



**SATZUNG DER  
STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN  
ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES  
BEBAUUNGSPLANES NR. 47  
„Zur Steinbeck“**

BEGRÜNDUNG

Entwurf

Bearbeitungsstand 28.10.2021

**Begründung zur  
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47  
der Stadt Ostseebad Kühlungsborn**

**- Entwurf -**

**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>4</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 Frikke

Lübsche 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 16.09.2021 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 „Zur Steinbeck“ gemäß §§ 2 und 8 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Das Planungsziel besteht in der zusätzlichen Festsetzung von Parkplätzen entlang der Straße „Zur Steinbeck“ für den Besucherverkehr. Die dafür beanspruchten privaten Teilflächen sollen gegen einen Teil der öffentlichen Grünflächen nördlich des Baugebietes getauscht und für eine Heckenpflanzung als Abschluss des Baugebietes genutzt werden. Eine Änderung der Bindung der Fläche für den Naturschutz ist damit nicht verbunden.

Da die Grundzüge der Planung für das Gesamtgebiet nicht betroffen sind, wird der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

## **2. Gebietsabgrenzung**

Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst Verkehrs- und Bauflächen entlang des östlichen Teils der Straße „Zur Steinbeck“ sowie einen Streifen nördlich des Baugebietes (Flurstücke 483/54, 483/55, 483/56, 483/57 und 483/59 (jeweils teilweise), Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn). Die Flächengröße der beiden Änderungsbereiche beträgt rund 1.400 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.

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. 47 vom 22.11.2013, die topographische Karte, © GeoBasis DE/M-V 2021 sowie eigene Erhebungen verwendet.

#### 4. Inhalte der Änderung

Ziel der Bebauungsplanänderung ist die Schaffung von zusätzlichen Parkplätzen, um dem gestiegenen Bedarf für Besucher und Anlieger gerecht zu werden. Dazu sollen die östlich der Straße „Zur Steinbeck“ längs der Fahrbahn vorhandenen 8 Stellplätze nun quer zur Fahrbahn ausgebaut werden, wodurch sich 18 zusätzliche, davon 16 öffentliche und 2 private Stellplätze ergeben.

Konkret bedeutet dies, dass ursprüngliche Straßenverkehrsflächen und Teile von ursprünglichen Allgemeinen Wohngebieten (Teile der Gebiete WA 5 und WA 6) als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Parkplatz festgesetzt werden. Darunter fallen auch Grundstückszufahrten und Verkehrsgrün.

Die Stadt nimmt diese kleinteilige Änderung vor, um die künftigen privaten und öffentlichen Flächen genau definieren zu können. Die Planzeichnung muss daher entsprechend kleinteilig ausgearbeitet werden.

Die neuen Parkplätze in Queraufstellung sollen nach Abschluss der Baumaßnahmen in die öffentliche Hand übergeben werden. Daher sollen die beanspruchten, privaten Baugebietsflächen (Allgemeine Wohngebiete) gegen eine nördlich gelegene, öffentliche Ausgleichsfläche getauscht werden. Auf dieser Fläche sind nun Heckenpflanzungen geplant. Hierdurch können die Wohnbaugrundstücke zu den öffentlichen Wegen abgeschirmt werden.

Aufgrund der zwischenzeitlich erfolgten Grundstücksteilungen werden auch kleinteilig Flächen über den bisherigen Geltungsbereich hinaus als private Grünfläche festgesetzt und im Bereich der 1. Änderung berücksichtigt.

Ein anderes Ausgleichserfordernis ergibt sich durch die Pflanzung einer Hecke nicht, bereits in der Ursprungsplanung war eine Anpflanzung von Gehölzen vorgesehen.

Die ursprünglich dargestellten Vorgartenbereiche reduzieren sich auf Flächen, die künftig außerhalb von Parkplätzen und Grundstückszufahrten liegen.

Für diese gelten weiterhin die Festsetzungen der Ursprungsplanung:

In den festgesetzten Vorgartenbereichen sind Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze sowie Nebengebäude und Stellplätze für Müllbehälter unzulässig. Die Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Grundstückszufahrten sind hier im WA 1 - 3 und WA 7 bis zu einer Breite von max. 3,5 m und im WA 4 - 6 bis zu einer Breite von max. 5 m zulässig.

Nachfolgend erfolgt eine Gegenüberstellung der Flächengrößen für die festgesetzten Nutzungen im Ursprungsplan und in der 1. Änderung.

Tabelle 1: Flächenbilanz (gerundete Werte)

Bebauungsplan Nr. 47		1. Änderung	
Straßenverkehrsfläche	370 m <sup>2</sup>	Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung – Parkplatz, auch Grundstückszufahrten und Verkehrsgrün	585 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung - Fußweg	15 m <sup>2</sup>	Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung - Fußweg	15 m <sup>2</sup>
Allgemeine Wohngebiete	440 m <sup>2</sup>	Allgemeine Wohngebiete	225 m <sup>2</sup>
Grünfläche, öffentlich	480 m <sup>2</sup>	Grünfläche, privat	545 m <sup>2</sup>

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

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist durch die vorhandene Straße „Zur Steinbeck“ sowie 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. Für die Bereitstellung von zusätzlichen öffentlichen Besucher- und zwei privaten Stellplätzen wird die vorliegende 1. Änderung erarbeitet.

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 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 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**

Die Planung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und ohne Umweltbericht nach § 2a aufgestellt.

Umweltbelange sind durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 nicht betroffen. Diese wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 47 umfassend und abschließend bearbeitet. Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes werden lediglich kleinteilig Baugebiete in Verkehrsflächen sowie eine öffentliche Grünfläche in eine private Grünfläche umgewidmet.

Innerhalb der ursprünglich festgesetzten, öffentlichen Maßnahmenfläche war die Anlage von naturnahen Wiesen mit Feldholzinseln zu realisieren. Auf 10 % der Fläche waren Feldholzinseln mit einer Mindestgröße von 20 qm aus heimischen Bäumen und Sträuchern der Pflanzenliste anzulegen. Folgende Pflanzenqualitäten waren zu verwenden: Bäume in der Mindestqualität Heister o. B., Höhe 125-150 cm und Sträucher als Str. 2xv, Höhe 60-100 cm. Die Wiesenflächen sollten durch einmalige Mahd im September extensiv gepflegt werden.

Innerhalb der nunmehr privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hecke“ als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist eine mindestens 35,0 m lange, dreireihige und naturnahe Hecke anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Sträucher sind im Verband 1,0 x 1,5 m zu pflanzen. Der Anteil von Baumgehölzen ist auf mindestens 10% der Fläche festgesetzt. Es sind mindestens fünf verschiedene Strauch- und zwei verschiedene Baumarten zu verwenden. Für die Dauer der Gehölzentwicklungsphase von 5 Jahren ist die Pflanzung durch einen Wildschutzzaun einzufassen. Die verbleibenden nicht bepflanzten Flächen sind als zweischürige Wiese durch Selbstansaat zu entwickeln.

Für die festgesetzten Anpflanzungen sind Sträucher 3-triebzig in der Mindestqualität 80-100 cm, 2xv, und Bäume als Heister in der Mindestqualität 150-200 cm zu verwenden.

Die Art der Maßnahmen im Ursprungsplan sowie der 1. Änderung sind vergleichbar, daher ergibt sich kein Erfordernis für die Überarbeitung der Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung. Die nunmehr festgesetzte Heckenanpflanzung dient als vergleichbare Ausgleichsmaßnahme. Eine entsprechende rechtliche Sicherung ist vorzusehen.

Die Zahl der anzupflanzenden Bäume östlich der Straße „Zur Steinbeck“ bleibt im Vergleich zur Ursprungsplanung identisch.

Weitere umweltrelevante Regelungen des Bebauungsplanes Nr. 47 gelten auch für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Planes unverändert fort.

## **7. Sonstiges**

Alle sonstigen Festsetzungen, Hinweise sowie die örtlichen Bauvorschriften des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 47 gelten für die Satzung über die 1. Änderung unverändert weiter fort.

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

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den .....

.....  
Kozian, Bürgermeister