



öffentlich

## Beschlussvorlage

Amt/Geschäftszeichen	Bearbeiter	Datum	Drucksache Nr.:
Bauamt	Maja Kolakowski	11.01.2018	18/60/017

Beratungsfolge (Zuständigkeit)	Gremium	Sitzungstermin	Status
Entscheidung	BA	24.01.2018	Öffentlich

**Bezeichnung: Billigung des geänderten Vorentwurfs zum Bebauungsplan Nr. 48 "Haus zur Kühlung" der Stadt Ostseebad Kühlungsborn**

### Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss der Stadt Ostseebad Kühlungsborn billigt den vorliegenden, geänderten Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 48 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn "Haus Zur Kühlung" und den Vorentwurf der Begründung dazu mit dem Vorentwurf des Umweltberichts.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 48 einschließlich der Begründung ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich auszulegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind von der Auslegung zu benachrichtigen und zur Abgabe einer Stellungnahme, insbesondere auch zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung, aufzufordern (§ 4 Abs. 1 BauGB).

Anlage: Bebauungsplan Nr. 48 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn "Haus zur Kühlung" einschließlich Begründung – Vorentwurf vom 16.01.2018

### Problembeschreibung/Begründung:

Im Januar 2015 wurden auf der Grundlage eines durch die Stadt gebilligten Vorentwurfes, der eine Brücke über die Landesstraße mit einer Aussichtsplattform enthielt, (Stand 13.01.2015) als Vorabstimmung die wichtigsten Träger öffentlicher Belange sowie die zuständige Raumordnungsbehörde beteiligt. Im Ergebnis fanden weitere intensive Abstimmungen statt und es wurden folgende weitergehende Untersuchungen 2015-2017 durchgeführt:

- FFH-Vorprüfung zur möglichen Betroffenheit des FFH-Gebietes "Kühlung",
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Umweltbericht,
- Immissionsschutzgutachten zur Lärmbelastung der umliegenden Nachbarschaft durch den geplanten Hotelstandort,
- Verkehrstechnische Untersuchung zur Anbindung des Vorhabens an die L 11/Schlossstraße mit Ermittlung von Sichtfeldern.

Parallel zu den o.g. Planungsarbeiten wurde an einem Konzept zur Gestaltung des zukünftigen Hotelgebäudes, insbesondere hinsichtlich der Größe, Geschossigkeit, Höhe und Kubatur, gearbeitet. Dieses wurde 2015-2017 mehrfach mit den Gremien der Stadt abgestimmt. Im Vergleich zum ursprünglichen Konzept wurde dem nun vorliegenden Vorentwurf vom 16.01.2018 eine deutlich reduzierte Kubatur zu Grunde gelegt.

Im Rahmen der verkehrstechnischen Untersuchung wurde festgestellt, dass ein Knotenausbau im Bereich der Einfahrt auf das Hotelgrundstück nicht notwendig ist. Die notwendigen Sichtdreiecke werden in die Planung übernommen. Die Ergebnisse der Untersuchung wurden mit dem zuständigen Straßenbauamt abgestimmt und von diesem bereits bestätigt.

Das Lärmschutzgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass von dem Betrieb eines Hotels im Plangebiet keine negativen Auswirkungen auf benachbarte Nutzungen ausgehen, wenn PKW-Stellflächen und Ladebereiche zu der westlich angrenzenden Bebauung abgeschirmt werden. Diese Anforderung ist im überarbeiteten Vorentwurf des Bebauungsplanes berücksichtigt worden. Zur benachbarten Wohnbebauung hin sind die Stellplätze durch eine Lärmschutzwand abzuschirmen.

Das ursprünglich vorgesehene Konzept einer Brückenquerung der Landesstraße mit Aussichtsplattform wird nicht mehr verfolgt.

Finanzielle Auswirkungen?

**Nein**

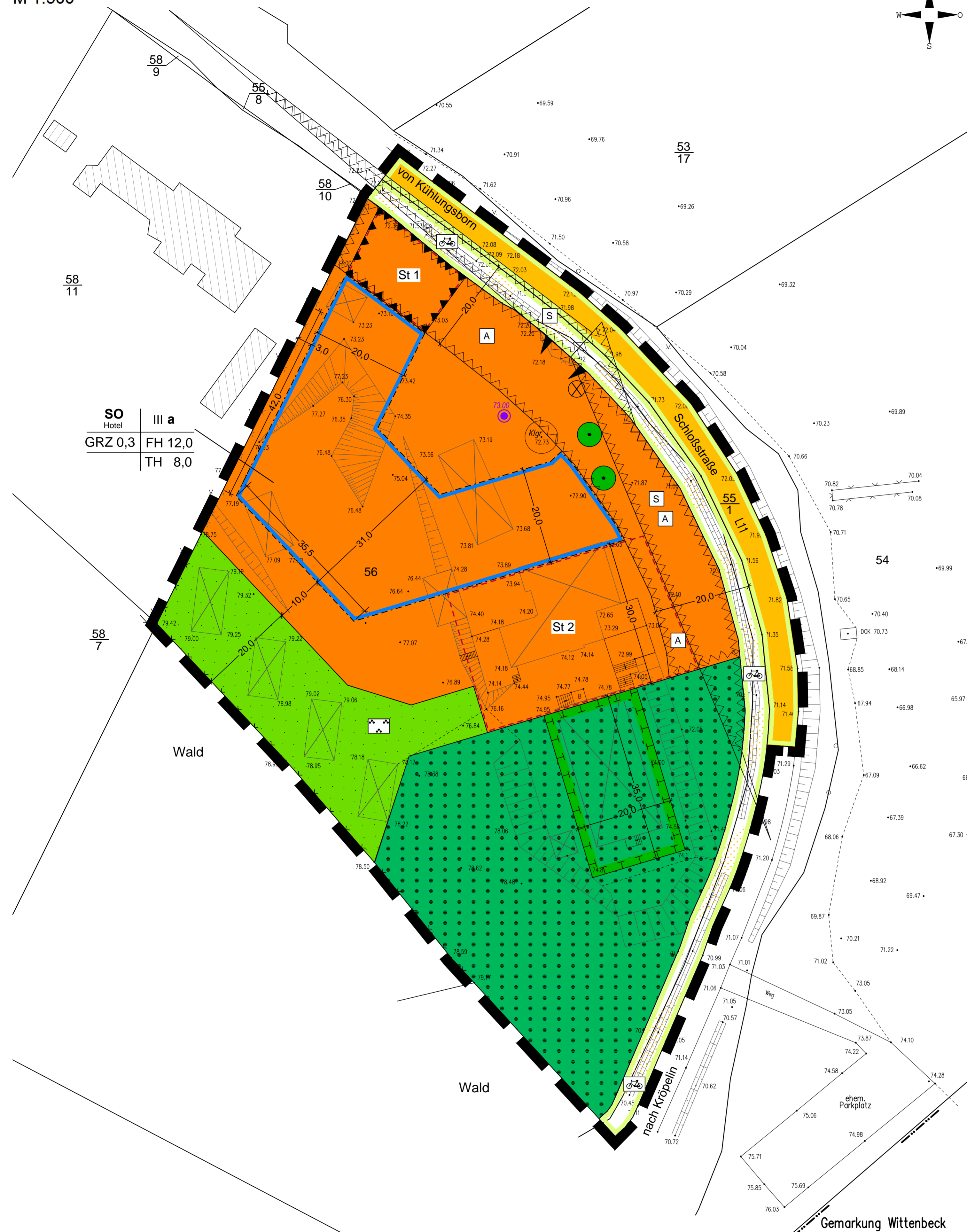
Gesamtkosten der Maßnahme (Beschaf- fungs-Folgekosten)	Jährliche Folgekos- ten/lasten	Finanzierung		
		Eigenanteil (i. d. R. = Kreditbedarf)	Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse/Beiträge)	Einmalige oder jährliche laufende Haushalts- belastung (Mittelabfluss, Kapitaldienst, Folgekosten ohne kalkulatorische Kosten)
€	€	€	€	€

