



# SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN

über die

## 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 "Wohnpark Am Rieden"

umfassend die beiden Flurstücke 2/103 und 2/104, Flur 1, Gemarkung Kühlungsborn, gelegen im nordwestlichen Baugebiet des Bebauungsplanes Nr. 12, zwischen der Straße „Zum Riedensee“ im Süden und den Grundstücksgrenzen im Norden

BEGRÜNDUNG

SATZUNGSBESCHLUSS

16.04.2015

## 1. Planungsanlass und Planungsziele

Der Bebauungsplan Nr. 12 für den „Wohnpark Am Rieden“ ist seit Februar 2009 rechtskräftig. Das Planungsziel bestand in der Konversion der ehemaligen Kasernenanlage zu einem sehr hochwertigen Villengebiet. Eine Bebauung in der Ostseelage sollte nur für ein besonderes Wohngebiet erfolgen, welches das Angebotsspektrum Kühlungsborns erweitert und ein wohlhabendes Kundenklientel erschließt.

Die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 12 beinhaltet u.a. die Erweiterung der Bauflächen in Richtung Westen und ist seit Dezember 2010 rechtskräftig. Eine Änderung der örtlichen Bauvorschriften zu den zulässigen Einfriedungen erfolgte mit der 2. Änderung des B-Plans und ist seit Mai 2012 rechtskräftig.

Bisher wurden allerdings nur zwei Gebäude in dem voll erschlossenen Villengebiet errichtet, der Großteil der Flächen steht leer, obwohl etwa die Hälfte der Grundstücke verkauft wurde. Die bauliche Weiterentwicklung ist also insgesamt wünschenswert. Im nordwestlichen Bereich wurden nun zwei benachbarte Grundstücke zusammen erworben und sollen für ein Vorhaben genutzt werden. Dabei geht es um die Errichtung einer großen, sehr luxuriösen Villa auf dem zusammen ca. 4500 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Die Baupläne wurden in der Stadt vorgestellt und fanden die Zustimmung, da solche Vorhaben bewusst für den „Rieden“ vorgesehen waren und dem grundsätzlichen Planungsziel der Entwicklung eines sehr hochwertigen Wohngebiets entsprechen.

Die bisherigen Festsetzungen für die Grundstücke „Am Rieden“ waren auf die bisherigen Parzellengrößen von 1600 – 2000 m<sup>2</sup> zugeschnitten und aufgrund der hohen Qualitätsansprüche eng gefasst. Diese sollen nun, für den begrenzten Bereich der o.g. zwei Grundstücke, mit dem aktuellen Vorhaben abgestimmt werden.

Zur städtebaulichen Begründung der Änderung führt die Stadt folgend Gründe an: Vorhaben, wie sie der 3. Änderung des B-Plans Nr. 12 zu Grunde liegen, waren bewusst für den „Rieden“ vorgesehen und entsprechen dem grundsätzlichen städtebaulichen Planungsziel der Entwicklung eines sehr hochwertigen Wohngebietes. Für ungewöhnliche Bauvorhaben von Privatvillen, wie sie hier erwünscht sind, ist nicht in jedem Fall im Vorfeld einer Bebauungsplanung absehbar, welche städtebaulichen Festsetzungen zur Realisierung erforderlich sind. So können Einzelvorhaben durchaus positive oder auch negative Auswirkungen entfalten, auf die der Bebauungsplan in diesem speziellen Gebiet reagieren muss, um das gewünschte städtebauliche Ziel zu erreichen. Aufgrund negativer Vorbildwirkungen beinhaltet die 2. Änderung z.B. eine Einschränkung zu den Einfriedungen. Analog können sich bestimmte Vorhaben auch positiv auf das Erreichen der städtebaulichen Ziele auswirken, wie das hier der Fall ist. Von Verallgemeinerungen möchte die Stadt jedoch absehen, um flexibler auf mögliche und gewollte Änderungen eingehen zu können. Eine Übertragung der vorliegenden städtebaulichen Festsetzungen auf das Gesamtgebiet könnte dazu führen, dass sich andere Bauvorhaben, die diese Festsetzungsbreite ausfüllen, jedoch nicht in das gewünschte städtebauliche Bild des Gebietes einfügen. Daher ist es die erklärte Absicht der Stadt, in diesem besonderen Gebiet die Vorhaben auch weiterhin einzeln auf ihre Verträglichkeit hin zu überprüfen und ggf. Änderungen vorzunehmen.

Da die Grundzüge der Planung für das Gesamtgebiet nicht berührt werden, es sich lediglich um einen sehr begrenzten Teil des Plangebiets handelt (zwei von 28

Grundstücken) und Umweltbelange nicht wesentlich beeinträchtigt werden, soll das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet werden.

