2024/60/120
Beschlussvorlage der Verwaltung
öffentlich

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn "Mühlenblick I" - Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Organisationseinheit:	*Datum*
Bauamt	27.09.2024
Bearbeitung:	*Verfasser:*
Maja Kolakowski	

Beratungsfolge	*Geplante Sitzungstermine*	*Ö / N*
Bauausschuss (Vorberatung)	10.10.2024	Ö
Hauptausschuss (Vorberatung)	29.10.2024	N
Stadtvertretung Kühlungsborn (Entscheidung)	07.11.2024	Ö

Beschlussvorschlag
Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn:

1. billigt den vorliegenden Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 und den Entwurf der Begründung dazu gemäß Anlage.
2. Der Entwurf ist gemäß § 13a i.V.m. 3 Abs. 2 BauGB zu veröffentlichen. Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufzufordern.
3. Die Öffentlichkeitsbeteiligung ist gemäß Hauptsatzung der Stadt ortsüblich bekannt zu machen.

Anlagen: Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn "Mühlenblick I" mit Begründung, Bearbeitungsstand 21.10.2024

Sachverhalt
Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 wird erforderlich, da sich im Laufe der Realisierung des Bebauungsplanes diverse Abweichungen von den ursprünglichen Festsetzungen ergeben haben. Diese betreffen unter anderem die Bereiche Ausgleich, Baugrundstücke, Verkehrsflächen, Grünflächen und Nebenanlagen. Eine aktualisierte Flurkarte bildet nun die Plangrundlage. Außerdem soll die Zulässigkeit von Ferienwohnungen als Ausnahme nach § 13a BauNVO geregelt werden.

Das Planverfahren wird nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren als Maßnahme der Innenentwicklung ohne formalen Umweltbericht durchgeführt. Es handelt sich hier im Wesentlichen um eine Überplanung des vorhandenen Bestandes, der durch Wohnbaugrundstücke gekennzeichnet ist. Der Zulässigkeitsmaßstab soll an die vorhandenen Nutzungen angepasst werden. Die Umweltbelange, z.B. geänderte Ausgleichserfordernisse, sind jedoch zu berücksichtigen.

Mit dem vorliegenden Entwurf ist die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchzuführen.

Finanzielle Auswirkungen
Ja 15.351,00 Euro

Gesamtkosten der Maßnahme (Beschaffungs- und Folgekosten)	€
Jährliche Folgekosten	€
Eigenanteil	€
Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse / Beiträge)	€
Einmalige oder jährliche laufende Haushaltsbelastung (Mittelabfluss, Kapitaldienst, Folgelasten ohne kalkulatorische Kosten)	€
Veranschlagung im Haushaltsplan • Produktkonto 51102.5625500	Ja, mit 15.000 €

Anlage/n

1	4. Änderung B-Plan Nr. 2 - Planzeichnung Entwurf 21.10.2024 (öffentlich)
2	4. Änderung B-Plan Nr. 2 - Begründung Entwurf 21.10.2024 (öffentlich)

SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN
ÜBER DIE 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 2 „Mühlenblick I“

Teil A Planzeichnung

Plangrundlagen:
Auszug aus dem Liegenschaftskataster (ALK), Kataster- und Vermessungsamt des Landkreises Rostock, Stand: August 2024; topographische Karte, Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, © GeoBasis DE/M-V 2024; Unterlagen des Bauamtes Kühlungsborn; eigene Erhebungen.

Planverfasser:

Stadt- und Regionalplanung
Dipl.-Geogr. Ivan Nikolov
Hinter der Mühle 3
18055 Rostock
Tel.: 0381/4581900
info@stadt-und-regionalplanung.de

Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

1. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 3, 4 BauNVO)

WR — Reine Wohngebiete, mit lfd. Nummerierung (§ 3 BauNVO)

WA — Allgemeine Wohngebiete, mit lfd. Nummerierung (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 19, 20 BauNVO)

GRZ — Grundflächenzahl

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

o — offene Bauweise

a — abweichende Bauweise

Baulinie

Baugrenze

E — nur Einzelhäuser zulässig

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

SD, WD — Satteldach, Walmdach

DN — zulässige Dachneigung

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsfläche

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, öffentlich

V — Verkehrsberuhigter Bereich

P — Öffentliche Parkfläche

F — Fußgängerbereich

G/R — Geh- und Radweg

Fläche für Entsorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

RA — Regenwasserrückhaltebecken

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünfläche

ö — öffentlich

p — privat

lfd. Nummerierung

Parkanlage

naturnahe Grünfläche

Wiesenfläche

Streuobstwiese

Spielplatz

Hausgarten

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Erhaltung von Bäumen

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind - Sichtdreiecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

L — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten, Geh- und Fahrrechten bzw. Leitungsrechten zu belastende Flächen mit lfd. Nummerierung (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

GFLR — zugunsten der Flurstücke 357/5 und 357/4 sowie der Ver- und Entsorgungsbetriebe

GFR — zugunsten des Flurstücks 372/54 sowie der Ver- und Entsorgungsbetriebe

LR — zugunsten der Ver- und Entsorgungsbetriebe

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB) i.V.m.

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder des Maßes der Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

zulässige Firstrichtung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauMV)

2. Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene bauliche Anlagen

vorhandene bauliche Anlagen aus Luftbild

vorhandene Flurstücksgrenzen

372/32 — Flurstücksnummern

5,0 — Bemaßung in m

3. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

SW — Schutzgebiet für Grundwassergewinnung - Schutzzone IV

BD — Bodendenkmalfundstelle

Nutzungsschablonen

WR 1 - 4	I o
GRZ 0,3	DN 25°- 48°
SD, WD	ED

WA 5	I o
GRZ 0,3	DN 25°- 48°
SD, WD	E

WA 6	I o
GRZ 0,3	DN 25°- 48°
SD	ED

WA 7	I a
GRZ 0,3	DN 25°- 48°
SD	ED

WA 8	I o
GRZ 0,3	DN 25°- 48°
SD	ED

Unverbindliche Planerläuterung

Gegenstand der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 ist:

- die Einarbeitung der aktuellen Flurkarte,
- die Aufnahme von Festsetzungen zur ausnahmsweisen Zulässigkeit von Ferienwohnungen auf der Basis der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- die Anpassung von Grünflächen und deren teilweise Umwidmung in Wohngebietsflächen sowie damit verbundene Regelungen zur Grünordnung und zum naturschutzrechtlichen Ausgleich,
- die Aufnahme von Verkehrsflächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten bzw. Geh- und Fahrrechten zur Erschließung von einzelnen Grundstücken,
- die Anpassung der Regelungen für Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen,
- die Ergänzung und Anpassung der örtlichen Bauvorschriften,
- die Ergänzung und Anpassung der Hinweise, u.a. aufgrund neuer rechtlicher Grundlagen.

Alle sonstigen Festsetzungen sowie Örtlichen Bauvorschriften des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2 in der Fassung der 3. Änderung, die nicht Bestandteil der 4. Änderung sind, gelten für die Satzung über die 4. Änderung unverändert weiterhin fort.

Präambel

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13a Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), sowie § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. April 2024 (GVOBl. M-V S. 110), wird nach Beschlussfassung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn vom ..... folgende Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Mühlenblick I“, gelegen zwischen der Doberaner Straße im Nordosten, dem Wittenbecker Landweg im Südwesten, der vorhandenen Einfamilienhausbebauung im Wiesengrund im Nordwesten und im Cramer Ring im Südosten, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, erlassen:

TEIL B: TEXT

Textliche Festsetzungen — **Rechtsgrundlage**

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Die Änderungen der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes in der Fassung der 3. Änderung im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 sind in ROT gekennzeichnet.

Art und Maß der baulichen Nutzung: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1a. In Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO (abweichend davon gilt Festsetzung 1b.) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1b. Gemäß § 13a BauNVO können Räume, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind (Ferienwohnungen) bei einer baulich untergeordneten Bedeutung gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung als Betriebe des Beherbergungsgewerbes in von Allgemeinen Wohngebieten nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO oder als kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes in den Reinen Wohngebieten nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden. Ferienwohnungen sind als nicht störende Gewerbebetriebe oder selbständige Gebäude unzulässig.

Bauweise und Überbaubare Grundstücksfläche: § 9 Abs. 1 Nr. 2 u. 4 BauGB
§§ 12, 14 und 23 BauNVO

2a. Im Baufeld 7 der Planzeichnung gilt die abweichende Bauweise. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser mit seitlichen Abstandsflächen von mindestens 3 m. Wegen des Lärmschutzes (Verkehrslärm von der Doberaner Straße) sind die Einzelhäuser durch Wände miteinander zu verbinden. Die Wände können freistehen oder Teile von Nebenanlagen, Garagen oder Wintergärten sein. Freistehende Wände und Wintergärten müssen an der Baulinie errichtet werden. Nebenanlagen und Garagen sind ausnahmsweise auf der 5 m breiten Wohngebietsfläche zwischen der Baulinie und der Grünfläche Nr. 10 zulässig.

