

# SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN ÜBER DIE 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 35 "Teilbereich Kühlungsborn West"

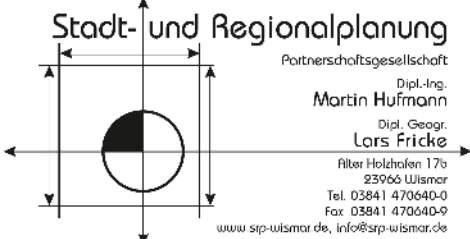
umfassend zwei Teilbereiche des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 35,  
Flurstücke 18/1 und 18/4 (teilw.), Flur 1, Gemarkung Kühlungsborn  
(Waldstraße 10 und 11)  
und Flurstück 202, Flur 1, Gemarkung Kühlungsborn (Poststraße 48)

## Begründung

Entwurf

Bearbeitungsstand 23.11.2017

Planverfasser:



**Stadt- und Regionalplanung**  
Partnerschaftsgesellschaft  
Dipl.-Ing.  
**Martin Hufmann**  
Dipl. Geogr.  
**Lars Fricke**  
Alter Holzhofen 17b  
23966 Wismar  
Tel. 03841 470640-0  
Fax 03841 470640-9  
[www.srp-wismar.de](http://www.srp-wismar.de), [info@srp-wismar.de](mailto:info@srp-wismar.de)

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Planungsanlass und Planungsziele, Geltungsbereich	2
2. Bisherige Planungen, Planungsrecht, Plangrundlagen	2
3. Bestand und Inhalte der Änderung	3
4. Verkehrliche Erschließung sowie Ver- und Entsorgung	7
5. Umweltbelange	7
6. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten	8
7. Sonstiges	8

## **1. Planungsanlass und Planungsziele, Geltungsbereich**

Der Hauptausschuss der Stadt Ostseebad Kühlungsborn hat am 06.07.2017 die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 befürwortet. Dem vorausgegangen war ein Antrag des Grundstückseigentümers der Poststraße 48 auf Umwandlung einer Grünfläche in eine Baufläche zur Schaffung eines zusätzlichen Baufeldes für die Errichtung eines Einfamilienhauses in eingeschossiger Bauweise für den Eigenbedarf. Die Stadt hat nach pflichtgemäßem Ermessen entschieden, ein zweites Baufeld auf dem ca. 2000 m<sup>2</sup> großen Grundstück zuzulassen, um eine angemessene innerörtliche Verdichtung zu ermöglichen und eine Gleichbehandlung mit den Nachbargrundstücken herzustellen.

Des Weiteren liegt ein Antrag des Eigentümers der Grundstücke in der Waldstraße 10 und 11 vor, die Baugrenze der Ursprungsplanung an den benachbarten Grundstücken auszurichten und in Richtung Waldstraße zu verschieben. Der Hauptausschuss der Stadt Ostseebad Kühlungsborn hat am 16.11.2017 die Aufnahme in die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 befürwortet.

Der Geltungsbereich 1 der 4. Änderung umfasst das Flurstück 202 und der Geltungsbereich 2 die Flurstücke 18/1 und 18/4 (teilw.), Flur 1, Gemarkung Kühlungsborn.

Das Flurstück 202 befindet sich im südlichen Teil der Poststraße auf deren östlicher Seite. Im Bebauungsplan Nr. 35 i.d.F. der 3. Änderung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn ist diese Fläche im Zusammenhang mit den Nachbargrundstücken als „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „private Hausgärten“ festgesetzt. Diese Festsetzung würde eine Bebauung ausschließen und daher besteht das Planungsziel darin, mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den beantragten Neubau zu schaffen.

Die Flurstücke 18/1 und 18/4 (teilw.) befinden sich in der Waldstraße in Richtung Leuchtturmstraße und sind im Bebauungsplan Nr. 35 i.d.F. der 3. Änderung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Die Baugrenzen orientierten sich an der bestehenden Bebauung und sollen mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 aufgrund von geplanten Grundrisserweiterungen neu festgesetzt werden.

## **2. 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 damaligen Landkreises Bad Doberan genehmigt und hat anschließend durch Bekanntmachung Rechtskraft erlangt. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 wurde am 21.02.2013 beschlossen und erlangte durch ortsübliche Bekanntmachung Rechtskraft. Für die 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde 2014 ein Aufstellungsbeschluss gefasst. Ziel dieser Änderung ist die Regelung der Zulässigkeit von Ferienwohnungen und Dauerwohnungen vor dem Hintergrund der aktuellen Rechtslage in Mecklenburg-Vorpommern. Aufgrund des hohen Bearbeitungsaufwandes wurde die Bearbeitung der 3. Änderung vorgezogen, um bestimmte Bauvorhaben zu

ermöglichen. Für die 3. Änderung soll am 12.10.2017 der Satzungsbeschluss gefasst werden. Die 4. Änderung ist ab September 2017 in der Entwurfsplanung.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) einschließlich aller rechtswirksamen Änderungen,
- die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344) 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.

Als Plangrundlagen dienen die Flurkarte der Stadt Ostseebad Kühlungsborn, die topographische Karte, © GeoBasis DE/M-V 2017, der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 35 i.d.F der 3. Änderung und sonstige Unterlagen des Bauamtes Kühlungsborn.

### **3. Bestand und Inhalte der Änderung**

Der **Geltungsbereich 1** der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 befindet sich im Süden des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 35 in der Poststraße 48. Die östliche Seite der Poststraße, in der sich das Plangebiet befindet, ist durch eine straßenseitige Bebauung mit Einfamilienhäusern auf großen Grundstücken mit dahinterliegenden Gärten und Nebengebäuden sowie mit Wohngebäuden in zweiter und dritter Reihe gekennzeichnet. Dabei weisen das zu überplanende Flurstück 202 der Flur 1, Gemarkung Kühlungsborn und das Flurstück 200 noch große unbebaute Flächen auf, während die Flurstücke 201 und die südlich und nördlich gelegenen durch Neben- und Wohngebäude bereits stark verdichtet sind. Auf dem Flurstück 200 wurde jedoch bereits ein Baufeld in zweiter Reihe ausgewiesen. Auf dem Flurstück 202 erfolgte dies nicht, weil sich hinter dem Hauptgebäude ein großer, erhaltenswerter Walnussbaum befindet. Die Flurstücke 203/4, 204/1, 205/3 und 205/2 sind im hinteren Bereich mit Gebäuden in ein- bis zweigeschossiger Bauweise bebaut.

Eine Grünfläche mit Erholungsfunktion für die Kühlungsborner Bevölkerung stellt die östlich an das Plangebiet angrenzende, nicht mehr im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 35 auf dem Flurstück 198/1 liegende Kleingartensiedlung dar.

In der Ursprungsplanung ist die Bebauung entlang der Poststraße als „Allgemeines Wohngebiet“ WA 10 ausgewiesen. Es sind Einzel- und Doppelhäuser in zweigeschossiger Bauweise zulässig. Die Gärten hinter den Wohn- und Nebengebäuden sind zum Teil als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten, privat“ festgesetzt. Diese Festsetzung hat man im Jahr der Planaufstellung 2008 als sinnvoll erachtet, um einer zu starken Verdichtung der Stadt durch das Bauen von Gebäuden in der zweiten Reihe entgegenzuwirken und damit den Versiegelungsgrad zu minimieren.

Aus den eingangs genannten Gründen soll nun bei Erhalt des Walnussbaumes ein zweites Baufeld auf dem Flurstück 202 ermöglicht werden. Das Baufeld soll sich an der Bebauung des südlich gelegenen Nachbargrundstückes orientieren. Hier ist ebenfalls an der östlichen Grundstücksgrenze ein Wohnhaus errichtet worden.

Der Garten im Geltungsbereich sowie die Zufahrten und Stellplätze zeichnen sich durch einen geringen Versiegelungsgrad aus. Für die Auffahrt von der öffentlichen Straße wurden Rasengittersteine verwendet. Ansonsten werden die Wege in den Rasenflächen lediglich durch einzeln verlegte Pflastersteine markiert. Auf dem Grundstück befinden sich einige Obstbäume und der schützenswerte Walnussbaum direkt hinter dem bestehenden Wohngebäude.



Abb. 1 Auffahrt Poststraße 48



Abb. 2 geplanter Standort für das Bauvorhaben



Abb. 3 Blick von dem Baufeld in Richtung Süden



Abb. 4 hintere Ansicht des Gebäudes Poststraße 48  
und geschützter Walnussbaum

Die Stadt Kühlungsborn hat die Möglichkeiten der Umsetzung des Bauantrages geprüft und im Juli 2017 entschieden, einem Bauvorhaben an der östlichen Grundstücksgrenze zuzustimmen. Ursprünglich wurde dem Antragsteller vorgeschlagen, sein Bauvorhaben an der Bebauung der Flurstücke 200 und 201 zu orientieren, d. h. das Gebäude direkt hinter der ersten Reihe anzuordnen, um möglichst viel zusammenhängende Grünfläche zu erhalten. Dabei wurde der auf dem Grundstück hinter dem Haus befindliche Walnussbaum, ein nach § 18 Naturschutzausführungsgesetz M-V geschützter Baum, noch nicht berücksichtigt. Weitere Aspekte der Prüfung waren die Bebauung an der östlichen Grundstücksgrenze des südlich gelegenen Nachbargrundstückes sowie die Größe des Grundstückes und der dadurch gegebenen Möglichkeiten. Aus all diesen Kriterien ergab sich die Ausweisung eines Baufeldes an der östlichen Grundstücksgrenze und der damit verbundene Erhalt von zwei Grünflächen auf dem Grundstück sowie der Erhalt des geschützten Walnussbaumes.

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umwandlung eines Teilbereiches der „Grünfläche“ mit der Festsetzung „Hausgarten, privat“ der Ursprungsplanung in eine Wohnbaufläche „Allgemeines Wohngebiet“ geschaffen.

Abweichend von den Festsetzungen für das „Allgemeine Wohngebiet“ WA 10 im Bebauungsplan Nr. 35 i.d.F. der 3. Änderung gelten für das östliche Baufeld in der zweiten Reihe des Flurstückes 202 die folgenden Festsetzungen:

- das Gebäude soll als Einfamilienhaus mit nur einer Wohnung in eingeschossiger Bauweise und mit einer maximalen Firsthöhe von 8,5 m ausgeführt werden.

Damit soll eine zu massive Bebauung in diesem hinteren Grundstücksteil, angrenzend an die Kleingartenanlage, vermieden werden.

Der **Geltungsbereich 2** der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 befindet sich im Norden des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 35 in der Waldstraße 10 und 11 in Richtung Leuchtturmstraße. Es handelt sich um ein Haus im Schwedenhausstil und ein kleineres Holzhaus. Die vorhandene Bebauung in der Waldstraße weist unterschiedliche Abstände zwischen den Gebäuden und der Verkehrsfläche auf. Dabei liegen die beiden Gebäude des Geltungsbereiches 2 im Vergleich zur angrenzenden Bebauung mit ca. 12 m am weitesten zurück. Im Bebauungsplan Nr. 35 in der Fassung der 3. Änderung sind die Baugrenzen der östlich der Leuchtturmstraße gelegenen benachbarten Grundstücke mit einem Abstand von ca. 8 m zur Verkehrsfläche der Waldstraße festgesetzt.



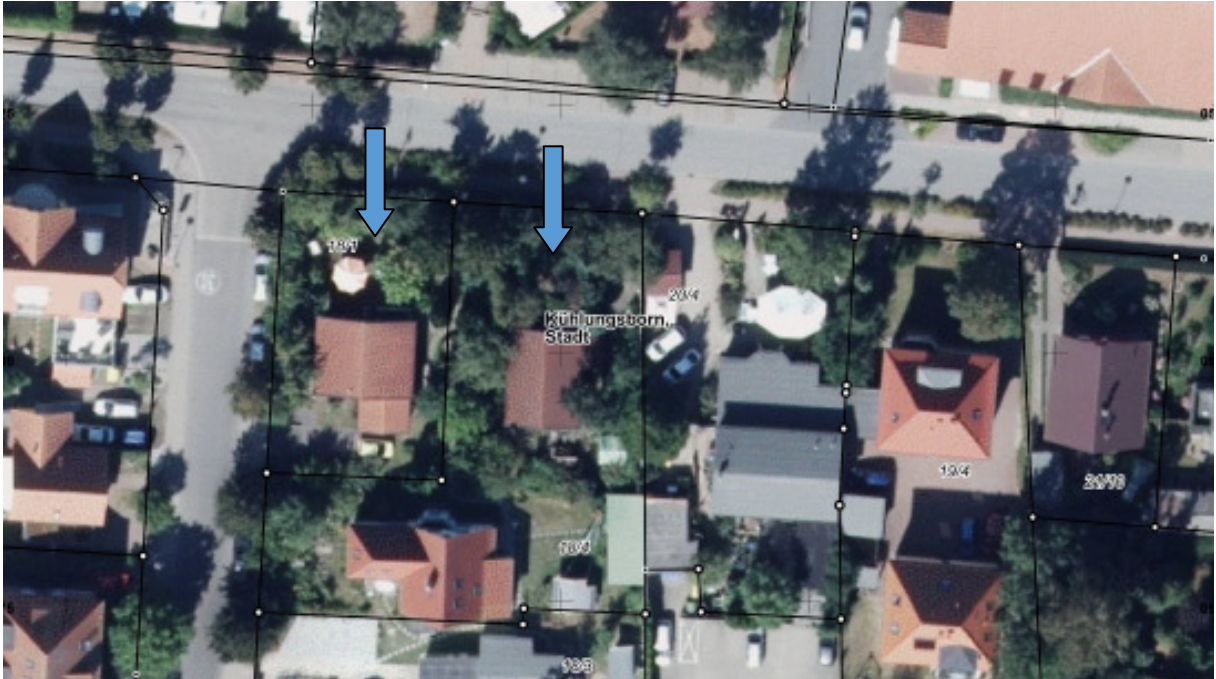


Abb. 5 Waldstraße 10 und 11

Luftbild, © GeoBasis DE/M-V 2017



Abb. 6 Auffahrt Waldstraße 11 von der Leuchtturmstraße aus

Die Stadt Kühlungsborn hat die Möglichkeiten der Umsetzung des Antrages auf Baugrenzenerweiterung geprüft und hält es für städtebaulich vertretbar, mit der Anpassung an die Bauflucht der benachbarten Häuser eine kleinteilige Erweiterung der Wohnhäuser in der Waldstraße 10 und 11 zu ermöglichen.

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verschiebung der Baugrenzen in der Waldstraße 10 und 11 um max. 3,70 m in Richtung Norden geschaffen.



Abweichend von den Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften für das „Allgemeine Wohngebiet“ WA 3 im Bebauungsplan Nr. 35 i.d.F. der 3. Änderung gelten für die Flurstücke 18/1 und 18/4 (teilw.) die folgenden Festsetzungen:

- je Einzelhaus ist maximal eine Wohnung zulässig
- Es sind Fassaden in Holz zulässig.

Alle sonstigen Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 35 in der Fassung der 3. Änderung sowie die örtlichen Bauvorschriften gelten für die Satzung über die 4. Änderung unverändert weiterhin fort und sind zu beachten.

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

Das Grundstück Poststraße 48 liegt an einer öffentlichen Straße. Die Zufahrt für die zweite Reihe erfolgt über das vordere Grundstück. Bei Grundstücksteilung ist gegebenenfalls die Eintragung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten erforderlich. Es ist sicherzustellen, dass die Feuerwehr gemäß § 5 Landesbauordnung den hinteren Bereich des Grundstückes mit dem neu zu errichtenden Wohngebäude erreichen kann.

Die Grundstücke Waldstraße 10 und 11 liegen ebenfalls an einer öffentlichen Straße und die Zufahrt ist gesichert.

Die technische Ver- und Entsorgung der Grundstücke beider Geltungsbereiche ist über die vorhandenen Anschlüsse und Anschlussmöglichkeiten in den öffentlichen Straßen gesichert. Es ergeben sich keine weiteren Erfordernisse. Die beteiligten Ver- und Entsorgungsunternehmen sollen frühzeitig an der Ausführungsplanung beteiligt werden, um die gleichzeitige Einbringung der Leitungen gewährleisten zu können. Die Mindestabstände zu Leitungen sind bei den Bau- und Anpflanzungsmaßnahmen zu beachten. Hinsichtlich der Trink- und Löschwasserversorgung, der Schmutz- und Regenwasserentsorgung, der Energieversorgung, der Abfallentsorgung und der Versorgung mit Anlagen der Telekommunikation gelten die Aussagen in der Begründung zur Satzung des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 35 unverändert fort.

#### **5. Umweltbelange**

Bei der Art und Größe der im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 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.

Im Rahmen der Bestandserfassung konnten keine Anhaltspunkte für das Vorkommen streng geschützter Arten festgestellt werden. Betroffenheiten nach dem Bundesartenschutzgesetz liegen daher nicht vor.

Im **Geltungsbereich 1** befindet sich direkt hinter dem bestehenden Gebäude in der Poststraße 48 ein nach § 18 Naturschutzausführungsgesetz M-V geschützter Wal-

nussbaum mit einem Stammumfang von 2,30 m und einem Kronendurchmesser von ca. 12 bis 18 m. Dieser Baum kann durch die Lage des Baufeldes im hinteren östlichen Bereich des Grundstückes erhalten bleiben. Weitere auf dem Grundstück vorhandene kleine Obstbäume sind nicht geschützt.

Zum Erhalt von möglichst viel unbebauter Grünfläche in dem Geltungsbereich werden der Standort des Walnussbaumes einschließlich des Wurzelschutzbereiches und die Fläche zwischen dem neu zu errichtenden Gebäude und der südlichen Grundstücksgrenze als „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Hausgarten, privat“ ausgewiesen.

Die nötige Zuwegung und die Stellplätze sollen mit Schotterrasen bzw. Rasengittersteinen ausgeführt werden. Entsprechend der Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 35 ist aus gestalterischen Gründen bei der Neuerrichtung von Stellplätzen zwischen diesen und den Grundstücksgrenzen eine gärtnerisch angelegte Fläche von mindestens einem Meter Breite herzustellen. Dies gilt auch für den Bereich der Zuwegung.

Auf den Grundstücken des **Geltungsbereiches 2** befinden sich kleinere Bäume und Sträucher. Es gelten die Festsetzungen unter Punkt 8.2 der Ursprungsplanung bzgl. der Maßnahmen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern.

## 6. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten

Die Flächen der geplanten Änderung befinden sich in Privatbesitz.

Die Planungskosten übernehmen die Eigentümer.

## 7. Sonstiges

Alle Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 35, die nicht von der 4. Änderung betroffen sind, gelten unverändert fort. Dies gilt auch für die Begründung.

Alle im Bebauungsplan Nr. 35 gegebenen Hinweise zu geltenden Satzungen und Richtlinien im Plangebiet sowie zur Trinkwasserschutzzone werden durch die 4. Änderung nicht berührt, gelten weiterhin fort und sind zu beachten.

Im **Geltungsbereich 1** ist an der östlichen Grundstücksgrenze der äußere Bereich eines Bodendenkmales vorhanden. Entsprechend den Hinweisen im Teil B - Text des Bebauungsplanes Nr. 35 sind die nachfolgenden Verhaltensregeln zu beachten: Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs gemäß § 6 Abs. 5 Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V). Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gemäß § 11 Abs. 2 DSchG M-V unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege bzw. der Kreisbodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu

erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Der vorliegende Entwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf Grundlage dieses Entwurfs getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.

Ostseebad Kühlungsborn, den .....

.....  
Karl, Bürgermeister