



Stadt Ostseebad Kühlungsborn

Landkreis Bad Doberan / Land Mecklenburg-Vorpommern

2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES Nr. 23

Wohngebiet „Ostseegarten“
zwischen Waldstraße und Riedenweg in Kühlungsborn

BEGRÜNDUNG

Abwägungs- und Satzungsbeschluss der Stadtvertreterversammlung vom 05. 02. 2009
Inkraftsetzung durch amtliche Bekanntmachung am 19.02.2009

Stadt Ostseebad Kühlungsborn,

Rainer Karl
Bürgermeister

INHALT/UMFANG/GLIEDERUNG (der fortgeltenden Begründung)

1. Ziel und Zweck der Planung / 2. Änderung
2. Vorgaben übergeordneter Planungen
3. Planungsrechtliche Grundlagen
4. Geltungsbereich und Bestand
5. Umweltbericht
6. Art und Maß der baulichen Nutzung / örtliche Bauvorschriften
7. Verkehrserschließung
8. Grünordnung und Landschaftspflege
9. Stadttechnische Ver- und Entsorgung
10. Immissionsschutz
11. Flächenüberblick
12. Bodenordnende Maßnahmen
13. Kosten und Finanzierung

Anlagen der fortgeltenden Begründung:

1. Flugbild vom 02. 09. 2003
2. Übersicht zu den Flurstücken, o.M.
3. Gestaltungskonzept, o.M.
4. Auszug FNP, M. 1 : 5.000
5. Maßgeblich Beteiligte am Bebauungsplan
6. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung
7. Schalltechnische Bewertung
8. Baugrundgutachten

Die Aussagen in der gebilligten Begründung und die Anlagen zur B-Plan-Satzung gelten weiterhin, sie sind durch die folgenden Seiten zu ergänzen bzw. geändert.

Die Veränderungen in der fortgeltenden Begründung sind durch die Kursiv-Schrift zu erkennen.

1. Ziel und Zweck der 2. Änderung

Es werden folgende Änderungen angestrebt:

1. Geringfügige Vergrößerung der Baufläche für die bestehenden Wohngebäude im Baugebiet Nr. 4 / entlang der Waldstraße (ca. 645 m²).
2. Verschiebung von Baugrenzen im Baugebiet Nr. 2 und Nr. 4 bei gleichbleibender Grundflächenzahl, dadurch geringerer Straßenabstand zur Waldstraße bzw. zur Planstraße C.
3. Verschiebung der Baugrenzen im Baugebiet Nr. 5 bei gleichbleibender Grundflächenzahl, dadurch geringerer Straßenabstand zur Planstraße D.
4. Nutzungsänderungen bei Grünflächen zwischen den Baugebietsflächen der Baugebiete 1 und 3 und dem Riedenweg: schmale Schutzgrünstreifen statt breite Gehölzpflanzungen.
5. Verzicht auf Erhaltungsgebot für 4 Gehölze im Baugebiet Nr.4 (bereits entfernt).
6. Vergrößerung der Wohnbauflächen im Baugebiet Nr. 1, Verkleinerung der angrenzenden Grünfläche, Verschiebung der Baugrenze um 5 m nach Westen.
7. Ausgleich der größeren Eingriffe in Natur und Landschaft durch Maßnahmen außerhalb des Plangeltungsbereiches.

3. Planungsrechtliche Grundlagen/Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetzes vom 21.12.2000 (BGBl. I S. 3316) sowie der § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V).

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss vom 08.11.2001 eingeleitet.

Die Stadtvertreterversammlung hat den B-Plan am 06.11.2003 als Satzung beschlossen. Der Landrat des Landkreises Bad Doberan hat am 25.02.2004 die Satzung genehmigt. Sie ist für den westlichen Teil des Plangeltungsbereiches mit Ablauf des 13.05.2004 in Kraft getreten.

Die Stadtvertreterversammlung hat am 16.12.2004 die 1. Änderung der B-Plan-Satzung veranlasst, um unterschiedliche Dachformen an diesem Standort zuzulassen. Die 1. Änderung ist mit Ablauf des 17.11.2005 für den gesamten Plangeltungsbereich in Kraft getreten.

Die Stadtvertreterversammlung hat am 23.04.2008 die 2. Änderung der B-Plan-Satzung veranlasst. Die 2. Änderung betrifft Baugebietserweiterungen und Baugrenzenverschiebungen im Plangeltungsbereich, die von Bauantragsstellern vorliegen und berücksichtigt werden können, wenn der B-Plan geändert ist.

Die Änderungen erfolgen im beschleunigten Verfahren gemäß § 139 (2) BauGB.

Das beschleunigte Verfahren wird ohne Umweltprüfung durchgeführt, da die Änderungen am Zuschnitt von Bauflächen und Grünflächen die Eingriffe in Natur, Landschaft oder andere Schutzgüter nur geringfügig betreffen und ein optimaler Ausgleich auf stadt eigenen Flächen außerhalb des Plangeltungsbereiches geschaffen werden kann.

Die Öffentlichkeit hatte während der Auslegungszeit Gelegenheit zur Äußerung. Auf eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung wurde verzichtet.

Die Stadtvertreterversammlung hat am 05. 02. 2009 den Abwägungs- und Satzungsbeschluss gefasst.

6. Art und Maß der baulichen Nutzung/örtliche Bauvorschriften:

Das System der Straßen und Wege sowie die Grünflächen gliedern den Plangeltungsbereich in 5 Wohnbaufelder.

Sie sind entweder als Reine Wohngebiete (WR) oder als Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt.

In Auswertung der Erfahrungen aus den neuen Wohngebieten der letzten Jahre soll im Geltungsbereich dieses B-Planes eine lockere und differenzierte Eigenheimbebauung mit einem geringen Anteil an Eigenheimen mit Einlieger-Wohnungen realisiert werden. Doppelhäuser und/oder Reihenhäuser sind hier nicht vorgesehen, Ferienwohnungen sind hier nicht zulässig. Die lockere und differenzierte Bebauung wird durch folgende Festsetzungen erreicht:

- Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 als Obergrenze bei Ausschuss der GRZ-Überschreitung,
- Festsetzung von Baugrenzen, so dass größere Abstände zu Verkehrs- und Grünflächen eingehalten werden,
- maximale Gebäudehöhe: 9,5 m für alle Gebäude,
- Bildung von Baugebieten mit einer Größe, die sog. „Pfeifgrundstücke“ zulassen,
- Vorgabe von Firstrichtungen für Baugebiete, wo es die gewollte städtebauliche Ordnung verlangt.

Im unverbindlichen Gestaltungskonzept (Anlage 3) wird nachgewiesen, wie bei Einhaltung aller Festsetzungen des Bebauungsplanes eine überzeugende städtebauliche Ordnung erreicht werden kann.

Das Konzept beachtet auch den Hinweis des Umweltamtes:

„Beim Neubau von Gebäuden sollten große Dachflächen auf Südrichtung orientiert werden, um für die zukünftig notwendige Nutzung solarer Energien bereits mit der Bauleitplanung optimale Voraussetzungen zu schaffen, nicht zuletzt als Beitrag zur Realisierung nationaler Verpflichtungen zur Reduzierung der CO₂ Emissionen.“

Örtliche Bauvorschriften regeln als textliche Festsetzungen die städtebauliche Gestaltung bei den Dachformen der Häuser und den Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen.

Die Gestaltung der Dächer kann vielfältig sein, wobei die maximale Haushöhe jedoch nicht überschritten werden darf.

Einfriedungen sollen das Bild der Eigenheimsiedlung nicht negativ beeinträchtigen. Daher sind Eingrünungen (Sträucher oder Hecken) gefordert.

Mit der 2. B-Plan-Änderung wird am Baugebiet Nr. 4 die Baugebietsfläche (WA) um ca. 645 m² vergrößert, die Schutzgrünfläche entlang der Waldstraße um ca. 750 m² verkleinert.

Auf der erweiterten Baugebietsfläche stehen seit vielen Jahren 2 Eigenheime mit Bestandsschutz. Jetzt sind dort Anbauten geplant, für die der geänderte B-Plan die Voraussetzungen schaffen soll. Die Baugrenzen wurden im Baugebiet Nr. 4 so gelegt, dass bauliche Veränderungen künftig möglich sind. Außerdem wird im Baugebiet Nr. 5 mit der 2. B-Plan-Änderung die Baugrenze so verschoben, dass eine günstigere Gebäudestellung auf dem Baugrundstück neben der Planstraße D erreicht wird.

Mit der 2. B-Plan-Änderung wird im Baugebiet Nr. 1 die Baugebietsfläche (WA) um 1.316 m² vergrößert, die angrenzende Grünfläche entsprechend verkleinert. Die Baugrenze wird – gemäß der Bauanträge – um 5 m nach Westen verschoben. Wegen der Gleichbehandlung erfolgt diese Verschiebung in ganzer Länge am Baugebiet Nr. 1.

Zu Änderungen an Grünflächen:

1. Die Vergrößerung der Wohnbaufläche im Baugebiet Nr. 4 zieht die Verkleinerung der Hausgarten- und Schutzgrünflächen um ca. 500 m² nach sich. Die Restfläche (6 – 9 m breit) kann nur noch als „Hausgarten“ gewertet werden. Eine wirkungsvolle Schutzgrünhecke kann nicht mehr angelegt werden.
2. In den Baugebieten 1 und 2 sind bei den Grünflächen, die an den Riedenweg angrenzen, durch die Grundstückseigentümer von den B-Plan-Festsetzungen abweichende Nutzungen vorgenommen worden. Die Hausgartenflächen wurden vergrößert, die Gehölzpflanzungen in geforderten 20 m nicht vorgenommen.
Der B-Plan wird diesbezüglich wie folgt geändert: „Schutzgrünstreifen“ in 5 m Breite statt 20 m breite „Gehölzpflanzung“ und Hausgartenbreite neu 25 statt bisher 10 m.
Die Schutzgrünfläche des gesamten Pgb. bleibt gleich groß, weil der Verlust an der Waldstraße dem Neuzugang am Riedenweg entspricht.
3. Die Vergrößerung der Wohnbaufläche an der Westseite des Baugebietes Nr. 1 um 1.316 m² zieht die Verkleinerung der Grünfläche mit dem Bestand nach sich. Die Grünfläche war bisher 12 m breit, künftig ist sie nur noch 5 m breit. Die in diesem 5 m breiten Streifen noch freien Flächen sind mit Sträuchern zu bepflanzen (ein Strauch je 1,5 m²). Die Eingriffsbewertung ändert sich wie folgt: 10.000 statt 8.015 Flächenäquivalent für Kompensation in m². Zum Ausgleich sind mit dem Faktor 2,5 = rund 800 m² außerhalb des Pgb. als Maßnahmefläche anzulegen.
4. Der Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft, die mit der Realisierung der Vorhaben im Pgb. verbunden sind, ist im Pgb. nur noch in geringem Umfang möglich.
Die Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Pgb. vergrößert sich: 30.857 statt 23.072 m² flächenäquivalent. So ist bei gleichem Faktor von 2,5 eine Maßnahmefläche von 12.350 m² statt 9.200 m² erforderlich.
5. Die bisherige Festsetzung in der B-Plan-Satzung lautet:
„Zulasten der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft auf der Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 23 ist auf dem Flurstück 376/2 der Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn, eine Sukzessionsfläche in der Größe von 9.200 m² anzulegen (Maßnahmefläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 24 „Auffangparkplatz und Festwiese zwischen Doberaner Straße und Wittenbecker Landweg in Kühlungsborn-Ost).“

Die neue Festsetzung in der B-Plan-Satzung lautet:

„Zulasten der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft auf der Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 23 ist auf einer Teilfläche des Flurstückes 376/1 der Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn (Gnitt Barg-Südseite) eine Sukzessionsfläche mit 10 % Gehölzanteil in der Größe von 12.350 m² anzulegen.“

Die angegebene Ackerfläche ist für Ausgleichsmaßnahmen gut geeignet, da hier direkte Verbindung zur freien Landschaft besteht.

Flächenbilanz:

	Größe in m ²		% ohne MFl.	% mit MFl.
Wohngebietsflächen:				
Baufeld 1	9.738			
Baufeld 2	1.815			
Baufeld 3	4.832			
Baufeld 4	8.564			
Baufeld 5	2.681			
Bauflächen gesamt:		27.630	61,0	47,9
Straßenverkehrsflächen:	433			
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:	3.946			
Verkehrsflächen gesamt:		4.379	9,7	7,6
Versorgungsflächen:		126	0,3	0,2
Grünflächen:				
Hausgärten	7.045			
Gehölzflächen	4.118			
Schutzgrün	968			
naturnahe Wiese	1.014			
Grünflächen gesamt:		13.145	29,0	44,3
Geltungsbereich ohne Maßnahmefläche außerhalb:		45.280	100,0	
Geltungsbereich mit Maßnahmefläche außerhalb:		57.630		100,0

Änderungen an Flächen gegenüber der B-Plan-Satzung in der Fassung der 1. Änderung:

- Das Baufeld Nr. 4 vergrößert sich um 645 m².
Die Grünflächen am Baufeld 4 / Waldstraße verkleinern sich:
Hausgärten – 33 m², Schutzgrün – 612 m².
- Für die Grünflächen südlich der Bauflächen Nr. 1 und 3 / entlang des Riedenweges wird die Nutzungsart wie folgt geändert:
Baufläche Nr. 1:
170 m² Schutzgrün und 970 m² Hausgartenfläche statt 800 m² Gehölzflächen und 340 m² Hausgartenfläche
Baufläche Nr. 3:
300 m² Schutzgrün und 1.650 m² Hausgartenfläche statt 1.100 m² Gehölzflächen und 550 m² Hausgartenfläche.
- Das Baufeld Nr. 1 vergrößert sich um 1.316 m² auf 9.738 m². Die anschließende Grünfläche wird entsprechend kleiner.
- Die Maßnahmefläche für den Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft wird damit größer und die Maßnahme an einem anderen Standort realisiert.

Maßnahmefläche außerhalb des Plangeltungsbereiches (grau gekennzeichnet), o.M.