2b. In allen WR und WA ist die Errichtung von Kfz-Stellplätzen, Carports, Garagen und Nebengebäuden (§ 8 i.V.m. § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Stellplätzen für Mülbehälter im Vorgartenbereich unzulässig. Vorgartenbereich ist der Bereich zwischen den öffentlichen Straßen und der straßenseitigen Hauptgebäudefluchtlinie. Außerhalb des Vorgartenbereichs ist die Errichtung von Kfz-Stellplätzen, Carports und Garagen sowie Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2c. Erker, Vorbauten und Vordächer, Terrassen, Terrassenüberdachungen sowie Wintergärten dürfen die Baugrenze in einer Tiefe von max. 3,0 m überschreiten, dabei darf die Gesamtgrundfläche 30 m² nicht überschreiten. Die Abstandsflächenregelungen der Landesbauordnung bleiben davon unberührt.

Höchstzulässige Wohnungsanzahl: § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

3. Im Plangebiet sind pro selbstständigem Wohngebäude nicht mehr als 2 Wohnungen, pro Doppelhaus nicht mehr als 4 Wohnungen, zulässig.

Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (Schdreiecke): § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

4. Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen (Sichtdreiecke) sind Bepflanzungen und jegliche sichtbehindernde Nutzung nur bis zu einer Höhe von 0,7 m über Straßenbordkante zulässig.

Verkehrsflächen: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

5. Die verkehrsberuhigten Bereiche sind so herzurichten dass Rettungs- und Sonderfahrzeuge ungehindert fahren können.

6. Je Hauptwohnung sind zwei Pkw-Stellplätze, je Einliegerwohnung ist ein weiterer Pkw-Stellplatz auf dem Grundstück nachzuweisen.

Leitungsrechte: § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

7. Leitungsrechte umfassen die Befugnis, Ver- und Entsorgungsleitungen herzustellen und zu unterhalten. Nutzungen, welche die Herstellung und Unterhaltung beeinträchtigen sowie Baumpflanzungen auf den Leitungen sind unzulässig.

Grünordnung: § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 a, b und Abs. 1a BauGB

8. Die mit dem Pflanzgebot belegten öffentlichen und privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hausgarten, Nr. 10“ sind in einer Breite von mindestens 3,0 m mit heimischen, standortgerechten Gehölzen in einer stufig aufgebauten Heckenform anzulegen. Dabei sind die Flächen in Reihen parallel zur Längsseite auf Lücke zu bepflanzen.
Pflanzdichte: 1 Gehölz je 2 m², 1 Baum (Überhälter) je 30 m².
Es sind folgende Gehölzarten zu verwenden:
Bäume (Hochstämme 2 x verpflanzt, mit Ballen 200-250 cm hoch):
Eiche, Winter-Linde und Stiel-Eiche
Sträucher/Großgehölze (2 x verpflanzt, 4/5 Triebe, 100-150 cm hoch):
Feld-Ahorn, Haselnuss, Hainbuche, Kornelkirsche, Heckenkirsche, Holz-Apfel, Schlehe, Eberesche, Salweide, Schwarzer Holunder, Wolliger Schneeball, Gemeiner Schneeball

9. Park- und Stellplätze sind aus durchsickerungsfähigem Material herzustellen (Schotterrasen, Betonrasensteine, Rasenfugenpflaster, Sickerpflaster)

10. Entlang der Planstraßen sind folgende Baumpflanzungen vorzunehmen:
Planstraße D, E, F: Schwedische Mehlbeere
Planstraße C: Gefüllblühende Roßkastanie
Straßenbegleitgrün: Schneebeere, Fingersträuch

11. Die ausgefallenen Ersatzbäume sind in einem Abstand von ca. 15 m entlang der Doberaner Straße art- und sortengleich zu ersetzen.

12. Die mit der Zweckbestimmung „Wiesenfläche“ ausgewiesenen Flächen sind als extensive Wiesen anzulegen.
Diese Flächen sind als Landschafsrasen anzulegen und nicht zu düngen. Die weitere Artenzusammensetzung bleibt weitgehend der natürlichen Entwicklung überlassen.
Pflege: 1. Jahr: 3 x mähen, ab dem 2. Jahr 2 x mähen; das Schnittgut darf nicht auf den Flächen verbleiben.

13. Die mit der Zweckbestimmung „Streuobstwiese“ ausgewiesene Fläche ist unter dem vorhandenen Obstbaumbestand als extensive Wiese anzulegen.
Die Anlage und Pflege wie in Punkt 12.

14a. Die in der Planzeichnung dargestellten naturnahen öffentlichen Grünflächen Nr. 3 und 4 ist extensiv zu nutzen. Die Fläche ist mit einer Initialpflanzung bzw. -saat zu versehen und dann der Sukzession zu überlassen.

14b. Innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten, naturnahen öffentlichen Grünfläche Nr. 3 sind Wege in wasserdurchlässiger Ausführung zulässig. Innerhalb der folgenden Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten, zu pflegen und zu schützen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen:

15. Die entstehenden Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft sind zum Teil innerhalb des Geltungsbereiches zu ausgleichbar.
Als Ausgleichsmaßnahmen gelten:
1. die Bereitstellung und Herrichtung der Ackerfläche als Anpflanzungsfläche für Gehölze in Form von Schutzgrün, auf der vorhandenen Ackerfläche des Anlagengrundstückes - gem. Nr. 2
2. die extensive Bewirtschaftung einer neu anzulegenden Wiese unter der Obstgehölzfläche - gem. Nr. 13
3. die privaten Grünflächen - gem. Nr. 8

Auf Grund der zwei Realisierungsabschnitte gelten auch getrennte Zuordnungen der Ausgleichsmaßnahmen:

Realisierungsabschnitt	Baufeld	Ausgleichs-Grünfläche	Kostenumfang
A	4 und 8	11 und 5	17.100,-€
B	6 und 7	10	31.000,-€

Die Kosten für die Sammelausgleichsmaßnahmen und die Realisierung können entsprechend der Realisierungsabschnitte auf die Verursacher bzw. Erschließungsträger umgelegt werden.

Immissionsschutz: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

16a. Gebäude innerhalb des Baufeldes 7 sind nur mit einer Firstausrichtung gemäß Planzeichnung zulässig. Der baulliche Abstand zwischen zwei Einzel- bzw. Doppelhäusern innerhalb des Baufeldes 7 soll nicht mehr als 10 m betragen. Der Abstand zwischen zwei Einzel- bzw. Doppelhäusern ist durch ein 4 m hohes Hindernis mit einer Mindestschalldämmung von RW = 25 dB(A) zu schließen. Hindernisse sind freistehende Wände (aus Stein, Holz, Glas), Wände von Nebengebäuden (Abstellraum, Garage, Wintergarten, Hobbyraum), Nebenanlagen und Garagen, die dem Schallschutz dienen, sind nur auf der 5 m breiten Wohngebietsfläche zwischen der Baulinie und der Grünfläche Nr. 10 zulässig.

16b. Die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume sind bezüglich ihres resultierenden bewerteten Schalldämm-Maßes „erf. R'w,res“ so auszulegen, dass die Forderungen der DIN 4109 erfüllt werden. Die Festlegung des lärmgegliederten Schallschutzes, resultierenden bewerteten Schalldämm-Maßes „erf. R'w,res“ soll auf der Grundlage der Tabelle 8 der DIN 4109 erfolgen.

16c. Im Baufeld 7 sind folgende Lärmpegelbereiche einzuhalten:
LPB III / 61 - 65 dB(A): an den Fassaden und Dächern in Richtung Doberaner Straße an den Giebelflächen und an den Giebelrücksichtsflächen des Daches.
LPB II / bis 55 dB(A): an den Fassaden und Dächern in Richtung Planstraße E.

Höhenlagen: § 9 Abs. 2 BauGB

17. Umfang der zulässigen Abgrabungen und Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB): Im Plangebiet sind Abgrabungen und Aufschüttungen, bezogen auf die Fahrbahnmitte der zugehörigen Erschließungsstraße, grundsätzlich im Winkel von 90°, ausgenommen von der Mitte der straßenseitigen Gebäudefront, nur im Umfang bis zu +/- 0,70 m zulässig. Innenliegende Böschungen sind mit einer Neigung von 1 : 3 oder flacher auszuführen.

18. Die Höhe Oberkante Erdgeschossfußbodenhöhe darf im Baugebiet max. 0,50 m über Niveau der erschließenden Straße liegen. Vorhandene Gebäude sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

19. Für die eingeschossigen Einzelhäuser ist die Traufhöhe mit 4,0 m und die Firsthöhe mit 10,0 m festgesetzt. Bezugspunkt für die Erdgeschossfußbodenhöhe, Traufhöhe und Firsthöhe ist die mittlere Höhe der angrenzenden zur Verkehrserschließung des jeweiligen Einzelgrundstückes dienenden öffentlichen oder privaten Verkehrsfläche im Bereich der Zufahrt zum Baugrundstück. Traufpunkt im Sinne dieser Festsetzung ist der Schnittpunkt zwischen der Oberkante der schrägen Dachhaut und der Außenkante der senkrechten Außenwand.

Örtliche Bauvorschriften: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V

20. Im Plangebiet sind nur rote bis rotbraune sowie graue und schwarze Dacheindeckungen zulässig.

21. Fassaden der Hauptgebäude sind als vorgehängte Flächen, mit Sichtmauerwerk oder mit Holzverschalungen auszuführen. Holzfassaden sind holzschützig oder wie Putzfassaden nur in gebrochenen Weiß-, Gelb-, Beige- oder hellen Grautönen zulässig. Die beiden Hälften eines Doppelhauses sind nur in einheitlicher Material- und Farbwahl für die Außenwände und die Dachhaut zulässig.

22. Einfriedungen müssen von den Straßenbegrenzungslinien mindestens 0,5 m Abstand einhalten. Einfriedungen im Vorgartenbereich dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten und sind nur als Lattholzzäune/-hecken aus heimischen Arten zulässig. Drahtzäune/Hinzäune sind nur in Verbindung mit Hecken zulässig. Gabionenwände oder Kunststoffzäune sind unzulässig. Abweichend davon sind Einfriedungen im Zufahrtsbereich der Grundstücke (Sichtfeldern) zur mit einer maximalen Höhe von 0,80 m zulässig.

23. Das Anlegen von Kiesbeeten oder Stein-/ Schotterflächen ist unzulässig.

24. Ein wird auf § 84 der LBauO M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 LBauO M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 100.000 € geahndet werden.

HINWEISE:

A In der als Bodendenkmalfundstelle gekennzeichneten Fläche muss im Vorfeld jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation der bekannten und der aufgrund der topographischen Situation zu erwartenden Bodendenkmale sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Vorhabenträger (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Januar 1998 (GVOBl. M-V S. 12, 247; GS Mecklenburg-Vorp. Gl. Nr. 224-2), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 17. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 383). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

B Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (annormaler Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer gem. § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Rostock wird hingewiesen.

C Im Plangeltungsbereich gilt die Stellplatzsatzung (Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze oder Garagen sowie die Ablösebeträge mit eingeschränkter 1. Änderung vom 29.10.2008 und 2. Änderung vom 26.08.2010) der Stadt Ostseebad Kühlungsborn, ausgefertigt am 15.12.2006.

D Das Plangebiet liegt innerhalb einer Trinkwasserschutzzone, Schutzzone IV für Grundwasser, „Kühlungsborn“ (WSG 1836-02). 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.

E Das naturschutzrechtliche Kompensationserfordernis wird durch den Erwerb von Ökopunkten aus den Ökokonten LRO-068 „Naturwald Ostsee/ot bei Häschendorf“ und LRO-068 „Moorwald Ivendorf“ der Landesforst Mecklenburg-Vorpommern in der Landschaftszone „Ostseeküstenland“ ausgeglichen.

F Die dem Bebauungsplan zu Grunde liegenden Gesetze, Erlasse, Normen, Richtlinien und Verordnungen sind in der Stadtverwaltung, Bauamt, Ostseestraße 20, 18225 Kühlungsborn, während der Öffnungszeiten einsehbar.

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

Verfahrensvermerke

(1) Der Aufstellungsbeschluss der Stadtvertreterversammlung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 wurde am 05.09.2013 und der ergänzende Aufstellungsbeschluss am 24.04.2014 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung der Aufstellungsbeschlüsse ist am 19.09.2013 und am 15.05.2014 durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn erfolgt.

(2) Die Stadtvertreterversammlung hat am ..... den Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 mit Begründung gebilligt und für die Öffentlichkeitsbeteiligung bestimmt.

(3) Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung dazu wurde nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis zum ..... auf der Internetseite der Stadt veröffentlicht und war im zentralen Bau- und Planungsportal des Landes M-V einsehbar. Darüber hinaus haben die Unterlagen im Veröffentlichungszeitraum während der Öffnungszeiten in der Stadtverwaltung Ostseebad Kühlungsborn öffentlich ausgelegen. Die Öffentlichkeitsbeteiligung wurde durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn sowie im Internet unter https://www.stadt-kuehlungsborn.de/buergerservice/bekanntmachungen.html bekannt gemacht.

(4) Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die Öffentlichkeitsbeteiligung unterrichtet worden.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den.....

(Siegel) Der Bürgermeister

(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.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den .....

(Siegel) Der Bürgermeister

(6) Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ..... von der Stadtvertretversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 wurde gebilligt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den .....

(Siegel) Der Bürgermeister

(7) Die Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den .....

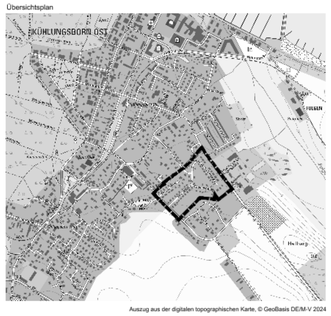
(Siegel) Der Bürgermeister

(8) Der Satzungsbeschluss und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Öffnungszeiten 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 https://www.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 (§§ 214, 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den .....

(Siegel) Der Bürgermeister

Übersichtsplan



Auszug aus der digitalen topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2024

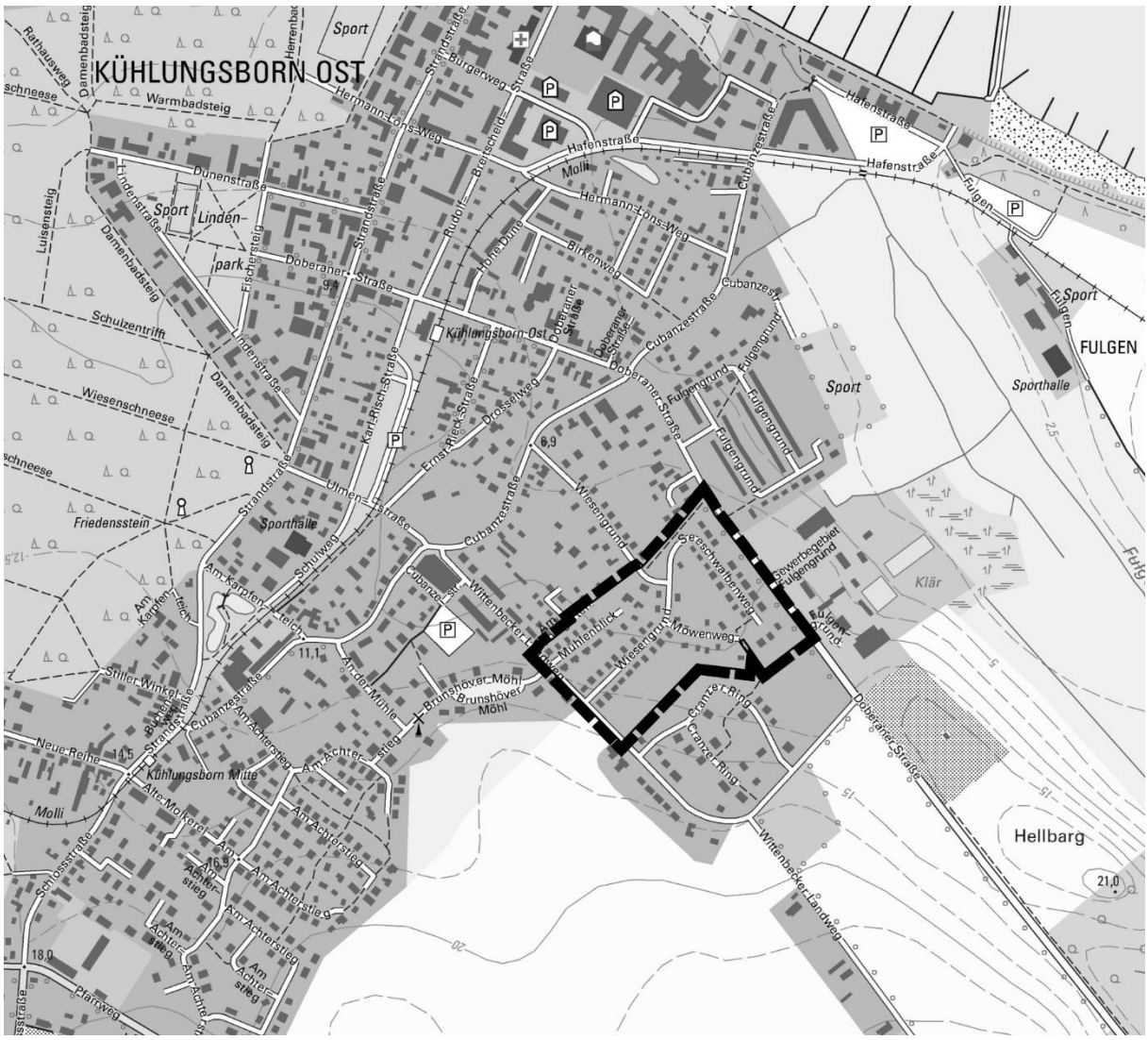
SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN ÜBER DIE 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 2 „Mühlenblick I“

über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 für das Eigenheimgebiet „Mühlenblick I“

gelegen zwischen der Doberaner Straße im Nordosten, dem Wittenbecker Landweg im Südwesten, der vorhandenen Einfamilienhausbebauung im Wiesengrund im Nordwesten und im Cramer Ring im Südosten

ENTWURF

Bearbeitungsstand 21.10.2024



Auszug aus der digitalen topographischen Karte. © GeoBasis DE/M-V 2024

SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN

über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 für das Eigenheimgebiet „Mühlenblick I“

gelegen zwischen der Doberaner Straße im Nordosten, dem Wittenbecker Landweg im Südwesten, der vorhandenen Einfamilienhausbebauung im Wiesengrund im Nordwesten und im Cranzer Ring im Südosten

Begründung

ENTWURF

Bearbeitungsstand 21.10.2024

Stadt Ostseebad Kühlungsborn

Begründung zur Satzung
über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2
für das Eigenheimgebiet „Mühlenblick I“

Entwurf

Inhalt Seite

1. Planungsanlass und Planungsziele 3

2. Gebietsabgrenzung 3

3. Bisherige Planungen, Planungsrecht, Plangrundlagen 4

4. Ausgangssituation 5

5. Planungserfordernis und Inhalte der Änderung 6

6. Immissionsschutz 15

7. Umweltbelange 16

7.1 Eingriffe in Natur und Landschaft 16
7.2 Kompensation 17
7.3 Grünordnung 18
7.4 Artenschutz 18

8. Verkehrliche und technische Erschließung 18

9. Sonstiges 19

Stadt- und Regionalplanung
Dipl. Geogr. Lars Fricke

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 am 04.09.2014 beschlossen, für das Gebiet „Mühlenblick I“, gelegen zwischen der Doberaner Straße und dem Wittenbecker Landweg sowie zwischen den Bebauungsplänen Nr. 37 „Teilbereich Kühlungsborn Ost“, Nr. 32 „Cubanzestraße/Ecke Wittenbecker Landweg“ und Nr. 41 „Wittenbecker Landweg“, die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 aufzustellen. Am 24.04.2014 hat die Stadtvertreterversammlung einen ergänzenden Aufstellungsbeschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 beschlossen.

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 wird erforderlich, da sich im Laufe der Realisierung des Bebauungsplanes diverse Abweichungen bzw. Ausnahmen von den ursprünglichen Festsetzungen ergeben haben. Diese betreffen unter anderem die Bereiche der Ausgleichsflächen, Baugrundstücke, Verkehrsflächen, Grünflächen und Nebenanlagen. Eine aktualisierte Flurkarte bildet nun die Plangrundlage. Außerdem soll die ausnahmsweise Zulässigkeit von Ferienwohnungen nur als Ausnahme nach § 13a BauNVO geregelt werden.

Das Planverfahren wird nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren als Maßnahme der Innenentwicklung ohne formalen Umweltbericht durchgeführt. Es handelt sich hier im Wesentlichen um eine Überplanung des vorhandenen Bestandes, der durch bebaute Wohnbaugrundstücke gekennzeichnet ist. Die Umweltbelange, z.B. geänderte Ausgleichserfordernisse, sind jedoch zu berücksichtigen.

2. Gebietsabgrenzung

Der Bereich der Änderung bezieht sich im Wesentlichen auf den Bereich der Ursprungsplanung des Bebauungsplanes Nr. 2, gelegen zwischen der Doberaner Straße im Nordosten, dem Wittenbecker Landweg im Südwesten, der vorhandenen Einfamilienhausbebauung im Wiesengrund im Nordwesten und im Cranzer Ring im Südosten. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt insgesamt etwa 7,3 ha.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 41 wurde ein kleiner Teil des Bebauungsplanes Nr. 2 überplant. Dieser Bereich ist daher nicht Gegenstand der vorliegenden Änderung. Die betreffende, ursprüngliche öffentliche Grünfläche Nr. 7 mit der Zweckbestimmung „Wiesenfläche“ entfällt damit.

Abbildung 1: Luftbild mit ALK und Geltungsbereich der 4. Änderung (© GeoBasis DE/M-V 2024)

3. Bisherige Planungen, Planungsrecht, Plangrundlagen

Der Bebauungsplan Nr. 2 in der Fassung der 3. Änderung hat am 19.02.2009 Rechtskraft erlangt. Das Wohngebiet ist im Wesentlichen vollständig bebaut worden, Erschließungs- und Grünanlagen wurden hergestellt.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- die Planzeichenverordnung (PlanZV 90) 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 09. April 2024 (GVOBl. M-V S. 110),

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

Die dem Bebauungsplan zu Grunde liegenden Gesetze, Erlasse, Normen, Richtlinien und Verordnungen sind in der Stadtverwaltung, Bauamt, Ostseeallee 20, 18225 Kühlungsborn, während der Öffnungszeiten einsehbar.

Als Plangrundlagen wurden ein Auszug aus dem Liegenschaftskataster (ALKIS), Kataster- und Vermessungsamt des Landkreises Rostock, Stand: August 2024, die topographische Karte, Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, © GeoBasis DE/M-V 2024, der Bebauungsplan Nr. 2 in der Fassung der 3. Änderung, Unterlagen des Bauamtes Kühlungsborn sowie eigene Erhebungen verwendet.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Ostseebad Kühlungsborn sind die Flächen des vorliegenden Plangebietes als Wohnbauflächen, Grünflächen sowie Regenrückhaltebecken dargestellt. Die Ziele der Planung sind somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB), als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltbericht aufgestellt werden. Dieses Instrument des beschleunigten Verfahrens dient der Wiedernutzbarmachung von Brachflächen, der Nachverdichtung eines innerstädtischen Bereichs und anderer Maßnahmen der Innenentwicklung. Mit der vorliegenden Planung werden Flächen überplant, die im Wesentlichen bereits bebaut sind.
Die zulässige Grundfläche des Bebauungsplanes bleibt unter dem zulässigen Schwellenwert von 20.000 m² nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB. Demnach gelten Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.
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).
Im beschleunigten Verfahren entfällt die Notwendigkeit der Erstellung eines formalen Umweltberichts nach § 2 Abs. 4 BauGB. Trotzdem sind die Umweltbelange, u.a. in Bezug auf die Ausgleichsmaßnahmen, angemessen zu berücksichtigen.

Raumordnerische Belange werden von der vorliegenden Planung nicht berührt.

4. Ausgangssituation

Die verkehrliche Haupterschließung erfolgt über den „Wiesengrund“, der an den „Wittenbecker Landweg“ und an die „Cubanzestaße“ anbindet. Die Staße „Wiesengrund“ verfügt über beidseitige Gehwege sowie einen Park- und Grünstreifen. Die Straßen „Mühlenblick“, „Seeschwalbenweg“ und „Möwenweg“ wurden als verkehrsberuhigter Bereich ausgebaut, am Ende dieser Straßen wurden Wendeflächen für Fahrzeuge hergestellt.

Das Wohngebiet „Mühlenblick I“ ist im Wesentlichen bebaut. Im nördlichen Bereich stehen noch wenige Flächen für eine Bebauung zur Verfügung.

Im rückwärtigen Bereich der Bebauung zwischen „Seeschwalbenweg“ und „Möwenweg“ wurden eine Grünfläche sowie das Regenwasserrückhaltebecken angelegt.
Eine öffentliche Grünfläche mit Spielplatz und einer Wegeverbindung zwischen der „Doberaner Straße“ und dem „Mühlenblick“ lockert die Bebauung zum nördlich angrenzenden Wohngebiet auf. Im westlichen Bereich dient diese Wegeverbindung auch der verkehrlichen Erschließung von zwei nördlich angrenzenden Wohngrundstücken.
Im Bereich der öffentlichen Grünfläche Nr. 6 dient eine Fläche der Zufahrt zum östlichen Grundstück im Gebiet WR 4 sowie zur Wiesenfläche und dem Regenwasserrückhaltebecken.
Ursprüngliches Planungsziel war es, den erforderlichen naturschutzfachlichen Ausgleich innerhalb des Plangebietes zu realisieren. Als Ausgleich sollten die Streuobstwiese sowie Schutzpflanzungen auf privaten und öffentlichen Grünflächen dienen.
Die Maßnahme im Bereich der Streuobstwiese wurde umgesetzt. Eine Realisierung der Schutzpflanzung auf privaten Flächen ist nicht im vorgesehenem Umfang erfolgt. Festgesetzte öffentliche Grünflächen stehen der Öffentlichkeit nicht zur Verfügung, da sie privaten Flächen zugeordnet wurden.

Beschlüsse aus den 1990er Jahren zur Ergänzung der örtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung der Dächer und Fassaden wurden planungsrechtlich nicht umgesetzt.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 41 wurde ein Teil des Bebauungsplanes Nr. 2 überplant. Dieser Bereich ist daher nicht Gegenstand der vorliegenden Änderung. Die ursprüngliche öffentliche Grünfläche Nr. 7 mit der Zweckbestimmung „Wiesenfläche“ entfällt damit. Im Bebauungsplan Nr. 41 sind öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sowie Anpflanz- und Erhaltungsgebote und ein Fußweg festgesetzt worden.

5. Planungserfordernis und Inhalte der Änderung

Eine Gemeinde stellt Bauleitpläne auf oder ändert diese, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Was städtebaulich gerechtfertigt und damit erforderlich ist, bestimmt sich nach der planerischen Konzeption der Gemeinde.
Die Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes ergibt sich aus dem Erfordernis zur Anpassung von einzelnen Festsetzungen gemäß der realisierten Nutzungen sowie aus dem Ziel, eine ausnahmsweise zulässige Ferienwohnnutzung zu regeln.

Grundsätzlich soll der Charakter der vorhandenen Einfamilienhaussiedlung erhalten bleiben. Da das Gebiet bebaut ist, bleibt es bei den bisherigen Festsetzungen zu den Reinen und Allgemeinen Wohngebieten WR und WA, bei der GRZ von 0,3, einem zulässigen Vollgeschoss bei im wesentlichen offener Bauweise und den bisher zulässigen Dachformen. Kleinteilige Anpassungen entsprechend umgesetzter Bauvorhaben erfolgen (z.B. Einzel- und Doppelhäuser zulässig statt nur Einzelhäuser im WA 7; Anpassung örtlicher Bauvorschriften gemäß Beschlüssen der Stadtvertretung aus den 1990er Jahren und Aktualisierungen).
Die Beschränkung auf zwei Wohneinheiten je Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte sollen bestehen bleiben, um eine Verdichtung zu verhindern.

Die Änderungen betreffen im Einzelnen:

Regelung zur Zulässigkeit von Ferienwohnungen

Wie in weiten Teilen von Kühlungsborn ist es auch für den Bereich des Wohngebietes „Mühlenblick I“ das Ziel, planungsrechtliche Regelungen für Ferienwohnnutzung zu treffen. Die Nutzung für Dauerwohnungen hat in den überplanten Wohnquartieren Vorrang und ist zu erhalten.

Im Hinblick auf die Festsetzung zur ausnahmsweisen Zulässigkeit von Ferienwohnungen im Rahmen der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplanes wird die städtebauliche Zielsetzung durch den Grundsatzbeschluss zur Regelung der Zulässigkeit von Ferienwohnungen in Wohngebieten vom Dezember 2013 formuliert. Danach ist unter anderem auch das Gebiet des vorliegenden Bebauungsplanes für die untergeordnete Unterbringung von Ferienwohnungen vorgesehen. Laut Grundsatzbeschluss sollen Ferienwohnungen in den dort aufgeführten Gebieten möglich sein, während sie in anderen, neueren Gebieten ausgeschlossen sein sollen.
Die Stadt wollte mit dem Beschluss der Ursprungssatzung im Jahr 1998 im Plangebiet Ferienwohnungen nicht explizit verbieten. Daher soll die Festsetzung von ausnahmsweise zulässigen Ferienwohnungen nunmehr mithilfe des § 13a BauNVO erfolgen. Der Grundsatzbeschluss und der vorliegende Bebauungsplan dokumentieren das ursprüngliche Planungsziel der Stadt, das für die Anwendung von § 13a BauNVO maßgeblich ist, vgl. Landeseinführungserlass MV vom 29.11.2017 zur Baurechtsnovelle 2017.

Danach ist unter anderem auch das Gebiet des vorliegenden Bebauungsplanes für die untergeordnete Unterbringung von Ferienwohnungen vorgesehen. Dabei ist auch die historische städtebauliche Entwicklung zu betrachten. In dem von der Stadt beschlossenen Kurortentwicklungskonzept von 1998 (Reppel+Partner, Berlin) wurde von einem Ausbau dieser Kapazitäten ausgegangen: „In den kommenden Jahren ist eine deutliche Ausweitung der Bettenkapazitäten geplant“ (S. 27), „Die Betten- und Fremdenverkehrsintensität in Kühlungsborn ist im Vergleich zu den übrigen Seebädern und Seeheilbädern niedrig“ (S. 76), die „Anlage von Ferienwohnungen schwerpunktmäßig in Ortsrandbereichen bzw. in strandferneren Stadtregionen“ wird als „wichtiger Baustein für die kurörtliche/touristische Entwicklung“ (S. 109) im „Entwicklungsprogramm“ für Kühlungsborn definiert.

Mit dem Grundsatzbeschluss wurde auch noch einmal verdeutlicht, dass für die genannten B-Pläne mit gewollten Ferienwohnungen die Bereitstellung touristischer Unterkünfte für die Stadt Kühlungsborn wichtig war und gefördert wurde. Ein wichtiges städtebauliches Ziel für das Ostseebad war und ist, eine breite Mischung des touristischen Angebots vorzuhalten. Dazu zählen Unterkünfte in Hotels, auf dem Campingplatz, in Appartement- und Ferienwohnungsanlagen in den Innenstadtbereichen und eben auch Ferienwohnungen in Privatunterkünften an den Ortsrändern, wie z.B. im Mühlenblick. Diese touristische Sparte ergänzt das Spektrum der Unterkünfte in ruhigen Lagen, insbesondere für Familien und Paare, und sollte gleichwohl bedient werden. Nach wie vor ist dieses Segment für die städtebauliche und touristische Entwicklung der Stadt von Bedeutung.

Durch die Neuregelung des § 13a Baunutzungsverordnung wird der Stadt nunmehr rechtlich die Möglichkeit eröffnet, ihre Zielsetzung grundsätzlich auch im Rahmen der bestehenden reinen und allgemeinen Wohngebiete umzusetzen. In diesem Zusammenhang legt die Stadt fest, dass gemäß § 13a BauNVO Räume, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind (Ferienwohnungen), bei einer baulichen untergeordneten Bedeutung gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung als Betriebe des Beherbergungsgewerbes in den allgemeinen Wohngebieten nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sowie als kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes in den Reinen Wohngebieten nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden. Von einer Zulassung von Ferienwohnungen als nicht störender Gewerbebetrieb nach § 4 Abs. 3 Nr. 2, insbesondere für Gebäude, wurde abgesehen, da die Stadt gerade keine ganzen Gebäude für Ferienwohnungen im Mühlenblick zulassen will. Um das Störpotenzial gegenüber dem bislang vorhandenen Dauerwohnen möglichst klein zu halten, soll die Ferienwohnnutzung nur als baulich untergeordnete Nutzung gegenüber einer in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung (Wohnen) zugelassen werden. Damit soll ein mögliches erhöhtes Störpotenzial von selbständigen Ferienhäusern, die nicht unter der sozialen Kontrolle einer dauergenutzten Wohnung stehen, vermieden werden.

Die bislang im Plangebiet vorhandenen, baurechtlich nicht genehmigten Ferienwohnungen in den Wohngebieten waren „formell und materiell illegal“ (OVG-Urteil vom 19.12.2019 – 3 K 499/15), auch wenn die damalige Rechtsauffassung und Verwaltungspraxis eine andere war. Durch die Änderung erweitern sich nun mithin formal die Nutzungsmöglichkeiten im Plangebiet, so dass insbesondere das Interesse der Planbetroffenen an der Beibehaltung des bisherigen Zustandes in die Abwägung einzustellen ist. Die Stadt erkennt das schutzwürdige Vertrauen der Planbetroffenen dahingehend, dass die Festsetzungen des bestehenden Plans nicht ohne Berücksichtigung ihrer Belange geändert werden. Im Ergebnis geht die Stadt aber davon aus, dass das städtebauliche Interesse an der Entwicklung des Tourismus seit der Wiedervereinigung durch die ausnahmsweise Zulassung von Ferienwohnungen gemäß § 13a BauNVO die Interessen der Planbetroffenen an der Beibehaltung des bisherigen Zustandes überwiegt.

Denn der vorliegende Bebauungsplan kann hinsichtlich der Ferienwohnungen nicht losgelöst gesehen werden von Entwicklungen in den letzten Jahren. So kannte die Baunutzungsverordnung als maßgebliche Vorschrift den Begriff „Ferienwohnungen“ bis zur Baurechtsnovelle 2017 nicht. Die damals bestehende Rechtsunsicherheit war der Auslöser für die Initiative des Landes MV vom 01.04.2015 (BR-Drs. 141/15) zur Änderung der BauNVO, die zum Ziel hatte, Rechtssicherheit für die 8.000-10.000 vorhandenen Ferienwohnungen in Wohngebieten in MV zu schaffen. Um die Rechtsunsicherheit zu beseitigen, hat der Gesetzgeber im Jahr 2017 (BT-Drs. 18/10942, S. 30) Ferienwohnungen erstmalig in dem neuen § 13a BauNVO definiert und geregelt. Zwei Jahre vorher hatte bereits die Bundesregierung klargestellt, dass Ferienwohnungen auch in reinen und allgemeinen Wohngebieten schon immer zulässig waren (BT-Drs. 18/5076, S. 2).
Parallel zur Entwicklung der Rechtslage hat sich die Stadt in den letzten Jahren gegen immer mehr Ferienbetten ausgesprochen. In der zweiten Hälfte der Nuller Jahre ist damit begonnen worden, neue Ferienwohnungen nicht mehr zuzulassen. Bei den

jüngeren Neubaugebieten sind sie von vornherein für unzulässig erklärt worden. Bei Überplanung der Altgebiete hat man nur den vorhandenen Bestand geschützt und hat neue nicht zugelassen.
Um Rechtssicherheit für die vorhandenen rund 700 Ferienwohnungen in der Stadt zu schaffen, ist am 10.12.2013 der o.g. Grundsatzbeschluss der Stadt zur Regelung der Zulässigkeit von Ferienwohnungen in Wohngebieten gefasst worden. Im Frühjahr 2014 sind 16 Aufstellungsbeschlüsse für B-Plan-Änderungen zur Umsetzung des Grundsatzbeschlusses gefasst worden.
Mit diesen Beschlüssen hat die Stadt auf die Rechtsprechung des OVG MV reagiert. Inzwischen ist mit dem § 13a BauNVO eine neue Rechtsgrundlage für die erforderliche Änderung von Bauleitplänen in der Stadt vorhanden.
Die vorgesehene Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 ordnet sich in diesen Zusammenhang ein und ist eine unter vielen Planänderungen in Kühlungsborn, die für Rechtssicherheit sorgen sollen.

Insoweit geht die Stadt bei ihren Überlegungen davon aus, dass auch nach der Wertung des Gesetzgebers, die der Regelung des § 13a BauNVO zu Grunde liegt, Ferienwohnungen in dem dort definierten Umfang grundsätzlich wohngebietsverträglich sind. Die Stadt setzt die vom Gesetzgeber durch die Änderung der Baunutzungsverordnung eröffnete Gestaltungsmöglichkeit im Interesse der städtebaulichen Entwicklung um. Es ist demgegenüber nicht ersichtlich, dass sich die Planbetroffenen in einer Weise auf die Fortgeltung der Planfestsetzungen eingerichtet hätten, dass ihr geschütztes Vertrauen der Änderung entgegenstehen würde.

Richtig ist, dass auch die ausnahmsweise Zulassung von Ferienwohnungen ein zusätzliches Störpotential gegenüber der vorhandenen Wohnnutzung auslösen kann. Dies gilt nicht nur im Hinblick auf mögliche Immissionen. Darüber hinaus kann die Wohnruhe auch durch häufige Nutzerwechsel, Unterschiede im Tagesablauf oder vermehrte Nutzung von Außenwohnbereichen auch in den Abend- und Nachtstunden gestört werden. Die Stadt schätzt allerdings dieses Störpotenzial nicht als so hoch ein, als dass es der ausnahmsweisen Zulassung der Ferienwohnungen entgegenstünde.

Auch auf der Grundlage der bisherigen Festsetzungen handelte es sich bei den im Plangebiet befindlichen Wohngebieten nicht um solche, die ausschließlich dem Wohnen gedient hätten, so dass erstmals weitere Nutzungen zugelassen würden. Bereits im Rahmen der Ursprungsplanung wurden für die allgemeinen Wohngebiete auch die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie für die reinen Wohngebiete Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen und ausnahmsweise Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen. Darüber hinaus sind gemäß § 13 BauNVO freiberufliche Tätigkeiten zulässig.

Ausgehend hiervon ist das zusätzliche Störpotential durch die ausnahmsweise zugelassenen Ferienwohnungen als gering zu bewerten. Die Erfahrungen der Stadt zeigen, dass sich Ferienwohnungen, die in einem Gebäude in Kombination mit einer

Dauerwohnung untergebracht sind, in Wohngebieten nicht wesentlich störend auswirken. Eine soziale Kontrolle der Feriengäste ist i.d.R. durch den Hauseigentümer bzw. Mieter oder Nutzungsberechtigten gesichert und ruhestörendes, ausuferndes Verhalten von Feriengästen wird so vermieden.

Die Eigenart des hiesigen Wohngebietes zeichnet sich durch eine aufgelockerte Wohnbebauung mit klassischen Einfamilien- und einigen Doppelhäusern sowie teilweise fehlendem Durchgangsverkehr aus. Die Feriengäste kommen im Rahmen einer dauerwohnungsähnlichen Nutzung in dauerwohnungsähnlicher Ausstattungsform unter. Die Gebietsverträglichkeit ergibt sich auch dadurch, dass die Gäste die Ferienwohnungen in dieser Wohngebietslage in der Regel für längere Zeit, über mehrere Tage oder ein bis zwei Wochen nutzen und in einer dauerwohnähnlichen Situation und Ausstattung untergebracht sind. Der An- und Abreiseverkehr fällt daher nur geringfügig ins Gewicht.
Die im Bebauungsplan vorgegebene Parzellenstruktur sowie das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung lassen außerdem keine baulichen Strukturen zu, die nach dem Umfang wesentlich auffällig in Erscheinung treten können.
Das Verkehrsaufkommen von Feriengästen als mögliches Störpotential ist bei zwei bis vier Fahrbewegungen pro Tag vergleichbar mit dem der Dauerwohnnutzung. Dabei wird in Kühlungsborn häufig auch das Fahrrad für den Strandbesuch genutzt oder es wird zu Fuß durch den Stadtwald gegangen, u.a. auch deshalb, da in Strandnähe nicht ausreichende Parkmöglichkeiten zur Verfügung stehen. Außerdem werden Ausflugsfahrten häufig auch mit Einkäufen verbunden, so dass kein prägnantes Mehraufkommen an Fahrtbewegungen zu verzeichnen ist.

Von Paaren oder Familien bewohnte Einfamilienhäuser zeichnen sich häufig dadurch aus, dass mehrere Kfz täglich genutzt werden, während die Ferienfamilie i.d.R. mit einem Kfz anreist. Zu höherem Verkehrsaufkommen kann es durch die Tage mit Bettenwechsel in Ferienwohnungen kommen oder auch durch Service-Dienstleister, die z.B. die Endreinigung übernehmen. Dieses Verkehrsaufkommen wird jedoch als zumutbar betrachtet, da es zeitlich sehr begrenzt ist und dem normalen Post- und Lieferverkehrsaufkommen in einem Wohngebiet mit ca. 100 Wohneinheiten gleichkommt.

Kfz-Stellplätze für Ferienwohnungen sind ebenso wie Stellplätze für Dauerwohnungen gemäß Stellplatzsatzung der Stadt auf den privaten Grundstücken unterzubringen. Damit soll ein Zuparken der Wohngebietsstraßen verhindert werden. Darüber hinaus stehen für Besucher Parkplätze im öffentlichen Straßenraum zur Verfügung.

Störungen durch Ferienwohnungen können sich durch eine Nutzung der Außenwohnbereiche ergeben, wobei wenige eingestreute Ferienwohnungen in dem großen Wohngebiet keine vergleichbaren Störungen erzeugen können wie in einem klassischen Ferienhausgebiet. Die Gartennutzungen werden sich aufgrund der vorhandenen Strukturen i.d.R. auf Grillen und Spielen orientieren, die vergleichbar zu Dauerwohnungen sind. Anzunehmen ist, dass das Ruhebedürfnis der Feriengäste in einer solchen Wohngebietslage i.d.R. vergleichbar dem des Dauerwohnens ist. Der Feriengast sucht in derartiger Lage eher eine für sich erholsame Ruhe als der Feriengast in einem reinen Ferienhausgebiet oder einer touristischen Schwerpunktzone. Als typische Gäste in Ferienwohnungen haben allein reisende Paare oder Eltern mit kleineren Kindern ein besonderes Ruhebedürfnis.

Trotzdem können Ferienwohnungen ein gewisses höheres Störpotential entfalten als Dauerwohnungen, beispielsweise aufgrund möglicher unterschiedlicher tageszeitlicher Rhythmen, z.B. der abendlichen Gartennutzung. Ein geringfügig höheres Störpotential besteht allerdings auch bei allen anderen, in den Wohngebieten zulässigen Nutzungen außerhalb der Wohnnutzung, wie den o.g. der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Da diese Betriebe nicht ausgeschlossen worden sind, ist festzustellen, dass hier kein besonderer Schutzanspruch für das Wohnen besteht. Es besteht also kein Anspruch auf eine besondere Wohnruhe, wie sie z.B. in Wohngebieten anzunehmen sein könnte, in denen keine Ausnahmen zulässig wären. Anhaltspunkte für ein höheres Schutzbedürfnis sind damit nicht gegeben.
Die angemessene Wohnruhe im Plangebiet wird auch über die nur *ausnahmsweise* zulässigen Ferienwohnungen geschützt. Dadurch, dass Ferienwohnungen nur bei einer baulich untergeordneten Bedeutung gegenüber der Dauerwohnung zulässig sind, wird auch gewährleistet, dass z.B. keine größeren Gruppen aufgenommen werden können, was hier als nicht gebietsverträglich zu kategorisieren wäre. Das Störpotential hält sich also in gebietsverträglichen und sozialadäquaten Grenzen.
Der Gebietserhaltungsanspruch der Wohngebiete ist nicht so absolut, als dass die planungsrechtliche Sicherung von Ferienwohnungen über eine Ausnahmeregelung nicht zulässig wäre.

Ob die zugelassenen Ferienwohnungen die Anforderungen des § 15 BauNVO (allgemeine Voraussetzungen für die Zulässigkeit baulicher und sonstiger Anlagen) erfüllen können, ist im Rahmen von Einzelvorhaben im Verwaltungsverfahren zu prüfen.

Regelungen zur Grünordnung und zum naturschutzfachlichen Ausgleich

Im Rahmen der 4. Änderung sind die Festsetzungen zu den ausgewiesenen Grünflächen zu überarbeiten und die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz zu überprüfen. Hintergrund dazu ist, dass einige bisher als öffentliche Grünflächen ausgewiesene Flächen, der Öffentlichkeit tatsächlich nicht zur Verfügung stehen bzw. teilweise den privaten Grundstücken zugeschlagen wurden. Hier sollen die entsprechenden Umwidmungen vorgenommen werden. Des Weiteren muss die Umsetzung der festgesetzten Pflanzungen kontrolliert werden. Bei eventuell entstandenen Defiziten ist es vorgesehen, Pflanzungen durchführen zu lassen und bei Bilanzdefiziten sind externe Ausgleichsflächen zur Verfügung zu stellen. Hierzu wird auf Punkt 7. dieser Begründung verwiesen.

Wegeverbindung zwischen Wiesengrund und Mühlenblick

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche Nr. 4 verläuft eine Wegeverbindung für Fußgänger und Radfahrer, die auch der Erschließung von zwei direkt nördlich angrenzenden Wohngrundstücken dient. Im Rahmen der vorliegenden Änderung werden daher Flächen als Geh- und Radweg und zusätzlich Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Flurstücke 357/5und 357/4 sowie der Ver- und Entsorgungsbetriebe festgesetzt.

Zufahrt zum Gebiet WR 4 und zur Grünfläche

Die verkehrliche Erschließung des östlichen Grundstück im Gebiet WR 4 erfolgt über einen nördlich angrenzenden Weg, der auch der Zufahrt zur öffentlichen Grünfläche Nr. 6 und damit auch zum Regenwasserrückhaltebecken dient.
Im Rahmen der vorliegenden Änderung werden daher Verkehrsflächen und zusätzlich Flächen mit Geh- und Fahrrechten zugunsten des Flurstücke 372/54 sowie der Ver- und Entsorgungsbetriebe festgesetzt.

Regelungen für Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen sowie Anbauten

Mit der Realisierung des Wohngebietes hat sich gezeigt, dass die Festsetzung zur Errichtung von Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstückflächen zu eng gefasst ist. Viele Ausnahmeanträge wurden gestellt und genehmigt. Um hier eine allgemeingültige Regelung zu schaffen und eine bessere Grundstücksausnutzung zu ermöglichen, werden die o.g. baulichen Anlagen nun nur noch im Vorgartenbereich ausgeschlossen, um eine positive, aufgelockerte Gestaltung des Straßenraumes zu erhalten.
Der Vorgarten ist die Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und tatsächlicher Gebäudefrontlinie.

Aus demselben Grund sollen bei den eng gefassten Baugrenzen Erker, Vorbauten und Vordächer, Terrassen, Terrassenüberdachungen sowie Wintergärten die Baugrenzen in einer Tiefe von max. 3,0 m überschreiten dürfen, dabei darf die Gesamtgrundfläche 30 m² nicht überschreiten. Die Abstandsflächenregelungen der Landesbauordnung bleiben davon unberührt und sind zu beachten.

Anpassung der Bauweise im WA 7

Entsprechend der realisierten Bebauung werden neben Einzelhäusern auch Doppelhäuser innerhalb des Gebietes WA 7 als zulässig festgesetzt.

Ergänzung der örtlichen Bauvorschriften

Das Maß der zulässigen Dachneigung wird auf 25° bis 48° anstelle bisheriger Zulässigkeit von 28° bis 48° für das gesamt Plangebiet geändert, um dem Bestand gerecht zu werden.

Für die Gestaltung der Dächer sind neben roten bis rotbraunen auch graue bis dunkelgraue Dacheindeckungen verwendet worden. Daher wird die bisherige Regelung zum Farbspektrum für das Plangebiet ergänzt:
Im Plangebiet sind nur rote bis rotbraune sowie graue bis dunkelgraue Dacheindeckungen zulässig.

Zum positiven Gestaltung des Ortsbildes dienen die Vorgaben zur Gestaltung der Fassaden der Hauptgebäude, die im Rahmen der vorliegende Änderung ergänzt werden. Fassaden der Hauptgebäude sind als verputzte Flächen, mit Sichtmauerwerk oder mit Holzverschalungen auszuführen. Holzfassaden sind holzsichtig oder wie Putzfassaden nur in gebrochenem Weiß, Gelb-, Beige- oder hellen Grautönen zulässig.

Für diese o.g. örtlichen Bauvorschriften liegen Beschlüsse der Stadtvertretung vor, die nunmehr für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 2 aufgenommen werden.

Die bisherige Regelung zur Heckengestaltung nur mit Hainbuchen- oder Feldahornhecken mit senkrechten Holzstaketen wird ebenfalls als zu eng gefasst angesehen. Die neue Regelung lautet daher: Einfriedungen im Vorgartenbereich dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten und sind nur als Laubholzhecken aus heimischen Arten zulässig. Draht- oder Holzzäune sind nur in Verbindung mit Hecken zulässig. Gabionenwände oder Kunststoffzäune sind unzulässig, um störende oder nicht nachhaltige Elemente zu vermeiden. Abweichend davon sind Einfriedungen im Zufahrtsbereich der Grundstücke nur mit einer maximalen Höhe von 0,80 m zulässig, um die Sichtfelder zu gewährleisten.
Das Anlegen von Kiesbeeten oder Stein-/ Schotterflächen ist im gesamten Vorgarten- oder Gartenbereich unzulässig, um (Teil-)Versiegelungen zu vermeiden sowie die Biodiversität und den Klimaschutz zu befördern.

Es wird auf § 84 der LBauO M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 LBauO M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 100.000 € geahndet werden.

Sonstiges

Die Hinweise zu Bodendenkmalfunden, beim Auffinden bisher unbekannter Belastungen des Untergrund sowie der Stallplatzsatzung der Stadt wurde entsprechend den derzeit geltenden Rechtsgrundlagen aktualisiert.

In dem Änderungsverfahren ist entsprechend aktueller Rechtsprechung zu gewährleisten, dass der Öffentlichkeit der Planung zu Grunde liegende Richtlinien, DIN-Normen usw. im Rathaus zur Einsicht zur Verfügung stehen und im Planverfahren öffentlich mit ausgelegt werden.

Alle übrigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2 in der Fassung der 3. Änderung sowie die sonstigen Bestimmungen der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften gelten uneingeschränkt weiterhin fort. Auf die Beachtung und Einhaltung dieser Festsetzungen wird ausdrücklich hingewiesen.

Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 beträgt rund 7,3 ha. Die Fläche unterteilt sich folgendermaßen:

Tabelle 1: Flächenbilanz, gerundete Werte

Flächennutzung		Flächengröße in m²
Reine und Allgemeine Wohngebiete		**40.265**
WR 1	12.640 m²	
WR 2	3.430 m²	
WR 3	5.300 m²	
WR 4	3.080 m²	
WA 5	780 m²	
WA 6	4.375 m²	
WA 7	7.255 m²	
WA 8	3.405 m²	
1. Grünfläche, Nr.		**20.200**
2. Parkanlage, öffentlich	570 m²	
3. Spielplatz, öffentlich	910 m²	
4. Naturnahe Grünfläche, öffentlich	1.335 m²	
5. Naturnahe Grünfläche, öffentlich	1.335 m²	
6. Streuobstwiese, öffentlich	7.340 m²	
7. Wiesenfläche, öffentlich	890 m²	
8. Hausgarten, privat	530 m²	
9. Hausgarten, privat	750 m²	
10. Hausgarten, privat	5.660 m²	
11. Hausgarten, privat	880 m²	
Verkehrsfläche		**10.940**
Wittenbecker Landweg	1.410 m²	
Wiesengrund	3.480 m²	
Seeschwalbenweg	2.785 m²	
Möwenweg	1.200 m²	
Mühlenblick	1.170 m²	
Verkehrsberuhigter Bereich	190 m²	
Fußgängerbereich	15 m²	
Fuß- und Radweg	475 m²	
Parkfläche	215 m²	
Fläche für Entsorgungsanlagen, Regenwasserrückhaltbecken		**1.190**
Plangebiet, gesamt		**72.595**

6. Immissionsschutz

Eine Behandlung der Belange des Immissionsschutzes erfolgte im Rahmen der bisherigen Planverfahren. Im Bebauungsplan Nr. 2 in der Fassung der 3. Änderung sind Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) festgesetzt, die weiterhin gelten.

Im Jahr 2015 wurde ein Schallschutzgutachten (TÜV Nord, Rostock. 20.11.2015) erstellt, da die in der Ursprungsplanung festgesetzten Schallschutzmaßnahmen nicht vollständig erfüllt worden sind.

In der gutachterlichen Zusammenfassung wird dargestellt:

„Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 ist die Wohnbebauung bereits vollständig realisiert. Allerdings sind nicht alle Vorgaben des B-Planes umgesetzt worden. Aus schalltechnischer Sicht betrifft dies insbesondere das Schließen der Lücken zwischen den Wohngebäuden im Baufeld 7 entlang der Doberaner Straße (textliche Festsetzungen 2a und 16a im rechtskräftigen B- Plan) zur Realisierung eines ausreichenden Schallschutzes für die weiter westlich gelegenen Bauflächen.

In der vorliegenden Schalluntersuchung wurden auf der Basis aktueller Verkehrszahlen sowie unter Berücksichtigung der tatsächlich realisierten Bebauung die Geräuschimmissionen für den Straßenverkehr und die benachbarten gewerblichen Ansiedlungen berechnet.

Die Berechnung und Beurteilung der Geräuschimmissionen des Straßenverkehrs erfolgte für einen Prognosezeitraum von 15 Jahren entsprechend der RLS-90. Die Prüfung der Immissionsrelevanz der gewerblichen Einrichtungen erfolgte auf der Basis von immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegeln.

Im Ergebnis der Berechnungen wurde festgestellt, dass gewerblich Geräuschimmissionen innerhalb des Plangebietes unterhalb der Orientierungswerte des Tag- und Nachtzeitraumes liegen.

Geräuschimmissionen des Straßenverkehrs erreichen an den nordöstlichen Fassaden sowie auf den Giebelseiten der Wohngebäude im Baufeld 7 Beurteilungspegel im Tag-/Nachtzeitraum von maximal 61/53 dB(A) und überschreiten damit den Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete um bis zu 6 dB(A) tags und um bis zu 8 dB(A) nachts.

Auf den der Doberaner Straße abgewandten südwestlichen Gebäudeseiten und innerhalb der dort gelegenen Außenwohnbereiche im Baufeld 7 und innerhalb der weiter westlich gelegenen Baufelder 1 - 6 [und 8] wird der Orientierungswert im Tag- und Nachtzeitraum unterschritten.

Bauliche Anforderungen an den Schallschutz sind entsprechend der Lärmpegelbereiche II und III an den Nordost-, Nordwest- und Südost-Fassaden sowie für die nach Nordosten, Nordwesten und Südosten ausgerichteten Dachflächen von Wohn- und Schlafräumen sowie von Kinderzimmern im Baufeld 7 erforderlich.

Diese Anforderungen entsprechen den Festsetzungen des rechtskräftigen B-Planes (3. Änderung zum B-Plan Nr. 2). Weitergehender Schallschutz ist unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauungssituation nicht erforderlich.

Zusammenfassend wird eingeschätzt, dass aus Sicht des Schallschutzes auch mit der tatsächlich realisierten Bebauung die bereits festgesetzten Anforderungen an die baulichen Schallschutzmaßnahmen ausreichen und weitergehende Maßnahmen nicht erforderlich sind."

7. Umweltbelange

7.1 Eingriffe in Natur und Landschaft

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ist die Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich der Erstellung des Umweltberichtes nicht durchzuführen. Da bei der vorliegenden Planung die bebaubare Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt, entfällt auch die Erforderlichkeit eines Ausgleichs im Sinne der Eingriffsregelung, da die Eingriffe im Innenbereich als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Allerdings sind die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen. Bei Erfordernis sind entsprechende Maßnahmen festzulegen.

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 für das Eigenheimgebiet „Mühlenblick I" aus dem Jahr 2000 wurden Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Als Ausgleichsmaßnahmen gemäß 3. Änderung gelten:

- Öffentliche Grünfläche „Streuobstwiese" (Ö5),
- Öffentlichen Grünflächen „Schutzgrün" (Ö8 und Ö9),
- Privaten Grünflächen „Schutzgrün" (P10 und P11).

Die <u>öffentliche Grünfläche „Streuobstwiese" (Ö5)</u> ist im Bestand vorhanden und wird von der vorliegenden Änderung nicht berührt.

Mit der vorliegenden Änderung werden Flächen, die ursprünglich zum naturschutzfachlichen Ausgleich vorgesehen waren, umgewidmet. Das Entfallen dieser Ausgleichsmaßnahmen, ist auch in einem Verfahren nach § 13a BauGB zu kompensieren.

Die ursprünglichen <u>öffentlichen Grünflächen „Schutzgrün" (Ö8 und Ö9)</u> werden überwiegend durch die privaten Grundstückseigentümer als Gärten genutzt. Im Bereich der Fläche „Ö8" wurden öffentliche Flurstücke in diese Nutzung einbezogen. Die ursprüngliche Grünfläche „Ö8" auf Privatgrundstücken wird den Baugrundstücken (WA 6) zugeordnet. Die übrigen, als Hausgarten genutzten, öffentlichen Flächen werden als private Grünflächen „Hausgarten" (P8) im Rahmen der vorliegenden Änderung festgesetzt. Ein kleiner Teil der Fläche „Ö8" wird der öffentlichen Grünfläche „Wiesenfläche" (Ö6) zu geschlagen, da auch hier keine Umsetzung der Maßnahme erfolgte. Die entfallende Ausgleichsmaßnahme ist zu ersetzen.

Die ursprünglichen privaten Grünflächen „Schutzgrün“ (P10 und P11) werden durch die privaten Grundstückseigentümer als Hausgärten genutzt. Die Flächen werden im Rahmen der vorliegenden Änderung als private Grünflächen „Haugarten“ (P10 und P11) festgesetzt.
Innerhalb dieser Grünflächen wurden nur in der Fläche „P10“ Anpflanzungen realisiert, die jedoch im Umfang nicht dem ursprünglichen Planungsziel entsprechen. Ziel der Stadt ist nun mindestens die Anpflanzung von Gehölzen in einer Breite von 3,0 m. Ein Anpflanzgebot ist Gegenstand der Planzeichnung.
Mit der Umwidmung in die Zweckbestimmung „Hausgarten“ sind die entfallenden Ausgleichsmaßnahme ist zu ersetzen.

Nachfolgend wird eine naturschutzfachliche Bewertung dieser Flächenumwidmung und damit des Verlustes von Ausgleichflächen durchgeführt.

Die Berechnungen und Bilanzierungsabsichten wurden unter zur Hilfenahme der „*Hinweise zur Eingriffsregelung; Neufassung 2018* “des LUNG erstellt. Diese Hinweise zur Bewertung von Eingriffen wurden als Grundlage für eine einheitliche Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in Mecklenburg-Vorpommern entwickelt und werden für die Eingriffsbewertung im Rahmen der Bauleitplanung empfohlen.

Die ursprüngliche Ausgleichsmaßnahme „Schutzgrün“ ist vergleichbar mit der Maßnahme 6.31 „Anlage von freiwachsenden Gebüschen oder Hecken“ gemäß HzE 2018. Dieser Maßnahme wird ein Kompensationswert von 1,0 zugeordnet.

Tabelle 2: Ausgleichserfordernis durch Umwidmung der Grünflächen „Schutzgrün“

Grünfläche Nr.	**Festsetzung gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan**	**Festsetzung gemäß 4. Änderung**	**Flächengröße entspricht dem Kompensationserfordernis in m² (KfÄ)**
5	öffentliche Streuobstwiese	öffentliche Streuobstwiese	-
8	öffentliches Schutzgrün	WA 6	994
		privater Hausgarten	275
		öffentliche Wiesenfläche	168
9	öffentliches Schutzgrün	privater Hausgarten	750
10	privates Schutzgrün	privater Hausgarten	5.325
11	privates Schutzgrün	privater Hausgarten	878
		Summe	**8.390**

7.2 Kompensation

Der Verlust von 8.390 m² Kompensationsflächenäquivalenten wird durch den Erwerb von Ökopunkten (ÖP) aus den Ökokonten LRO-083 „Naturwald Ostenholz bei Häschendorf“ (7.811 ÖP) und LRO-068 „Moorwald Ivendorf“ (579 ÖP) der Landesforst Mecklenburg-Vorpommern in der Landschaftszone „Ostseeküstenland“ ausgeglichen.

7.3 Grünordnung

Die Festsetzungen unter Punkt 8. der Ursprungsplanung wird angepasst, Anpflanzungen werden nur noch innerhalb der privaten Grünflächen „Hausgarten, Nr. 10“ festgesetzt. Die Anpflanzungen dienen der positiven Gestaltung des Orts- und Straßenbildes im Bereich der Doberaner Straße.

Die Festsetzungen für die „naturnahe Grünfläche, Nr. 3“ werden gemäß tatsächlicher Nutzung angepasst. Das betrifft zum einen das Erhaltungsgebot für Bepflanzungen in der Planzeichnung und zum anderen die textlichen Festsetzungen, in denen unter dem neuen Punkt 14b. ergänzt wird, dass auch wasserdurchlässige Wege zulässig sind.

7.4 Artenschutz

Hinsichtlich des Artenschutzes ist anzumerken, dass es sich bei der vorliegenden Planung um eine Bestandsüberplanung handelt, die als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB durchgeführt wird. Eine dauerhafte Nutzung ist im Änderungsbereichen bereits vorhanden. Hinsichtlich der Klarstellung der vorhandenen Grünflächennutzung ist davon auszugehen, dass artenschutzrechtliche Belange nicht berührt werden.
Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz werden nicht ausgelöst.

8. Verkehrliche und technische Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist über die bestehenden öffentlichen Straßen gesichert. Geänderte Anforderungen für die Haupterschließungsstraßen aufgrund der vorliegenden Planung ergeben sich nicht.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche Nr. 4 werden Verkehrsflächen als Geh- und Radweg und teilweise mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten neu festgesetzt. Damit berücksichtig die Stadt die Bestandsituation insofern, dass die verkehrliche und technische Erschließung von zwei nördlich angrenzenden Flurstücken über diesen Weg erfolgt. Die Abfallbehälter sind hier am Tage der Abfuhr am „Wiesengrund“ bereitzustellen.

Zwischen dem Gebiet WR 4 und der öffentlichen Grünflächen Nr. 6 wird eine Verkehrsfläche, zusätzlich als Fläche mit Geh- und Fahrrechten, festgesetzt. Über diesen Weg erfolgt die verkehrliche Erschließung des östlichen Grundstückes im Gebiet WR 4 sowie die Zufahrt zur öffentlichen Grünfläche Nr. 6. Die Abfallbehälter sind hier am Tage der Abfuhr am „Möwenweg“ bereitzustellen.

Die Anlagen zur technischen Ver- und Entsorgung sind vollständig hergestellt. Geänderte Anforderungen aufgrund der vorliegenden Planung ergeben sich nicht.

9. Sonstiges

In der als Bodendenkmalfundstelle gekennzeichneten Fläche muss im Vorfeld jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation der bekannten und der aufgrund der topografischen Situation zu erwartenden Bodendenkmale sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Januar 1998 (GVOBl. M-V S. 12, 247; GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 224-2), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gem. § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Rostock wird hingewiesen.

Im Plangeltungsbereich gilt die Stellplatzsatzung (Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze oder Garagen sowie die Ablösebeträge, mit eingearbeiteter 1. Änderung vom 29.10.2009 und 2. Änderung vom 26.08.2010) der Stadt Ostseebad Kühlungsborn, ausgefertigt am 15.12.2008.

Das Plangebiet liegt innerhalb einer Trinkwasserschutzzone, Schutzzone IV für Grundwasser, „Kühlungsborn“ (WSG 1836-02). 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.

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