## **2. Gebietsabgrenzung**

Der Geltungsbereich umfasst zwei Grundstücksflächen im Bereich des B-Planes Nr. 12 in der Fassung der 1. Änderung und Ergänzung, gelegen im nordwestlichen Bau-gebiet, zwischen der Straße „Zum Riedensee“ im Süden und den Grundstücksgrenzen im Norden, umfassend die beiden Flurstücke 2/103 und 2/104, Flur 1, Gemarkung Kühlungsborn. Die Flächengröße beträgt ca. 0,45 ha.

## **3. Planungsrecht, Plangrundlagen**

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 Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990,
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.4.2006 (GVBl. 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.

Bei der Art und der Größe der im Rahmen der Änderung zulässigen Vorhaben sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird nicht begründet, eine Beeinträchtigung von Schutzgütern erfolgt nicht. Im vereinfachten Bauleitplanverfahren nach § 13 BauGB wird daher von einer Umweltprüfung abgesehen.

Als Plangrundlagen wurden der Bebauungsplan Nr. 12 in der Fassung der 2. Änderung, der Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Bauer, Wismar, Stand: 31.04.2002 und 27.08.2008 sowie der Lageplan des Vermessungsbüros Bauer-Siwiek vom 30.06.2014, die topographische Karte im Maßstab 1:10000, Landesamt für innere Verwaltung M-V sowie eigene Erhebungen verwendet.

## **4. Inhalte der Änderung**

Die geplante Errichtung einer sehr großen und luxuriösen Villa auf zwei benachbarten Grundstücken macht Änderungen der textlichen Festsetzungen erforderlich. Bisher beträgt die max. zulässige Grundfläche je Einzelhaus 250 m<sup>2</sup>. Sofern, wie im vorliegenden Fall, beide Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs zu einem

Grundstück vereinigt werden sollen, beträgt die max. zulässige Grundfläche für das Einzelhaus 530 m<sup>2</sup>. Diese Flächengröße bezieht sich auf das vorliegende Projekt. In den festgesetzten Reinen Wohngebieten mit abweichender Bauweise sind bisher Gebäudelängen bis max. 20 m zulässig. Sofern beide Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs zu einem Grundstück vereinigt werden, beträgt die max. zulässige Gebäudelänge 37 m. Damit soll die vorliegende Gebäudeplanung ermöglicht werden. Abweichend von der festgesetzten Zahl von 2 Vollgeschossen und den festgesetzten Trauf- und Firsthöhen von 7,0 m bzw. 10,0 m ist auf einer Grundfläche von max. 30 m<sup>2</sup> für das Vorhaben ein drittes Vollgeschoss als Turm mit abweichender Traufhöhe und maximaler Firsthöhe von 11,0 m zulässig.

Für Garagen, Carports und Nebengebäude i.S.d. § 14 BauNVO war bisher je Einzelhausgrundstück eine maximale Grundfläche von insgesamt 100 m<sup>2</sup> zulässig. Für Zufahrten, Stellplätze und sonstigen Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO war je Einzelhausgrundstück eine maximale Grundfläche von insgesamt 150 m<sup>2</sup> zulässig.

Sofern beide Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs zu einem Grundstück vereinigt und mit einem Einzelhaus bebaut werden, beträgt die zulässige Grundfläche für Garagen, Carports und Nebengebäude insgesamt nun max. 150 m<sup>2</sup> und für Terrassen, Zufahrten, Stellplätze und sonstigen Nebenanlagen insgesamt max. 400 m<sup>2</sup>. Die größere Fläche für Nebenanlagen ist in diesem Fall großzügigen Außenanlagen geschuldet (Terrassen, Haus-Vorfahrt, Hof, Wasserbecken usw.).

Ansonsten gelten die Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes Nr. 12 in der Fassung der 2. Änderung fort. Die kompletten Festsetzungen wurden in den Teil B-Text dieser 3. Änderung aufgenommen. Gemäß vorliegender Planung soll das Gebäude für Nebenräume wie z.B. Swimming-Pool oder Weinkeller unterkellert werden. Kellerräume dürfen allerdings aus Gründen des Hochwasserschutzes nicht zu Wohnzwecken genutzt werden, d.h. keine Schlafgelegenheiten aufweisen.

## **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, wieviele Stellplätze auf den Grundstücken entsprechend der Nutzung zu errichten sind.

Die Erschließungsanlagen im Plangebiet sind vorhanden und erfahren durch die Planung keine Veränderung oder Beeinträchtigung. 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 vorliegenden 3. 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. Eigentumsverhältnisse und Planungskosten

Die von der Planung betroffenen beiden Grundstücke befinden sich in Privatbesitz. Die Planungskosten werden privat übernommen, so dass der Stadt keine Planungskosten entstehen.

## 7. Artenschutz, Umweltbelange

Die Planung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Umweltbericht durchgeführt. Mit der vorliegenden Planung ändert sich das grundlegende städtebauliche Planungskonzept des B-Planes Nr. 12 in der Fassung der 2. Änderung nicht. Die Ausgleichsmaßnahmen einschließlich Maßnahmen zum Artenschutz wurden umgesetzt. Die betroffenen Grundstücke sind beräumt, erschlossen und für eine Bebauung vorbereitet. Neue Betroffenheiten nach dem Bundesartenschutzgesetz konnten bei Vor-Ort-Begehungen nicht festgestellt werden und liegen daher nicht vor.

Innerhalb des Änderungsbereichs ergibt sich eine etwas größere Versiegelung im Vergleich zum Stand der 1. Änderung und Ergänzung des B-Plans Nr. 12. Diese ist zu ermitteln und der zusätzliche Eingriff in Natur und Landschaft auszugleichen. Aufgrund der umfangreichen Biotopkartierungen und der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz in der 1. Änderung und Ergänzung sowie in der Ursprungsplanung beschränkt sich die Berechnung des zusätzlichen Eingriffs in der 3. Änderung auf einen Vergleich der zulässigen Versiegelung:

Eingriffsermittlung zusätzliche Versiegelung:

- Haupthaus bisher max. 250 m <sup>2</sup> x 2 Grundstücke =	500 m <sup>2</sup>
3. Änderung B-Plan Nr. 12:	<u>530 m<sup>2</sup></u>
	+ 30 m <sup>2</sup>
- Nebengebäude bisher max. 100 m <sup>2</sup> x 2 Grundstücke =	200 m <sup>2</sup>
3. Änderung B-Plan Nr. 12:	<u>150 m<sup>2</sup></u>
	- 50 m <sup>2</sup>
- Sonstige Nebenanlagen bisher max. 150 m <sup>2</sup> x 2 = Grundstücke =	300 m <sup>2</sup>
3. Änderung B-Plan Nr. 12:	<u>400 m<sup>2</sup></u>
	+ 100 m <sup>2</sup>
Differenz:	<u>+ 80 m<sup>2</sup></u>

Die zusätzlich mögliche Versiegelung beträgt 80 m<sup>2</sup>. Der entsprechende Eingriff durch Biotop- und Funktionsverlust beträgt demnach\*:

80 m<sup>2</sup> Flächenverbrauch x 1,8 Wertstufe nach Anlage 9 der „Hinweise zur Eingriffsregelung MV“ (LUNG 1999) x 0,75 Korrekturfaktor = 108 Wertpunkte Kompensationsflächenäquivalent

Zu addieren ist der Eingriff durch Vollversiegelung:

80 m<sup>2</sup> x 0,5 Zuschlag Vollversiegelung x 0,75 Korrekturfaktor = 30 Wertpunkte Kompensationsflächenäquivalent

Σ = 138 Wertpunkte Kompensationsflächenäquivalent

Durch die umfangreichen Entsiegelungs-, Ausgleichs- und Minderungsmaßnahmen im Rahmen des B-Planes Nr. 12 und der 1. Änderung und Ergänzung stehen noch 2034 Wertpunkte Bilanzierungsüberschuss zur Verfügung. Aus diesem Punkte-Pool soll das zusätzliche Ausgleichserfordernis erfüllt werden, so dass die zusätzliche Versiegelung als ausgeglichen betrachtet werden kann. Der verbleibende Überschuss aus der Gesamtmaßnahme beträgt dann noch 1896 Wertpunkte.

\* entsprechend dem Berechnungsmodell der 1. Änderung u. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 12

## 8. Sonstiges

Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt hat in seiner Stellungnahme zum Entwurf darauf hingewiesen, dass keine Verpflichtung des Landes für Küstenschutzmaßnahmen besteht und mit Küstenrückgang im Geltungsbereich zu rechnen ist. Es wurden allerdings 2011 Buhnen zur Strandverbesserung im Bereich vor dem B-Plangebiet Nr. 12 gesetzt.

Der Geltungsbereich der Satzung liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III B der Wasserfassung Kühlungsborn-Bad Doberan. Die damit verbundenen Verbote und Nutzungsbeschränkungen zum Trinkwasserschutz gemäß der Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete - 1. Teil "Schutzgebiete für Grundwasser" (DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 101) sind zu beachten.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind in dem Geltungsbereich keine Bodendenkmale bekannt. Bei Bauarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Werden während Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist dies gem. § 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 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. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Es gelten die Stellplatzsatzung und die Satzung zur Gestaltung der Vorgärten der Stadt Ostseebad Kühlungsborn, jeweils in der zuletzt geänderten Fassung.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den .....

.....  
Karl, Bürgermeister

Planverfasser:

