geltungsbereich 2).

### **3. 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 Landkreises Bad Doberan genehmigt und hat anschließend durch Bekanntmachung Rechtskraft erlangt.

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 (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990,
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.4.2006 (GVObI. M-V S. 102) 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 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 Flurkarte im Maßstab 1:1000 des Kataster- und Vermessungsamtes Bad Doberan, Stand 31.7.2008, die Topographische Karte im Maßstab 1:10.000 des Landesamtes für innere Verwaltung M-V, Schwerin, der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 35 und Unterlagen des Bauamtes Kühlungsborn verwendet. Weiterhin wurde eine eigene Bestandsaufnahme durchgeführt.

### **4. Inhalte der Änderung**

Im Geltungsbereich 1 werden mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes innerhalb einer Wohnbaufläche an der Waldstraße die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sanierung und den Umbau eines in der 2. Reihe vorhandenen Gebäudes geschaffen. Im Rahmen der Erarbeitung des Ursprungsplanes wurde hier kein Baufeld festgelegt. Nach eingehender Betrachtung des Bestandes und der zur Verfügung stehenden Grundstücksfläche wurde nun den vorgesehenen Umbau- und Sanierungsmaßnahmen im Rahmen des Bestandes zugestimmt.

Daher wird im rückwärtigen Bereich des Flurstückes 23 der Flur 1, Gemarkung Kühlungsborn ein zusätzliches Baufeld aufgenommen. Da das Bauvorhaben nur unter dem Aspekt befürwortet wird, dass der ursprüngliche Gebäudecharakter beibehalten und der Grundriss nur im Bereich des östlichen Vorbaus geringfügig verändert wird, werden die Baugrenzen dem Sanierungskonzept entsprechend ausgewiesen. Des Weiteren werden die derzeitige Dachneigung und die vorhandene Dachform durch textliche Festsetzungen gesichert.



Bestandsgebäude in zweiter Reihe im Geltungsbereich 1

So ist für das Hauptgebäude in 2. Reihe nur eine Dachneigung von 13° bis 17° zulässig. Das Dach ist als Satteldach auszuführen. Abweichend von den Festsetzungen für das WB 2 wird für das Gebäude außerdem eine maximale Firsthöhe von 7,50 m festgesetzt.

Der derzeit im Süden des Gebäudes vorhandene Anbau ist abzureißen, so dass künftig der Grenzabstand von 3,0 m zum Nachbargrundstück einhalten wird. Insgesamt soll damit gleichzeitig eine Ordnung des Grundstückes bewirkt werden.

Des Weiteren erfolgt im Rahmen der 1. Änderung im Geltungsbereich 2, der das gesamte Plangebiet des Ursprungsplanes umfasst, eine hervorgehobene Darstellung der Vorgärten. Die Stadt hat sich zwischenzeitlich entschieden, entsprechend der städtischen Zielstellung, dass die Vorgartenbereiche gärtnerisch zu gestalten und nicht zu Stellplatzflächen zu degradieren sind, die Vorgärten in der Planzeichnung von Bebauungsplänen besonders darzustellen.

Die Stadt erhofft sich so, über den Bebauungsplan eine bessere Hinweiswirkung auf die bereits 2007 beschlossene Satzung zur Gestaltung der Vorgärten zu erzielen. Trotz dieser und auch anderer beschlossener Satzungen der Stadt, die ebenfalls auf die Gestaltung der Außenbereiche von Grundstücken abzielen, kommt es innerhalb der Vorgärten immer wieder zu Fehlentwicklungen. So werden innerhalb der Vorgärten ständig neue Stellplätze und weitere Nebenanlagen errichtet. Dieser Entwicklung soll durch eine zusätzliche Kenntlichmachung der betroffenen Bereiche entgegengewirkt werden. Da die Kennzeichnung der Vorgärten in der Planzeichnung keine planungsrechtliche Relevanz besitzt, erfolgt sie als Darstellung ohne Normcharakter.

In Zusammenhang mit der Darstellung der Vorgärten entfällt der zweite Satz (nachfolgend durchgestrichen) der Festsetzung 4.1 des Ursprungsplanes: „Die Errichtung von Kfz-Stellplätzen, Carports, Garagen, Nebengebäuden i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO und Stellplätzen für Müllbehälter ist im Vorgartenbereich unzulässig. ~~Vorgartenbereich ist der Bereich zwischen den öffentlichen Straßen und der straßenseitigen Hauptgebäudeflucht.~~“

Die erforderlichen Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken außerhalb der Vorgartenbereiche herzustellen. In der Stellplatzsatzung der Stadt Kühlungsborn sind



u.a. Regelungen zur erforderlichen Anzahl sowie zur Größe und Beschaffenheit der Stellplätze vorhanden.

Da im Bereich des WA 2 zu DDR-Zeiten Gebäude mit einem sehr hohen Kellergeschoss (teilweise über 1,40 m hoch) und einem flach geneigten Dach errichtet wurden, sind diese Gebäude nach heutigem Recht z.T. als zweigeschossig zu klassifizieren. Die ursprüngliche Planung sah vor, bei Ersatz eines Gebäudes nur noch eine eingeschossige Bauweise zu ermöglichen. Im Zusammenhang mit dem o.g. Bauantrag zur Errichtung eines zweigeschossigen Gebäudes mit Flachdach und auf Empfehlung des Landkreises wird nun die Zahl der zulässigen Vollgeschosse im WA 2 (Geltungsbereich 3) nicht mehr festgesetzt werden und eine Regelung nur noch über die festgesetzte maximale Firsthöhe erfolgen. Dadurch sind künftig ein oder zwei Vollgeschosse zulässig. Dies berücksichtigt sowohl den geplanten, zweigeschossigen Neubau mit Flachdach als auch den vorhandenen Gebäudebestand.



Vorhandene Gebäude im WA 2, hier: Riedenweg

Alle sonstigen Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 35 sowie die übrigen Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften gelten für die Satzung über die 1. Änderung unverändert weiterhin fort.

## **5. Verkehrliche Erschließung sowie Ver- und Entsorgung**

Die verkehrliche Erschließung ist über die bestehenden Straßen und Wege gesichert.

Für den Geltungsbereich 1 wird darauf hingewiesen, dass bei einer künftigen Grundstücksteilung eine Zuwegung zur Waldstraße herzustellen ist, um die verkehrliche Erschließung des Gebäudes in 2. Reihe zu gewährleisten. Durch diese Zuwegung ist darüber hinaus gesichert, dass der künftige Grundstückseigentümer die Abfallbehälter am Tag der Entsorgung an der Waldstraße bereitstellen kann.

Die Anforderungen der technischen Ver- und Entsorgung wurden im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsplanes beachtet. Es ergeben sich keine weiteren Erfordernisse.

## 6. 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 Bebauung und dauerhafte Nutzung ist im Geltungsbereich 1 bereits vorhanden. Hinsichtlich des neu ausgewiesenen Baufeldes konnten im Rahmen einer Bestandsaufnahme keine Anhaltspunkte auf das Vorkommen streng geschützter Arten festgestellt werden. Hier soll lediglich die Sanierung bzw. der Umbau des vorhandenen Gebäudes ermöglicht werden. Quartiere von Fledermäusen oder Vögeln konnten in dem als Nebengebäude genutzten Haus nicht festgestellt werden.

Auch durch die Darstellung der Vorgärten im Geltungsbereich 2 oder die Änderung der Geschossigkeit im Geltungsbereich 3 werden artenschutzrechtliche Belange nicht berührt.

Betroffenheiten nach dem Bundesartenschutzgesetz liegen daher nicht vor.

## 7. Eigentumsverhältnisse und Planungskosten

Die Flächen im Geltungsbereich befinden sich zum größten Teil in Privatbesitz. Die öffentlichen Verkehrsflächen, die Regenrückhaltebecken, z.T. Grünflächen und der Garagenstandort gehören der Stadt Ostseebad Kühlungsborn. Die Wohnblocks gehören der städtischen Wohnungsverwaltung NOVEG GmbH.

Die Kosten der Bebauungsplanänderung werden durch den Antragsteller und die Stadt übernommen.

## 8. 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 1. Änderung nicht berührt und gelten weiterhin fort.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den .....

.....  
Karl, Bürgermeister

Planverfasser:

