

# SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN

über die  
4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12  
„Wohnpark Am Rieden“

BEGRÜNDUNG

Satzungsbeschluss

23.06.2022

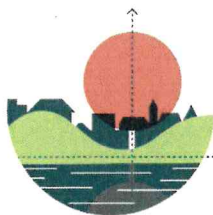
**Begründung zur  
4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12  
der Stadt Ostseebad Kühlungsborn**

**Inhaltsverzeichnis**

<b>1. Planungsanlass und Planungsziele.....</b>	<b>2</b>
<b>2. Gebietsabgrenzung.....</b>	<b>2</b>
<b>3. Planungsrecht, Plangrundlagen .....</b>	<b>2</b>
<b>4. Inhalte der Änderung.....</b>	<b>3</b>
<b>5. Verkehrliche Erschließung sowie Ver- und Entsorgung .....</b>	<b>4</b>
<b>6. Umweltbelange.....</b>	<b>5</b>
<b>7. Sonstiges.....</b>	<b>5</b>

Deckblatt: Auszug aus der topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2021

Planverfasser:



Stadt- und Regionalplanung  
Dipl. Geogr. Lars Fricke

Lübsdne Straße 25  
23966 Wismar  
Tel. 03841 2240700

Info@srp-wismar.de www.srp-wismar.de

## **1. Planungsanlass und Planungsziele**

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn hat in ihrer Sitzung am 16.12.2021 die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Wohnpark Am Rieden“ gemäß §§ 2 und 8 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Das Planungsziel besteht in der Präzisierung der Festsetzung zum Bezugspunkt sowie zur Definition der Trauf- und Firsthöhen, der Konkretisierung und Klarstellung hinsichtlich der Zulässigkeit von Ferienwohnungen, der Rücknahme von Zielen der 3. Änderung des Bebauungsplanes sowie in der Regelung der Zulässigkeit von höheren Gebäuden innerhalb der nördlichen Bebauungsreihe .

Die vorliegende 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Mit der Planung werden keine Vorhaben vorbereitet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen oder für die Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke von Natura-2000 Gebieten (europäische Schutzgebiete: FFH- und Vogelschutzgebiete) bestehen. Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte für Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen schwerer Unfälle (im Sinne des § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz).

Die zulässigen Grundflächen betragen im Ursprungsplan 300 m<sup>2</sup> für die Einzelhäuser und 250 m<sup>2</sup> für Garagen und Nebenanlagen. Dies entspricht bei 19 Grundstücken 10450 m<sup>2</sup>. Die zulässigen Grundflächen betragen in der 1. Änderung und Ergänzung des B-Planes Nr. 12 250 m<sup>2</sup> für die Einzelhäuser und 250 m<sup>2</sup> für Garagen und Nebenanlagen. Dies entspricht bei 9 Grundstücken 4500 m<sup>2</sup>. Die Summe von 14950 m<sup>2</sup> zulässiger Grundfläche liegt damit unterhalb des Schwellenwertes von 20000 m<sup>2</sup> zur Anwendung des § 13a BauGB.

Im beschleunigten Verfahren entfällt die Notwendigkeit der Erstellung eines formalen Umweltberichtes nach § 2 Abs. 4 BauGB.

## **2. Gebietsabgrenzung**

Im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 werden drei Geltungsbereiche betrachtet. Der Geltungsbereich 1 mit einer Größe von rund 49.800 m<sup>2</sup> umfasst den Bereich der bisher festgesetzten Wohngebiete und Planstraßen. Der Geltungsbereich 2 umfasst eine Fläche von rund 660 m<sup>2</sup> und Teile des Flurstücks 2/92, Flur 1, Gemarkung Kühlungsborn im Bereich des Gebietes WR 1. Der Geltungsbereich 3 umfasst Teile der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12, Flurstücke 2/103 (teilw.), 2/104 (teilw.), Flur 1, Gemarkung Kühlungsborn im Bereich des Gebietes WR 5 mit einer Größe von rund 1.580 m<sup>2</sup>.

## **3. Planungsrecht, Plangrundlagen**

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033),

sowie die sonstigen planungsrelevanten, zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Gesetzesvorschriften, Erlasse und Richtlinien.

Die dem Bebauungsplan zu Grunde liegenden Gesetze, Erlasse und Richtlinien sind im Bauamt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn, Ostseeallee 20, 18225 Kühlungsborn, während der Öffnungszeiten einsehbar.

Die Planung wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt entwickelt.

Als Plangrundlagen wurden der Bebauungsplan Nr. 12 in der Fassung der 3. Änderung, der Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Bauer, Wismar, Stand: 31.04.2002 und 27.08.2008 sowie der Lageplan des Vermessungsbüro Bauer-Siwiek, Wismar, Stand: 30.06.2014, die Topographische Karte des Landesamtes für innere Verwaltung M-V, © GeoBasis DE/M-V 2021 sowie eigene Erhebungen verwendet.

#### 4. Inhalte der Änderung

Gegenstand der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 sind:

im Geltungsbereich 1 (ausschließlich Änderungen im Teil B – Text):

- die Ergänzung und Präzisierung der Festsetzung zum Bezugspunkt sowie zur Definition der Trauf- und Firsthöhen,
- die Konkretisierung und Klarstellung hinsichtlich der Zulässigkeit von Ferienwohnungen.

im Geltungsbereich 2:

- die Änderung der zulässigen Vollgeschosse von II auf III unter Beibehaltung der zulässigen maximalen Firsthöhe von 11,0 m, wobei das dritte Vollgeschoss als Staffelgeschoss auszubilden ist, die Festsetzung der maximalen Traufhöhe von 10,0 m sowie die Aufnahme von örtlichen Bauvorschriften zur Dachneigung ausschließlich für Gebäude mit drei Vollgeschossen.

im Geltungsbereich 3

- die Anpassung der im Rahmen der 3. Änderung geänderten Festsetzungen an die ursprünglichen Festsetzungen des Gebietes WR 5 und der Grünfläche.

Der **Geltungsbereich 1** bezieht sich auf alle festgesetzten WA- und WR-Gebiete und Planstraßen. Die Festsetzungen im Teil A – Planzeichnung bleiben unverändert. Änderungen ergeben sich für den Geltungsbereich 1 ausschließlich im Teil B – Text.

Für die Bestimmtheit des jeweiligen Bezugspunktes sowie der Definition von First- und Traufhöhe erfolgt eine Präzisierung der diesbezüglichen Festsetzung:

Für die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen gilt in allen Baugebieten als Bezugspunkt die Höhe der Oberkante der fertiggestellten, anbaufähigen Erschließungsstraße. Sofern diese unterschiedliche Höhen aufweist, ist das Mittel aus dem niedrigsten und dem höchsten Wert vor der Straßenfront des Gebäudes zu ermitteln. Bei Eckgrundstücken ist hierbei die Seite des Baugrundstücks maßgebend, auf der sich die durch die Erschließung vorgegebene Zufahrt befindet.

Die Firsthöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der Dachschenkel. Die Traufhöhe definiert sich als Schnittpunkt der aufsteigenden Außenwand mit der Dachhaut. Bei Flachdächern gilt die festgesetzte Traufhöhe als maximale Gebäudehöhe und somit gleichzeitig auch als Firsthöhe.

Bereits mit der Ursprungsplanung wurden in allen Wohngebieten die Ferienwohnnutzung ausgeschlossen. Aufgrund der Änderung des Baugesetzbuches wird im Rahmen der 4. Änderung die Festsetzung überarbeitet:

Gemäß § 1 Abs. 9 i.V.m. § 13a BauNVO wird bestimmt, dass in allen Baugebieten die Ferienwohnungsnutzung unzulässig ist.

Der **Geltungsbereich 2** umfasst Teile eines Flurstückes innerhalb der nördlichen Baureihe, im Gebiet WR 1 der Ursprungsplanung. Im Zuge der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 wird dieser Bereich als Gebiet WR 1.1 bezeichnet. Unter Beibehaltung der auch bisher zulässigen maximalen Firsthöhe von 11,0 m sind nun auch Gebäude mit maximal drei Vollgeschossen zulässig. Mit Beibehaltung der bisherigen maximalen Firsthöhe sichert die Stadt, dass sich neue Gebäude in das städtebauliche Gesamtbild einfügen. Das dritte Vollgeschoss ist auch nur als Staffelgeschoss zulässig. Das Staffelgeschoss darf dabei auf maximal 2/3 der Bruttogrundfläche des darunterliegenden Vollgeschosses ausgebildet werden, um zu kompakt wirkende Gebäudekörper zu vermeiden. Die durch den Rücksprung entstehenden Dachflächen können als nicht überdachte Dachterrassen ausgebildet werden (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V). Dachterrassen oberhalb des obersten Geschosses sind unzulässig. Damit wird ausgeschlossen, dass auf den Gebäuden Dachterrassen und dadurch mögliche Störungen entstehen.

Bei drei Vollgeschossen wird zusätzlich aufgenommen, dass die maximale Traufhöhe bei 10,0 m liegen darf. Für zwei Vollgeschosse gilt weiterhin eine maximale Traufhöhe von 7,0 m. Mit dieser Anpassung reagiert die Stadt auf bisher im Plangebiet entstandene Gebäude, die innerhalb der vergangenen 12 Jahre errichtet wurden und in ihrer architektonischen Ausgestaltung sehr individuell ausgeführt wurden und sehr unterschiedlich wirken, auch in ihrer Bauhöhe und optischen Geschossigkeit – was in diesem exquisiten Wohngebiet auch durchaus gewollt und zugelassen war. Diese Option soll nun auch städtebaulich für dieses noch unbebaute Grundstück in erster Reihe eröffnet werden.

Mit den örtlichen Bauvorschriften wird neu geregelt, dass im Gebiet WR 1.1 für Hauptgebäude mit einer Traufhöhe über 7,0 m, also für Gebäude mit i.d.R. drei Vollgeschossen, nur Dachneigungen zwischen 15° und 20° zulässig sind. Damit soll eine villentypische Gestaltung unterstützt werden. Gebäude mit Steil- oder Flachdächern werden für dreigeschossige Gebäude damit ausgeschlossen. Die Stadt ist der Auffassung, dass das ursprüngliche Planungsziel zur Entwicklung eines hochwertigen Villengebietes durch diese Änderung noch besser erreicht werden kann. Es wird eine größere Freiheit und Flexibilität in der Gestaltung ermöglicht.

Im **Geltungsbereich 3**, für Bereiche des Gebietes WR 5, werden die Ziele der 3. Änderung zurückgenommen und wieder auf die ursprünglichen Ziele abgestellt. Die Ziele der 3. Änderung konnten bisher nicht umgesetzt werden.

Nachfolgend erfolgt in der **Flächenbilanz** eine Gegenüberstellung der Flächengrößen für die bisherigen Nutzungen und die Nutzungen in der 4. Änderung.

Tabelle 1: Flächenbilanz (gerundete Werte)

Bisherige Planung		4. Änderung	
Geltungsbereich 1	49.750 m <sup>2</sup>	Geltungsbereich 1	49.750 m <sup>2</sup>
Geltungsbereich 2 Reines Wohngebiet	660 m <sup>2</sup>	Geltungsbereich 2 Reines Wohngebiet	660 m <sup>2</sup>
Geltungsbereich 3 Reines Wohngebiet	1.580 m <sup>2</sup>	Geltungsbereich 3 Reines Wohngebiet Grünfläche, privat	1.350 m <sup>2</sup> 230 m <sup>2</sup>

Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg aus Rostock weist darauf hin, dass aufgrund des deutlich beschleunigten Meeresspiegelanstiegs in den kommenden 100 Jahren mit verstärktem Küstenrückgang zu rechnen ist, als dies zum Zeitpunkt der Ausweisung der Küstenrückgangswerte für den Ursprungsbebauungsplan der Fall war. Es wird daher dringend dazu geraten, ausgewiesene Baufelder seeseitig nicht komplett auszuschöpfen.

2011 wurden Bühnen zur Strandverbesserung im Bereich vor dem B-Plangebiet Nr. 12 gesetzt.

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

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist durch die vorhandenen Straßen „Zum Riedensee“ und durch Fußwege gesichert.

Die erforderlichen Stellplätze sind auf dem privaten Grundstück herzustellen. In der Stellplatzsatzung der Stadt Kühlungsborn ist u.a. geregelt, wie viele Stellplätze auf den Grundstücken entsprechend der Nutzung zu errichten sind.

Die Erschließungsanlagen im Plangebiet sind vorhanden und erfahren durch die Planung keine Veränderung. Die geregelte Ver- und Entsorgung ist durch die vorhandenen Anschlüsse bzw. Anschlussmöglichkeiten gewährleistet. Die beteiligten Erschließungsträger sind frühzeitig in die Ausführungsplanung einzubeziehen, um die gleichzeitige Einbringung der Ver- und Entsorgungsleitungen zu gewährleisten. Die Mindestabstände zu Leitungen sind bei Bau- und Anpflanzungsmaßnahmen zu beachten.

Mit der geplanten Änderung sind keine Änderungen von Abflussregimes vorgesehen. Die Erschließung des Gebietes ist bereits seit langem vollständig hergestellt. Es werden keine Änderungen vorgenommen, die Auswirkungen auf Gewässer bzw. hinsichtlich der Wasserrahmenrichtlinie haben.

Mit der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 ergeben sich auch hinsichtlich der ordnungsgemäßen Abfallentsorgung keine Änderungen. Die Abfallentsorgung kann durch die Bereitstellung der Abfallbehälter am Tage der Entsorgung an der öffentlichen Straße gesichert werden.

## **6. Umweltbelange**

Mit der vorliegenden Planung ändert sich das grundlegende städtebauliche Planungskonzept des Bebauungsplanes nicht. Die Ausgleichsmaßnahmen einschließlich Maßnahmen zum Artenschutz wurden umgesetzt. Die betroffenen Grundstücke sind beräumt, erschlossen und für eine Bebauung vorbereitet.

Innerhalb des Geltungsbereiches 3 der vorliegenden Änderung wurde im Rahmen der 3. Änderung eine höhere Versiegelung planungsrechtlich vorbereitet. Durch die Rücknahme dieser Festsetzungen der 3. Änderungen reduziert sich das Ausgleichserfordernis um 138 Wertpunkte Kompensationsflächenäquivalent auf das Niveau in der Fassung der 2. Änderung.

Durch die umfangreichen Entsiegelungs-, Ausgleichs- und Minderungsmaßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 12 und der 1. Änderung und Ergänzung stehen noch 2034 Wertpunkte Bilanzierungsüberschuss zur Verfügung. Aus diesem Punkte-Pool sollte das zusätzliche Ausgleichserfordernis erfüllt werden. Dies ist nun jedoch nicht mehr erforderlich.

Bezüglich der Wasserrahmenrichtlinie wird auf das vorangegangene Kapitel verwiesen.

Weitere umweltrelevante Regelungen des Bebauungsplanes Nr. 12 gelten auch für den Geltungsbereich der 4. Änderung unverändert fort.

## **7. Sonstiges**

Alle sonstigen Festsetzungen, Hinweise sowie die örtlichen Bauvorschriften des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 in der Fassung der 3. Änderung gelten für die Satzung über die 4. Änderung unverändert weiter fort.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 27.06.2022

  
.....  
Kozian, Bürgermeister



