



Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 "Am Wittenbecker Landweg" der Stadt Ostseebad Kühlungsborn

<i>Organisationseinheit:</i> Bauamt <i>Bearbeitung:</i> Maja Kolakowski	<i>Datum</i> 10.08.2021 <i>Verfasser:</i>
--	---

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Bauausschuss (Vorberatung)	19.08.2021	Ö
Hauptausschuss (Vorberatung)	02.09.2021	N
Stadtvertretung Kühlungsborn (Entscheidung)	16.09.2021	Ö

Beschlussvorschlag

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn

1. billigt den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 (Textbebauungsplan) und den Entwurf der Begründung dazu (s. Anlagen).
2. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 einschließlich der Begründung ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind von der Auslegung zu benachrichtigen und zur Abgabe einer Stellungnahme aufzufordern.
3. Die Anlagen sind Bestandteil dieses Beschlusses.

Anlagen: 1. Änderung B-Plan Nr. 41, Entwurf (Textbebauungsplan) vom 09.08.2020 mit Begründung

Sachverhalt

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn hat in Ihrer Sitzung am 10.06.2021 beschlossen den Bebauungsplan Nr. 41 zu ändern bzw. die textlichen Festsetzungen zu präzisieren. Es war und ist nicht das städtebauliche Ziel der Stadt, mehrere Wohnhäuser auf einem Grundstück errichten zu lassen. Daher wird klarstellend geregelt, dass die Mindestgröße der Baugrundstücke je Einzelhaus auf 750m² festgesetzt wird.

Nach Beschlussfassung des vorliegenden Entwurfs durch die Stadtvertretung erfolgt die Versendung an die betroffenen Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange zwecks Einholung der Stellungnahmen sowie die öffentliche Auslegung. Bei der öffentlichen Auslegung wird den Bürgerinnen und Bürger die Möglichkeit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Finanzielle Auswirkungen

Ja

--	--

Gesamtkosten der Maßnahme <small>(Beschaffungs-Folgekosten)</small>	Jährliche Folgekosten / Folgekosten	Finanzierung:		
		Eigenanteil <small>(i.d.R. = Kreditbedarf)</small>	Objektbezogene Einnahmen <small>(Zuschüsse/Beiträge)</small>	Einmalige oder jährliche laufende Haushaltsbelastung <small>(Mittelabfluss, Kapitaldienst, Folgekosten ohne kalkulatorische Kosten)</small>
2.142,00 €	€	€	€	€
Veranschlagung 2020 51102.56255000	nein	ja, mit €	Produktkonto	
Im Ergebnisplan	im Finanzplan			

Anlage/n

1	1. Änd. B-Plan Nr. 41 Textbebauungsplan - Entwurf Stand 09.08.2021 (öffentlich)
2	1. Änderung B-Plan Nr. 41 Begründung Entwurf Stand 09.08.2021 (öffentlich)

Unverbindliche Planerläuterung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 betrifft ausschließlich eine Präzisierung der textlichen Festsetzung zur Bauweise der Gebäude im Zusammenhang mit der Größe der Grundstücke. Die Größe der Baugrundstücke soll je Einzelhaus auf 750 m² festgesetzt werden. Damit wird der Planungswille der Stadt zur Ausgestaltung dieses Wohngebietes noch deutlicher zum Ausdruck gebracht und eine zu starke Verdichtung vermieden.

Präambel

Aufgrund § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939), wird nach Beschlussfassung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn vom folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 „Am Wittenbecker Landweg“, umfassend die Flächen nordöstlich des Wittenbecker Landweges, südöstlich des Baugebietes „Mühlenblick I“, südwestlich der Doberaner Straße und nordwestlich des Weges zwischen Doberaner Straße und Wittenbecker Landweg, bestehend aus dem Text (Teil B), erlassen:

Teil B – Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung 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).

Punkt 3.1 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 41 wird folgendermaßen ergänzt (Ergänzung *kursiv*):

3. Mindestgröße und Breite der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

3.1 Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird *je Einzelhaus* auf 750 m² festgesetzt.

Sonstige Festsetzungen

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

Planverfasser:

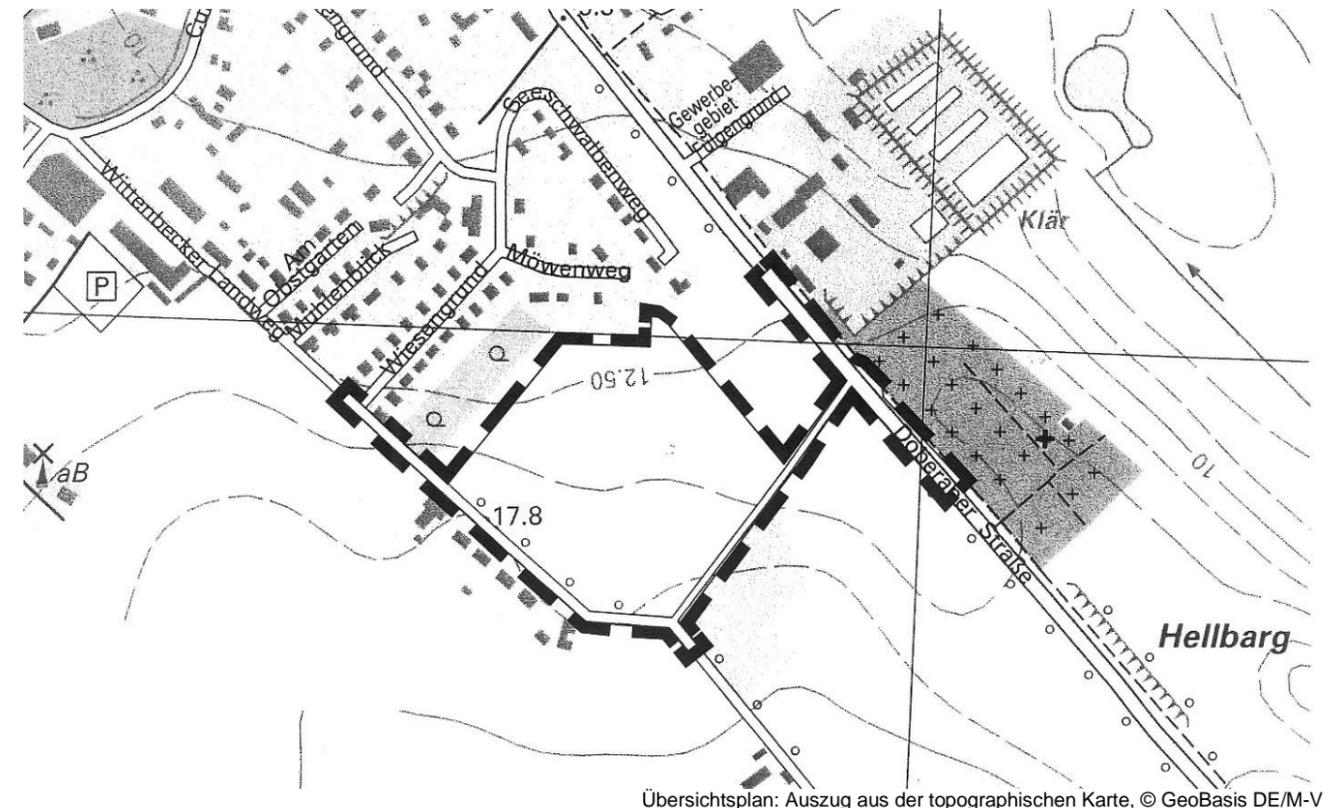


Stadt- und Regionalplanung
Dipl. Geogr. Lars Fricke

Lübsche Straße 25
23966 Wismar
Tel. 03841 2240700

info@srp-wismar.de www.srp-wismar.de

Übersichtsplan Geltungsbereich



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 „Mühlenblick I“, südwestlich der Doberaner Straße und nordwestlich des Weges zwischen Doberaner Straße und Wittenbecker Landweg

Entwurf

Bearbeitungsstand 09.08.2021

Verfahrensvermerke

- (1) Der Aufstellungsbeschluss der Stadtvertreterversammlung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 wurde am 10.06.2021 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 24.06.2021 durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn sowie im Internet unter <http://stadt-kuehlungsborn.de/buergerservice/bekanntmachungen.html> erfolgt.
- (2) Die Stadtvertreterversammlung hat am den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
- (3) Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41, bestehend aus dem Text (Teil B), sowie die Begründung dazu haben nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis zum während der Dienstzeiten in der Stadtverwaltung Ostseebad Kühlungsborn öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass im Verfahren nach § 13 BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen wird und dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn sowie im Internet unter <http://stadt-kuehlungsborn.de/buergerservice/bekanntmachungen.html> bekannt gemacht worden. Ebenfalls wurde darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.
- (4) Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die öffentliche Auslegung unterrichtet worden.
- (5) Die Stadtvertreterversammlung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- (6) Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41, bestehend dem Text (Teil B), wurde am von der Stadtvertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 wurde gebilligt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den

(Siegel)

Der Bürgermeister

- (7) Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41, bestehend aus dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den

(Siegel)

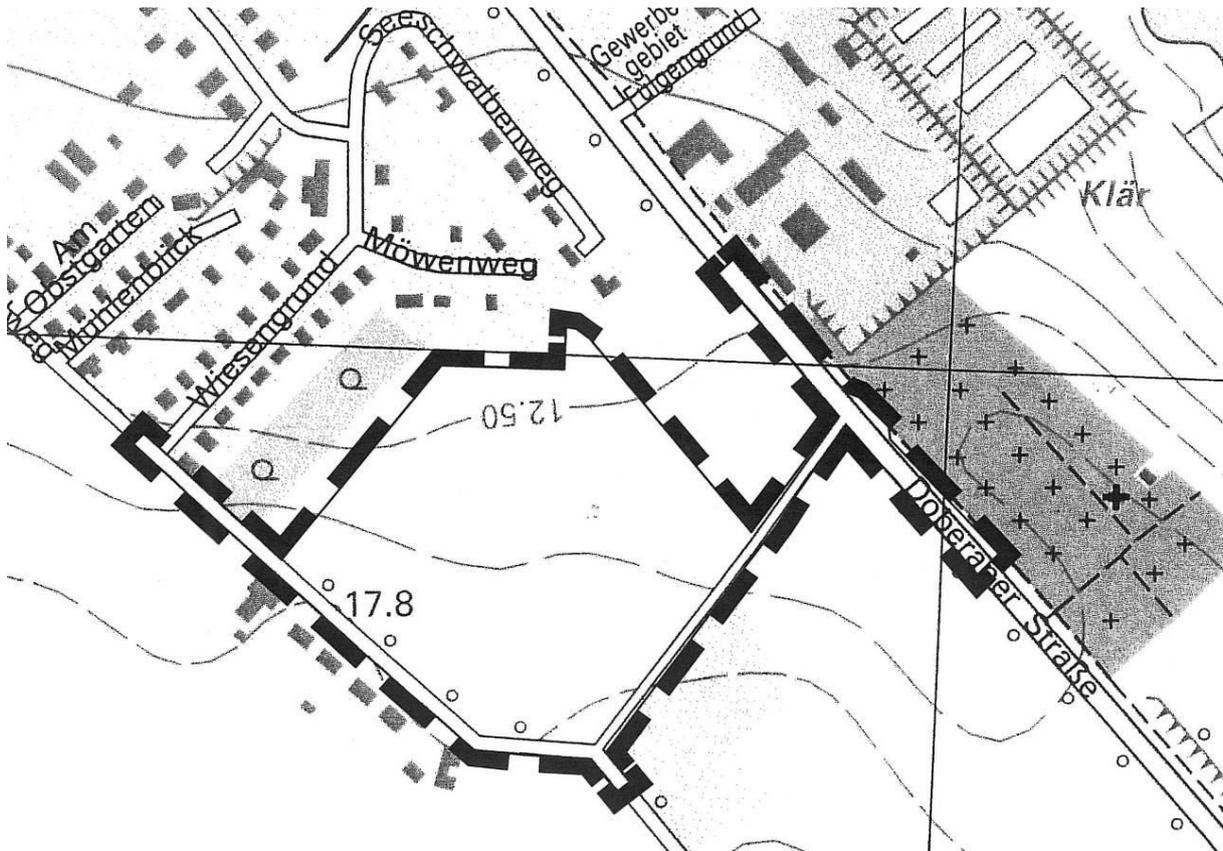
Der Bürgermeister

- (8) Der Satzungsbeschluss und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn sowie im Internet unter <http://stadt-kuehlungsborn.de/buergerservice/bekanntmachungen.html> bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 ist am in Kraft getreten.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den

(Siegel)

Der Bürgermeister



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 „Mühlenblick I“, südwestlich der Doberaner Straße und nordwestlich des Weges zwischen Doberaner Straße und Wittenbecker Landweg

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 m², 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 m² 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 m² 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