Veranschlagung 2017	nein	ja, mit €	Produktkonto
Im Ergebnisplan	im Finanzplan		

Anlagen:  
B-Plan Nr. 48, Vorentwurf mit Planzeichnung und Begründung, Stand: 16.01.2018

# SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN über den Bebauungsplan Nr. 48 "Haus Zur Kühlung"

Teil A – Planzeichnung  
M 1:500



**Planzeichenerklärung**  
Es gilt die Planzeichenerklärung vom 18. Dezember 1990 (BGBl 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

**1. Festsetzungen**  
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)  
Zweckbestimmung: Hotel

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

GRZ Grundflächenzahl  
FH Firsthöhe in m als Höchstmaß  
TH Traufhöhe in m als Höchstmaß  
III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

a abweichende Bauweise  
Baugrenze

**Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsfläche, Landesstraße L 11  
Straßenbegrenzungslinie  
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
Radweg, Graben  
Ein- und Ausfahrt

**Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünflächen  
Parkanlage, privat

**Flächen für die Landschaft und Wald** (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

Flächen für Wald

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

Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
Erhaltung von Bäumen  
Baum künftig fortfallend

**Sonstige Planzeichen**

Umgrünung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)  
Anbauverbotszone  
Sichtdreiecke  
Umgrünung von Flächen für Stellplätze mit fkd. Nummerierung  
Flächen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

**2. Darstellungen ohne Normcharakter**

vorhandene bauliche Anlagen  
vorhandene Flurstücksgrenzen  
Flurstücksnummern  
vorhandene Geländegehöhen in m ü. HN  
Bemaßung in m  
Gebäude künftig fortfallend  
Höhenbezugspunkt

**Teil B - Text**  
Es gilt die Bauzustandserklärung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3768).

**1. Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)

1.1 Das sonstige Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung "Hotel" nach § 11 BauNVO dient vorwiegend der Unterbringung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, von Schank- und Speisegaststätten sowie von touristischer Infrastruktur.

1.2 In dem sonstigen Sondergebiet SO sind ein Betrieb des Beherbergungsgewerbes mit einer Gesamtkapazität von max. 65 Gästezimmern, Schank- und Speisegaststätten, Sport-, Spiel- und Wellnessanlagen sowie insgesamt 2 Wohnungen für Aufsichtspersonal und Betriebspersonal bzw. für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig.

1.3 In dem sonstigen Sondergebiet SO sind Ferienwohnungen, Zweitwohnungen und Aparthotels unzulässig.

**2. Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB, §§ 16 - 20 BauNVO)

2.1 Die im Sondergebiet SO zulässige Grundflächenzahl von 0,3 darf für Zufahrten, Stellplätze, Tiefgaragen und Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

2.2 Die Sockelhöhe (OK Fertigfußboden) darf in dem Sondergebiet SO max. 0,5 m über dem Bezugspunkt liegen. Die Firsthöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungslinie, also der äußere Schrittpunkt der beiden Dachschnecken. Für die festgesetzten Sockel- und Firsthöhen gilt im Sondergebiet SO der festgesetzte Bezugspunkt von 73,0 m ü. HN.

**3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

3.1 In der abweichenden Bauweise sind Gebäude und bauliche Anlagen mit einer Länge von mehr als 50,0 m zulässig. Es gelten die Grenzabstände der offenen Bauweise.

3.2 Das zweite und dritte Vollgeschoss muss ein mindestens 2 Gebäudeseiten jeweils um mindestens 1,5 m gegenüber den Außenwänden des darunter liegenden Geschosses zurücksetzen. Die durch die Rücksprünge entstehenden Dachflächen können als nicht überdeckte Dachterrassen ausgebildet werden. (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)

3.3 Tiefgaragen sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

**4. Versorgungsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Im Bereich des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes SO ist ein Löschwasserbehälter mit einem Fassungsvermögen von mindestens 200 m³ zu errichten und dauerhaft in Funktion zu halten.

**5. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 u. 14 BauNVO)

Abweichend von der Stellplatzsatzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn sind Stellplätze auch in den Hausvorbereichen zulässig. Als Hausvorbereiche werden die Außenanlagen zwischen der Baufucht der öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Gebäudeseiten und der öffentlichen Verkehrsfläche bezeichnet. Die Errichtung von Garagen und Carports ist in diesen Flächen unzulässig.

**6. Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind und deren Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

6.1 Entlang der Landesstraße 11 dürfen in einer Entfernung bis zu 20,0 m, Landes- oder Außenrand der Befestigung, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, bauliche Anlagen im Sinne der Landesbauordnung (LBauO M-V) errichtet werden (Anbauverbotszone gem. § 31 Abs. 1 Straßen- und Wegegesetz - StrVG-MV). Offene Stellplätze, Zufahrten sowie bauliche Anlagen, die aufgrund der Festsetzungen unter Pkt. 9 aus Gründen des Lärmschutzes notwendig werden, sind zulässig (Anbauverbotszone gem. § 32 StrVG-MV). Weiterentlang sind nur außerhalb der 20 m - Anbauverbotszone zulässig (§ 31 Abs. 2 StrVG-MV).

6.2 Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenen Sichtdreiecke sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO unzulässig. Grundstückeinfriedungen und Strauchwerk dürfen eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten. Davon ausgenommen sind vorhandene und zu erhaltende Baumbestände sowie neu zu pflanzende Bäume mit einer Kronenansatzhöhe von über 2,5 m. Vorhandene Bäume im Sichtfeld sind dauerhaft bis zu einer Höhe von 2,8 m auszustutzen.

**7. Flächen für die Verankerung und Ableitung von Niederschlagswasser** (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

7.1 Die privaten Stellplatzflächen, Zufahrten und Fußwege sind nur in wasserdrucktauglicher Bauweise zulässig.

7.2 Das Niederschlagswasser von den Dachflächen, Zufahrten und Stellplätzen ist auf den versickerungsfähigen Grundstücksflächen zur Versickerung zu bringen.

**8. Grünflächen, Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Artenschutz und Maßnahmen zum Ausgleich** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 und Abs. 1a BauGB)

8.1 Die festgesetzte private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" ist als Rasenfläche zu gestalten. Es ist eine Landschaftsrassenmischung mit Kräuterteil zu verwenden. Die Ansaat hat mittels einer für den Standort optimalen Regelsaatmischung zu erfolgen. Pflanzungen von Baum- und Strauchgruppen können in die Gestaltung integriert werden. Dabei sind heimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden. Innerhalb der Grünflächen sind wasserdrucktaugliche Wege zulässig, die der fußläufigen Erschließung der Fläche dienen. Ebenso sind unversiegelte Sport- und Spielanlagen zulässig.

8.2 Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft ist innerhalb der festgesetzten Fläche für Maßnahmen, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft das vorhandene Gebäude einschließlich der Fundamente und Nebenanlagen vollständig zurückzubauen und der natürlichen Sukzession/Waldentwicklung zu überlassen. Im Bereich des Flurstücks 54 der Flur 3, Gemarkung Kühlungsborn, ist ein ehemaliger Parkplatz einschließlich der Zufahrt zur Landesstraße 11 vollständig zurückzubauen und der natürlichen Sukzession/Waldentwicklung zu überlassen.

8.3 Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Bodenaushub, insbesondere Mutterboden, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Verwitterung oder Vergeudung zu schützen und an Ort und Stelle wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.

8.4 Die Baustelleneinrichtungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken. Nach Beendigung der Bauarbeiten sind baubedingte Beeinträchtigungen (wie Bodenverdrichtungen, Fahrspuren, Friederfeste) zurückzunehmen.

8.5 Der Gebäudeabruch, Bauschutt und Müllablagerungen sind ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. einer Wiederverwertung zuzuführen.

8.6 Zum Ausgleich der Habitatverluste der Artengruppe Fledermäuse ist der Anbau von Fledermaus-Ersatzquartieren (2 Fledermausquartiere (FSPQ), 2 Fledermausfassaden-Flachkästen mit Rückwand (FFAK-R)) am neu zu errichtenden Gebäudebestand bzw. am verbleibenden Baubestand im Plangebiet vorzunehmen.

8.7 Als Ausgleich für den Verlust an Brutplätzen der Rauchschwalbe sind 10 Nisthilfen/Rauchschwalbenester (RSN) fachgerecht an geeigneten Standorten im Umfeld anzubringen.

**9. Umgrünung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

9.1 Innerhalb der Stellplatzfläche 1 ist aus Lärmschutzgründen an der nordwestlichen und südwestlichen Grenze eine Schallschutzwand mit einer Höhe von 2,5 m zu errichten. Die Stellplätze innerhalb der Stellplatzfläche 1 sind aus Schallschutzgründen mit Carportanlagen zu versehen, die direkt an die Lärmschutzwand anschließen und über ein geschlossenes Dach verfügen. Die südwestliche Lärmschutzwand kann entfallen, wenn die Carportanlage direkt an das Hotelgebäude anschließt.

9.2 Zur Reduzierung der Schallabstrahlung sind die Dächer unterseitig vollständig mit einem Schallsorbtor mit einem mittleren Schallsorptionsgrad  $\alpha_m = 0,8$  (im Frequenzbereich von 125 Hz  $\pm 1 = 4$  kHz) zu belegen.

**Örtliche Bauvorschriften** (§ 9 Abs. 4 BauGB sowie § 86 LBauO M-V)

1. Im Sondergebiet SO sind für Hauptgebäude ausschließlich Mansarddächer in Rotönen zulässig. Das dritte Vollgeschoss ist nur innerhalb des Mansarddachs zulässig.

2. Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist nicht zulässig.

3. Luftwärmepumpen müssen zur Nachbargrenze einen Abstand von mind. 3 m einhalten.

4. Sonstige nicht bebauete Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Das Anpflanzen von Koniferen ist unzulässig (Ausnahmen sind heimische Kiefer und Eibe).

5. Dauerstellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, mit einer begrünten Umkleidung oder mit Rankgittern zu versehen. Sichtschutzanlagen sind mit Rankpflanzen zu begrünen.

6. Werbeanlagen mit Leuchtfarben, wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig.

7. 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.

## Präambel

Aufgrund § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) einschließlich aller rechtswirksamen Änderungen sowie § 86 der Landesbauordnung (Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)) in der Fassung vom 15.10.2015, einschließlich aller rechtswirksamen Änderungen wird nach Beschlussfassung durch die Stadt Ostseebad Kühlungsborn vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 48 "Haus Zur Kühlung", umfassend die Flurstücke 55f (teilw.) und 56 (teilw.) der Flur 3, Gemarkung Kühlungsborn, gelegen südlich und westlich der Landesstraße 11 und nördlich der Waldgrenze zur Kühlung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie folgende Satzung über die örtlichen Bauvorschriften erlassen:

## Teil B - Text

Es gilt die Bauzustandserklärung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3768).

**1. Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)

1.1 Das sonstige Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung "Hotel" nach § 11 BauNVO dient vorwiegend der Unterbringung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, von Schank- und Speisegaststätten sowie von touristischer Infrastruktur.

1.2 In dem sonstigen Sondergebiet SO sind ein Betrieb des Beherbergungsgewerbes mit einer Gesamtkapazität von max. 65 Gästezimmern, Schank- und Speisegaststätten, Sport-, Spiel- und Wellnessanlagen sowie insgesamt 2 Wohnungen für Aufsichtspersonal und Betriebspersonal bzw. für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig.

1.3 In dem sonstigen Sondergebiet SO sind Ferienwohnungen, Zweitwohnungen und Aparthotels unzulässig.

**2. Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB, §§ 16 - 20 BauNVO)

2.1 Die im Sondergebiet SO zulässige Grundflächenzahl von 0,3 darf für Zufahrten, Stellplätze, Tiefgaragen und Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

2.2 Die Sockelhöhe (OK Fertigfußboden) darf in dem Sondergebiet SO max. 0,5 m über dem Bezugspunkt liegen. Die Firsthöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungslinie, also der äußere Schrittpunkt der beiden Dachschnecken. Für die festgesetzten Sockel- und Firsthöhen gilt im Sondergebiet SO der festgesetzte Bezugspunkt von 73,0 m ü. HN.

**3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

3.1 In der abweichenden Bauweise sind Gebäude und bauliche Anlagen mit einer Länge von mehr als 50,0 m zulässig. Es gelten die Grenzabstände der offenen Bauweise.

3.2 Das zweite und dritte Vollgeschoss muss ein mindestens 2 Gebäudeseiten jeweils um mindestens 1,5 m gegenüber den Außenwänden des darunter liegenden Geschosses zurücksetzen. Die durch die Rücksprünge entstehenden Dachflächen können als nicht überdeckte Dachterrassen ausgebildet werden. (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)

3.3 Tiefgaragen sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

**4. Versorgungsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Im Bereich des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes SO ist ein Löschwasserbehälter mit einem Fassungsvermögen von mindestens 200 m³ zu errichten und dauerhaft in Funktion zu halten.

**5. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 u. 14 BauNVO)

Abweichend von der Stellplatzsatzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn sind Stellplätze auch in den Hausvorbereichen zulässig. Als Hausvorbereiche werden die Außenanlagen zwischen der Baufucht der öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Gebäudeseiten und der öffentlichen Verkehrsfläche bezeichnet. Die Errichtung von Garagen und Carports ist in diesen Flächen unzulässig.

**6. Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind und deren Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

6.1 Entlang der Landesstraße 11 dürfen in einer Entfernung bis zu 20,0 m, Landes- oder Außenrand der Befestigung, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, bauliche Anlagen im Sinne der Landesbauordnung (LBauO M-V) errichtet werden (Anbauverbotszone gem. § 31 Abs. 1 Straßen- und Wegegesetz - StrVG-MV). Offene Stellplätze, Zufahrten sowie bauliche Anlagen, die aufgrund der Festsetzungen unter Pkt. 9 aus Gründen des Lärmschutzes notwendig werden, sind zulässig (Anbauverbotszone gem. § 32 StrVG-MV). Weiterentlang sind nur außerhalb der 20 m - Anbauverbotszone zulässig (§ 31 Abs. 2 StrVG-MV).

6.2 Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenen Sichtdreiecke sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO unzulässig. Grundstückeinfriedungen und Strauchwerk dürfen eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten. Davon ausgenommen sind vorhandene und zu erhaltende Baumbestände sowie neu zu pflanzende Bäume mit einer Kronenansatzhöhe von über 2,5 m. Vorhandene Bäume im Sichtfeld sind dauerhaft bis zu einer Höhe von 2,8 m auszustutzen.

**7. Flächen für die Verankerung und Ableitung von Niederschlagswasser** (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

7.1 Die privaten Stellplatzflächen, Zufahrten und Fußwege sind nur in wasserdrucktauglicher Bauweise zulässig.

7.2 Das Niederschlagswasser von den Dachflächen, Zufahrten und Stellplätzen ist auf den versickerungsfähigen Grundstücksflächen zur Versickerung zu bringen.

**8. Grünflächen, Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Artenschutz und Maßnahmen zum Ausgleich** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 und Abs. 1a BauGB)

8.1 Die festgesetzte private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" ist als Rasenfläche zu gestalten. Es ist eine Landschaftsrassenmischung mit Kräuterteil zu verwenden. Die Ansaat hat mittels einer für den Standort optimalen Regelsaatmischung zu erfolgen. Pflanzungen von Baum- und Strauchgruppen können in die Gestaltung integriert werden. Dabei sind heimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden. Innerhalb der Grünflächen sind wasserdrucktaugliche Wege zulässig, die der fußläufigen Erschließung der Fläche dienen. Ebenso sind unversiegelte Sport- und Spielanlagen zulässig.

8.2 Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft ist innerhalb der festgesetzten Fläche für Maßnahmen, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft das vorhandene Gebäude einschließlich der Fundamente und Nebenanlagen vollständig zurückzubauen und der natürlichen Sukzession/Waldentwicklung zu überlassen. Im Bereich des Flurstücks 54 der Flur 3, Gemarkung Kühlungsborn, ist ein ehemaliger Parkplatz einschließlich der Zufahrt zur Landesstraße 11 vollständig zurückzubauen und der natürlichen Sukzession/Waldentwicklung zu überlassen.

8.3 Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Bodenaushub, insbesondere Mutterboden, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Verwitterung oder Vergeudung zu schützen und an Ort und Stelle wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.

8.4 Die Baustelleneinrichtungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken. Nach Beendigung der Bauarbeiten sind baubedingte Beeinträchtigungen (wie Bodenverdrichtungen, Fahrspuren, Friederfeste) zurückzunehmen.

8.5 Der Gebäudeabruch, Bauschutt und Müllablagerungen sind ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. einer Wiederverwertung zuzuführen.

8.6 Zum Ausgleich der Habitatverluste der Artengruppe Fledermäuse ist der Anbau von Fledermaus-Ersatzquartieren (2 Fledermausquartiere (FSPQ), 2 Fledermausfassaden-Flachkästen mit Rückwand (FFAK-R)) am neu zu errichtenden Gebäudebestand bzw. am verbleibenden Baubestand im Plangebiet vorzunehmen.

8.7 Als Ausgleich für den Verlust an Brutplätzen der Rauchschwalbe sind 10 Nisthilfen/Rauchschwalbenester (RSN) fachgerecht an geeigneten Standorten im Umfeld anzubringen.

**9. Umgrünung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

9.1 Innerhalb der Stellplatzfläche 1 ist aus Lärmschutzgründen an der nordwestlichen und südwestlichen Grenze eine Schallschutzwand mit einer Höhe von 2,5 m zu errichten. Die Stellplätze innerhalb der Stellplatzfläche 1 sind aus Schallschutzgründen mit Carportanlagen zu versehen, die direkt an die Lärmschutzwand anschließen und über ein geschlossenes Dach verfügen. Die südwestliche Lärmschutzwand kann entfallen, wenn die Carportanlage direkt an das Hotelgebäude anschließt.

9.2 Zur Reduzierung der Schallabstrahlung sind die Dächer unterseitig vollständig mit einem Schallsorbtor mit einem mittleren Schallsorptionsgrad  $\alpha_m = 0,8$  (im Frequenzbereich von 125 Hz  $\pm 1 = 4$  kHz) zu belegen.

**Örtliche Bauvorschriften** (§ 9 Abs. 4 BauGB sowie § 86 LBauO M-V)

1. Im Sondergebiet SO sind für Hauptgebäude ausschließlich Mansarddächer in Rotönen zulässig. Das dritte Vollgeschoss ist nur innerhalb des Mansarddachs zulässig.

2. Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist nicht zulässig.

3. Luftwärmepumpen müssen zur Nachbargrenze einen Abstand von mind. 3 m einhalten.

4. Sonstige nicht bebauete Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Das Anpflanzen von Koniferen ist unzulässig (Ausnahmen sind heimische Kiefer und Eibe).

5. Dauerstellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, mit einer begrünten Umkleidung oder mit Rankgittern zu versehen. Sichtschutzanlagen sind mit Rankpflanzen zu begrünen.

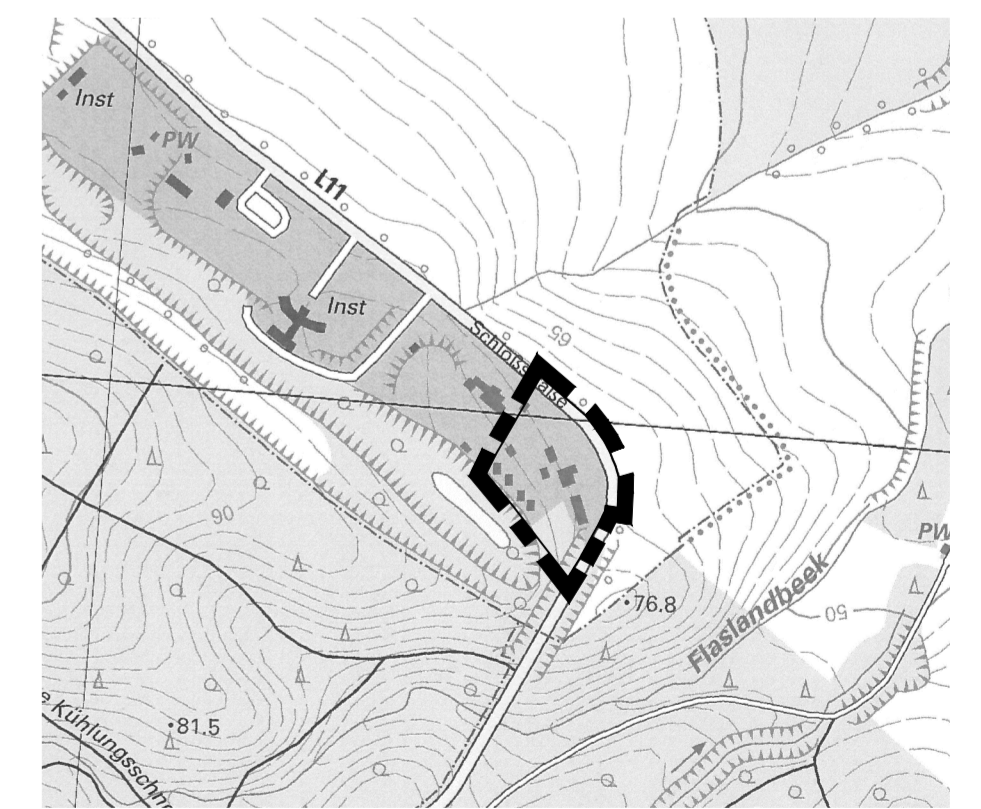
6. Werbeanlagen mit Leuchtfarben, wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig.

7. 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.

## Verfahrensvermerke

- Der Aufstellungsbeschluss der Stadtvertreterversammlung wurde am 24.10.2014 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn erfolgt.  
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPlG) mit Schreiben vom beteiligt worden.  
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom bis zum durch eine öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes durchgeführt worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.  
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister
- Die Stadtvertreterversammlung hat am den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 48 mit Begründung einschließlich des Umweltberichts sowie der örtlichen Bauvorschriften gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.  
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 48, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), die Begründung dazu einschließlich Umweltbericht sowie der örtlichen Bauvorschriften haben in der Zeit vom bis zum während der Dienststunden in der Stadtverwaltung Ostseebad Kühlungsborn nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, welche Umweltinformationen zur Verfügung stehen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand innerhalb des Geltungsbereichs am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur gub erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.  
den (Siegel) Öff. best. Vermesser
- Die Stadtvertreterversammlung hat die Stellungnahmen aus der Beteiligung 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
- Der Bebauungsplan Nr. 48, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die örtlichen Bauvorschriften wurden am von der Stadtvertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 48 mit Umweltbericht wurde mit Beschluss der Stadtvertreterversammlung vom gebilligt.  
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister
- Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 48, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die örtlichen Bauvorschriften werden hiermit ausfertigt.  
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluss und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 48 ist mit Ablauf des in Kraft getreten.  
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister

## Übersichtsplan



Auszug aus der topographischen Karte, © GeoBasis DEM-V 2018

## SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN über den Bebauungsplan Nr. 48 "Haus Zur Kühlung"

umfassend die Flurstücke 55f (teilw.) und 56 (teilw.) der Flur 3, Gemarkung Kühlungsborn, gelegen südlich und westlich der Landesstraße 11 und nördlich der Waldgrenze zur Kühlung

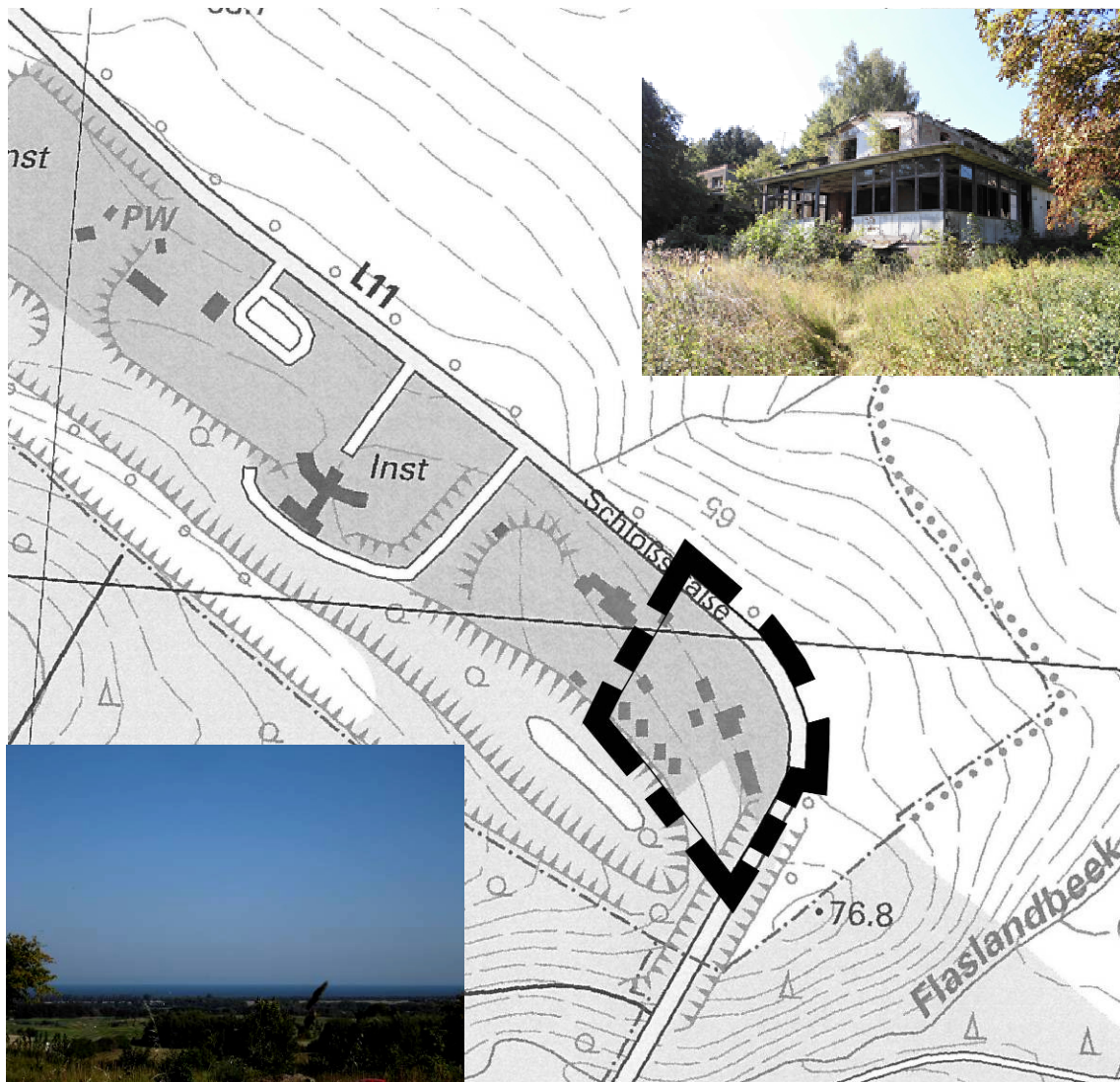
Vorentwurf

Bearbeitungsstand 16.01.2018

Plangrundlagen:  
Lage- und Höhenplan Vermessungsbüro Wiek, Kühlungsborn, April 2014; Topographische Karte, © GeoBasis DEM-V 2018; eigene Erhebungen

**Stadt- und Regionalplanung**

Planungsbüro  
Martin Hüfmann  
Dipl. Geogr.  
Lars Fricks  
Bismarckstr. 17b  
23864 Lüchow  
Tel. 03841 47000-0  
Fax 03841 47000-9  
www.stadtplanung-luechow.de



Auszug aus der topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2018

# SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN

über den

## Bebauungsplan Nr. 48 "Haus Zur Kühlung"

umfassend die Flurstücke 55/1 (teilw.) und 56 (teilw.) der Flur 3, Gemarkung Kühlungsborn, gelegen südlich und westlich der Landesstraße 11 und nördlich der Waldgrenze zur Kühlung

Begründung

Vorentwurf

Bearbeitungsstand 16.01.2018

# Satzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn über den Bebauungsplan Nr. 48 "Haus Zur Kühlung"

## Vorentwurf

Inhalt	Seite
<b>Teil- 1 - Begründung</b> .....	2
1. <b>Einleitung</b> .....	2
1.1 <b>Anlass und Ziele der Planaufstellung, Planverfahren</b> .....	2
1.2 <b>Lage und Geltungsbereich</b> .....	4
1.3 <b>Planungsrecht, Flächennutzungsplan und Raumordnung</b> .....	5
2. <b>Bebauungskonzept</b> .....	6
2.1 <b>Ausgangssituation</b> .....	6
2.2 <b>Städtebauliche Konzeption, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise</b> ...	8
2.3 <b>Örtliche Bauvorschriften</b> .....	10
2.4 <b>Verkehrerschließung, Stellplätze</b> .....	11
2.5 <b>Flächenbilanz</b> .....	12
3. <b>Ver- und Entsorgung</b> .....	12
3.1 <b>Trink- und Löschwasserversorgung</b> .....	13
3.2 <b>Schmutz- und Regenwasserentsorgung</b> .....	13
3.3 <b>Energieversorgung</b> .....	14
3.4 <b>Abfallentsorgung/Altlasten</b> .....	14
3.5 <b>Telekommunikation</b> .....	15
4. <b>Eigentumsverhältnisse, Planungs- und Erschließungskosten</b> .....	15
5. <b>Immissionsschutz</b> .....	15
6. <b>Sonstiges</b> .....	16
<b>Teil- 2 - Umweltbericht</b> .....	17
1. <b>Einleitung</b> .....	17
1.1 <b>Allgemein</b> .....	17
1.2 <b>Lage und Charakteristik des Plangebietes</b> .....	17
2. <b>Umweltprüfung</b> .....	18
2.1 <b>Vorhaben und Planungsziel</b> .....	18
2.2 <b>Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen</b> ....	18
3. <b>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</b> .....	20
3.1 <b>Schutzgut „Mensch“</b> .....	21
3.2 <b>Schutzgut „Pflanzen und Tiere“</b> .....	21
3.3 <b>Schutzgut „Boden“</b> .....	26
3.4 <b>Schutzgut Wasser</b> .....	27
3.5 <b>Schutzgut „Luft und Klima“</b> .....	27
3.6 <b>Schutzgut „Kultur- und sonstiger Sachgüter“</b> .....	27
3.7 <b>Schutzgut „Landschaft“</b> .....	28
3.8 <b>Zusammenfassung der Umweltauswirkungen</b> .....	29
4. <b>Entwicklungsprognose zum Umweltzustand</b> .....	30
4.1 <b>Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung</b> .....	30
4.2 <b>Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung</b> ....	30
4.3 <b>Anderweitige Planungsmöglichkeiten</b> .....	30
5. <b>Eingriffsregelung</b> .....	30
5.1 <b>Gesetzliche Grundlage der Bilanzierung</b> .....	30
5.2 <b>Eingriffsbilanzierung</b> .....	30
5.3 <b>Kompensationsmaßnahmen</b> .....	33
6. <b>Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung</b> .....	35
7. <b>Allgemein verständliche Zusammenfassung</b> .....	35

## **Teil- 1 - Begründung**

### **1. Einleitung**

#### **1.1 Anlass und Ziele der Planaufstellung, Planverfahren**

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn hat in ihrer Sitzung am 24.10.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 48 "Haus Zur Kühlung" beschlossen.

Anlass für die Planung ist das Vorhaben, auf der Fläche der ehemaligen Ausflugsgaststätte "Zur Kühlung" bzw. des ehemaligen Ferienlagers ein Hotel sowie eine gastronomische Einrichtung zu schaffen. Diese Einrichtungen sollen durch Wellnessangebote, Kapazitäten für Tagungen und Seminare ergänzt werden. Durch das geplante Vorhaben soll ein historischer Fremdenverkehrsstandort wiederbelebt, aber auch die im Ostseebad selbst vorhandenen touristischen Angebote ergänzt werden.

Die Fläche ist seit Anfang der 1990er Jahre ungenutzt und die vorhandenen Gebäude sind seitdem zunehmend verfallen, so dass ein erheblicher städtebaulicher Missstand in diesem Bereich entstanden ist. Ein Erhalt oder eine Nachnutzung der Gebäudesubstanz ist - auch in baurechtlicher Hinsicht - nicht mehr möglich. Seit Aufgabe der Nutzung hat es einige Ansätze gegeben, den Standort zu revitalisieren. Zuletzt gab es ab 2004 Versuche, auf der Grundlage verschiedener Konzepte eine Entwicklung der Fläche anzustoßen. Auch dem Bebauungsplan Nr. 48 liegt ein Konzept zugrunde, das vom Flächeneigentümer zusammen mit Investoren und Betreibern erarbeitet wird. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes hat sich die Stadt entschieden, dieses Konzept zwar zu berücksichtigen, aber durch den Bebauungsplan einen nicht zu engen städtebaulichen Rahmen, wie etwa bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan, zu setzen. Dadurch soll auch unabhängig von einem konkreten Projekt eine angemessene Entwicklung für den Standort gewährleistet werden.

Die Stadt verfolgt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 48 im Wesentlichen die Zielsetzungen, den bestehenden städtebaulichen Missstand auf der Fläche zu beseitigen und eine Aufwertung des Bereiches an einer wichtigen Zufahrt zum Ostseebad Kühlungsborn zu erreichen. Die verfallene Bausubstanz soll vollständig geräumt und durch einen Neubau ersetzt werden.

Durch die seit Aufgabe der Nutzung als Ferienanlage fortgeschrittenen Waldentwicklung auf der Fläche und der damit notwendig gewordenen Berücksichtigung der gesetzlichen Waldabstandsflächen ist die Fläche nur noch zu einem kleineren Anteil bebaubar. Dazu kommt eine Anbauverbotszone entlang der Landesstraße 11. Durch den Bebauungsplan wird daher eine relativ kompakte und mehrgeschossige Bebauung ermöglicht, die sich dennoch in das vorhandene, in Richtung Süden ansteigende Gelände und die dort vorhandene Waldkulisse einfügen soll. Des Weiteren soll die Bettenkapazität an dem Standort auf insgesamt maximal 140 begrenzt werden. Aufgrund von vorliegenden Daten für vergleichbare Einrichtungen ist eine Wirtschaftlichkeit ab ca. 120 - 140 Betten gegeben. Eine weitergehende Bettenkapazität soll an dem Standort nicht geschaffen werden.

Planungsrechtlich ist die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Hotel" entsprechend der Ausweisung im Flä-

chennutzungsplan sowie von Grün- und Waldflächen vorgesehen. Der Geltungsbe-  
reich umfasst vollständig die Fläche des ehemaligen Ferienlagers.

Im Januar 2015 wurden auf der Grundlage eines durch den Bauausschuss gebillig-  
ten Vorentwurfes (Stand 13.01.2015) als Vorabstimmung die wichtigsten Träger öf-  
fentlicher Belange sowie die zuständige Raumordnungsbehörde beteiligt. Im Ergeb-  
nis fanden weitere intensive Abstimmungen statt und es wurden folgende weiterge-  
hende Untersuchungen durchgeführt:

- FFH-Vorprüfung zur möglichen Betroffenheit des FFH-Gebietes "Kühlung",
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Umweltbericht,
- Immissionsschutzgutachten zur Lärmbelastung der umliegenden Nachbar-  
schaft durch den geplanten Hotelstandort,
- Verkehrstechnische Untersuchung zur Anbindung des Vorhabens an die  
L 11/Schlossstraße und zur Prüfung der Sichtverhältnisse.

Parallel zu den o.g. Planungsarbeiten wurde an einem Konzept zur Gestaltung des  
zukünftigen Hotelgebäudes, insbesondere hinsichtlich der Größe, Geschossigkeit,  
Höhe und Kubatur, gearbeitet. Dieses wurde mit den Gremien der Stadt abgestimmt.  
Im Vergleich zum ursprünglichen Konzept wurde dem Vorentwurf vom 16.01.2018  
eine deutlich reduzierte Kubatur zu Grunde gelegt. Vorgesehen ist nunmehr eine  
dreigeschossige Bauweise, wobei sich das dritte Geschoss im Dach befinden muss,  
um baulich zurück zu treten. Die maximale Firsthöhe beträgt nunmehr 12,0 m und  
die maximale Traufhöhe 8,0 m. Darüber hinaus wurde festgelegt, dass im Plangebiet  
bei Hauptgebäuden nur rote Mansarddächer zulässig sind.

Im Rahmen der verkehrstechnischen Untersuchung wurde festgestellt, dass ein Kno-  
tenausbau z.B. mit einem Linksabbieger im Bereich der Einfahrt auf das Hotelgrund-  
stück nicht notwendig ist. Die notwendigen Sichtdreiecke zwischen der Hotelausfahrt  
und der Ausfahrt aus dem Wald der Kühlung werden in die Planung übernommen.  
Die Ergebnisse der Untersuchung wurden mit dem zuständigen Straßenbauamt ab-  
gestimmt und von diesem bereits bestätigt.

Das Lärmschutzgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass von dem Betrieb eines Ho-  
tels im Plangebiet keine negativen Auswirkungen auf benachbarte Nutzungen aus-  
gehen, wenn PKW-Stellflächen und Ladebereiche zu der westlich angrenzenden Be-  
bauung abgeschirmt werden. Diese Anforderung ist im überarbeiteten Vorentwurf  
des Bebauungsplanes berücksichtigt worden. Zur benachbarten Wohnbebauung hin  
sind die Stellplätze durch eine Lärmschutzwand mit geschlossenen Carport-Dächern  
abzuschirmen.

Die Stadt hält an dem dringenden Radwegeausbau durch die Kühlung fest. Deswe-  
gen wurde beschlossen, die Weiterführung des Radweges auf der Hotelseite - paral-  
lel zur Landesstraße und z.T. bei Beanspruchung des südlichen Waldes – in das  
B-Plan-Gebiet aufzunehmen. Diesbezüglich sollen Abstimmungen mit dem Straßen-  
bauamt Stralsund als Straßenbaulastträger sowie dem Forstamt Bad Doberan ge-  
führt werden, um diese wichtige touristische Infrastrukturmaßnahme durchführen zu  
können.

Als problematisch ist die derzeitige Situation bezüglich der Trinkwasserversorgung  
und der Abwasserentsorgung zu bewerten. Die Erschließung ist hier in Teilen nicht

gesichert und nur mit zusätzlichen Aufwendungen zu realisieren. Gleiches gilt auch für die Löschwasserversorgung und Regenwasserentsorgung. Im Rahmen der fortschreitenden Bebauungsplanung soll bis zum Entwurf ein Erschließungskonzept erarbeitet werden. Zum Nachweis der Versickerungsfähigkeit der im Plangebiet anstehenden Böden muss, ebenfalls bis zum Entwurf, ein Bodengutachten erstellt werden.

Der bereits 2014 angefertigte artenschutzrechtliche Fachbeitrag wird bis zum Entwurf aktualisiert. Gleiches trifft auf die FFH-Vorprüfung von 2015 zu. Auch der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren auf die aktuelle Rechtslage angepasst.

## **1.2 Lage und Geltungsbereich**

Das Plangebiet befindet sich an der Schloßstraße (Landesstraße 11) von Kühlungsborn in Richtung Kröpelin im unmittelbaren Übergangsbereich in die Kühlung. Es liegt südwestlich der L 11 außerhalb der geschlossenen Ortslage. Direkt nordwestlich des Geltungsbereiches schließen sich Ateliers und ein Wohnhaus sowie ein Forschungsinstitut an und südlich beginnt das Waldgebiet der Kühlung.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 55/1 (teilw.) und 56 (teilw.) der Flur 3, Gemarkung Kühlungsborn, Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 1,5 ha.



*Abgrenzung des Plangebietes (Luftbild © Geo Basis - DE/MV 2018)*



### **1.3 Planungsrecht, Flächennutzungsplan und Raumordnung**

Die Stadt Ostseebad Kühlungsborn verfügt über einen seit 1998 wirksamen Flächennutzungsplan, der seitdem mehrfach geändert wurde. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 48 ist im Flächennutzungsplan als Sondergebiet 1 mit der Zweckbestimmung "Fremdenbeherbergung (vorrangig Hotels, Pensionen, Gaststätten, touristische Infrastruktur)" dargestellt. Die im Bebauungsplan getroffene Festsetzung von sonstigen Sondergebieten nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Hotel" wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Zusätzlich zu der generalisierenden Darstellung des Flächennutzungsplanes werden Festsetzungen zu der konkreten kleinräumigen Zuordnung von Grün- und Waldflächen im Plangebiet getroffen.

Nach dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm (RRP) Mittleres Mecklenburg/Rostock ist Kühlungsborn als Grundzentrum innerhalb der Planungsregion ausgewiesen, das zentralörtliche Funktionen für die Gemeinden im Nahbereich übernimmt. Kühlungsborn besitzt darüber hinaus eine außerordentliche touristische Bedeutung. In den Tourismusschwerpunkträumen der Außenküste sollen schwerpunktmäßig Maßnahmen der qualitativen Verbesserung und größeren Differenzierung des touristischen Angebotes und der Saisonverlängerung durchgeführt werden. Dazu zählen z.B. der Ausbau des Gesundheits- und Wellness-Tourismus sowie andere Angebote zusätzlich zum klassischen Strand- und Badetourismus. Kühlungsborn befindet sich darüber hinaus in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft, in dem die Flächeninanspruchnahme aufgrund guter Böden auf das notwendige Maß beschränkt bleiben soll. Das Füllen von Baulücken und die Umnutzung von Altstandorten gehören daher auch zu den Zielen der Stadtentwicklung.

Aufgrund der Planungsanzeige der Stadt stimmte das Amt für Raumordnung und Landesplanung in seiner landesplanerischen Stellungnahme vom 13.02.2015 dem Vorentwurf vom 13.01.2015 mit einem Beherbergungsbetrieb mit max. 140 Betten zu. Der Schwerpunkt sollte damals auf eine Natur- und Erlebnisherberge mit familiärer Ausrichtung in Kombination mit Tagungs- und Seminarangeboten gelegt werden.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. Nr. 3, 22.01.1991) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 334) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen

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

Als Plangrundlagen wurden der Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Wieck, Kühlungsborn, vom April 2014; die Topographische Karte und Luftbilder (© GeoBasis DE/M-V 2018) sowie eigene Erhebungen verwendet.

## **2.     Bebauungskonzept**

### **2.1    Ausgangssituation**

Wie schon beschrieben, umfasst der Geltungsbereich die Fläche des ehemaligen Gästehauses "Zur Kühlung" bzw. des ehemaligen Ferienlagers. Die Anlage ist seit Anfang der 1990er Jahre ungenutzt.

Die besondere Lage des Grundstücks zwischen der Ostseeküste und der Kühlung führte schon Ende des 19. Jahrhunderts zum Bau des Ausflugslokals "Zur Kühlung". Als beliebtes Ausflugsziel hatte das Haus einen großen Bekanntheitsgrad. Es wurde angelehnt an die klassische Bäderarchitektur mit einer großen Terrasse bzw. einem Wintergarten in Holzbauweise errichtet. Bis in die 1980er Jahre hinein wurden auf dem Gelände im Rahmen der Nutzung als Ferienanlage zahlreiche bauliche Erweiterungen vorgenommen. So entstand südlich des historischen Hotelgebäudes ein zweigeschossiges Bettenhaus in Plattenbauweise. Nordwestlich wurde ein weiteres Gebäude mit Gemeinschaftsräumen und Wohnungen errichtet. Darüber hinaus sind kleinere Nebengebäude und versorgungstechnische Anlagen vorhanden. Unmittelbar an der Waldkante wurden zuletzt kurz vor der Wende zusätzlich fünf Ferienbungalows errichtet, die nicht mehr fertig gestellt worden sind.

Da das Gelände seit über 20 Jahren nicht mehr genutzt wird, ist die Gebäudesubstanz ruinös und kann nicht mehr erhalten werden. Auf Teilen der ehemaligen Außenanlagen der Ferienanlage hat sich in der Zwischenzeit eine Vegetation gebildet, die durch das zuständige Forstamt als Wald charakterisiert und eingestuft wird. Dies hat zur Folge, dass sich nunmehr auch die gesetzlich vorgeschriebenen Waldabstandsflächen, in denen keine baulichen Anlagen errichtet werden dürfen, weit auf das Gelände der ehemaligen Ferienanlage vorgeschoben haben. Selbst das historische Hotelgebäude liegt nun größtenteils in dieser Abstandsfläche, so dass es nicht mehr an gleicher Stelle wiedererrichtet werden darf.

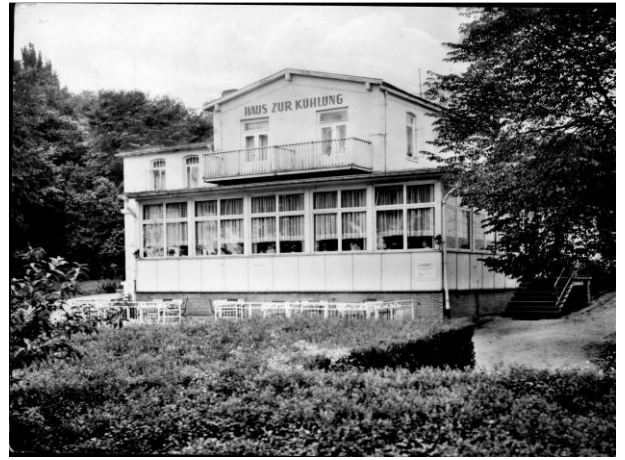
Nordwestlich grenzt das Grundstück eines Atelierhauses mit teilweise historischen, aber auch modernen Gebäuden an. Weiter in Richtung Kühlungsborn befinden sich die modernen Gebäude des Institutes für Atmosphärenphysik.

Das Gelände im Plangebiet liegt am Nordhang der Kühlung und steigt ausgehend von der Landesstraße 11 von ca. 71,0 m im Norden und Nordosten auf ca. 79,0 m ü.HN im Westen und Süden an. Durch die Lage am Nordosthang des bis zu 128 m hohen Endmoränenzuges der Kühlung, direkt am Übergang aus der freien Landschaft in den Wald, ergeben sich weite Blickbeziehungen über das Ostseebad Kühlungsborn hinweg zur Ostsee. Auf der anderen Seite ist die Fläche an das Wanderwegesystem der Kühlung angebunden.

*Fotos vom Plangebiet:*



*Das ehemalige Haus "Zur Kühlung" heute.*



*Ansicht des Hauses "Zur Kühlung" um 1976.*



*Das ehemalige Bettenhaus.*



*Das ehemalige Hause "Zur Kühlung" und das vorhandene, größere Wirtschaftsgebäude.*



*Ferienbungalows an der südlichen Grenze des Plangebietes.*



*Aussicht vom Hochpunkt der Fläche auf die Ostsee.*

## **2.2 Städtebauliche Konzeption, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise**

Dem städtebaulichen Konzept liegen die Ziele der Stadt Ostseebad Kühlungsborn zugrunde, einen Beherbergungsbetrieb mit Gastronomie auf einem historischen Fremdenverkehrsstandort neu zu etablieren. Beide Angebote sollen die schon bestehende touristische Infrastruktur im Stadtgebiet ergänzen. Die Stadt ist sich dabei bewusst, dass aufgrund der relativ großen Entfernung zu den attraktiv gelegenen Hotels und Gaststätten in Ostseenähe eine wirtschaftliche Nachhaltigkeit an dem Standort in einem besonderen Maße gewährleistet werden muss. Gleichzeitig sollen nicht zu viele neue Fremdenbetten in Kühlungsborn entstehen, da deren Zahl bereits sehr hoch ist. Für das Beherbergungsgewerbe wurde daher im ersten Vorentwurf die zulässige maximale Bettenzahl mit 140 festgesetzt und dieser wurde raumordnerisch zugestimmt. Aufgrund der inzwischen baurechtlich geprüften Festsetzungsmöglichkeiten und entsprechend dem Beschluss der Kühlungsborner Gremien wird im geänderten Vorentwurf eine Zimmeranzahl von 65 festgesetzt.

Ergänzend dazu sollen Möglichkeiten für Konferenzen, Bildungsveranstaltungen, Wellnessangebote, Busreisen usw. geschaffen werden. Insbesondere die Ausflugs-gaststätte kann eine sinnvolle Ergänzung der Kühlungsborner Infrastruktur darstellen.

Aufgrund der schon dargestellten Notwendigkeit, den gesetzlichen Waldabstand von 30 m einzuhalten, kann ein Hotel nicht mehr an dem ursprünglichen Standort neuerichtet werden. Aus dem Waldabstand und der zusätzlich zu beachtenden Anbauverbotszone von 20 m entlang der Landesstraße 11 folgt daraus insgesamt eine vergleichsweise kompakte Bebauungsstruktur. Um dennoch eine für die nachhaltige Nutzung des Standortes ausreichende Zimmer- bzw. Bettenanzahl zu ermöglichen sowie räumliche Kapazitäten für Tagungs- bzw. Seminarräume und Wellnessbereiche zu berücksichtigen, ist für das Hotelgebäude eine Dreigeschossigkeit zulässig, wobei das 3. Geschoss nur im Dach zulässig ist. Durch die abgestufte Geschossigkeit soll die Hanglage baulich nachvollzogen werden.

Bezüglich des Einfügens des Hotels in die Umgebung und der Anpassung an die Waldlandschaft der Kühlung wurden Visualisierungen und vergleichende Höhenmessungen durchgeführt.





Beispielhafte Visualisierung (Architekturbüro Jäntsch, Rostock)

Der südöstliche Bereich des Plangebiets inklusive der Fläche des ehemaligen Bettenhauses wird, entsprechend der Einstufung durch die zuständige Forstbehörde, als Waldfläche festgesetzt. Eine forstwirtschaftliche Nutzung ist allerdings im LSG Kühlungsborn nicht vorgesehen. Das Bettenhaus wird einschließlich der Fundamente und Nebenanlagen vollständig zurückgebaut.

Im Bereich der noch vorhandenen Ruinen der Ferienbungalows und der angesprochenen Waldfläche vorgelagert, werden Grünflächen festgesetzt, auf denen Sport- und Spielaktivitäten (Spielplatz, Volleyball, Tischtennis, etc.) stattfinden können.

In dem Plangebiet wird entsprechend den städtebaulichen Zielstellungen der Stadt Ostseebad Kühlungsborn ein sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Hotel" festgesetzt. Dieses soll vorwiegend der Unterbringung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, von Schank- und Speisegaststätten sowie von touristischer Infrastruktur dienen.

In dem sonstigen Sondergebiet "Hotel" sind ein Betrieb des Beherbergungsgewerbes mit einer Gesamtkapazität von insgesamt maximal 140 Gästebetten, Schank- und Speisegaststätten, Sport-, Spiel- und Wellnesseinrichtungen sowie insgesamt 2 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal bzw. für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig. In dem sonstigen Sondergebiet sind Ferienwohnungen, Zweitwohnungen und Aparthotels unzulässig. Da es keine gesetzlichen bzw. planungsrechtlichen Definitionen für die verschiedenen Ausprägungen des Beherbergungsgewerbes gibt, schließt die Stadt die vorstehenden Nutzungen vorsorglich aus. Damit wird die Zielsetzung verfolgt, dauerhaftere Wohnformen im Sinne des Freizeit- oder Ferienwohnens an dem Standort auszuschließen. Diese sollen - wenn auch in einem begrenzten Umfang - auf den Hauptort konzentriert werden.

Die im Sondergebiet zulässige Grundflächenzahl von 0,3 darf für Zufahrten, Stellplätze und Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden. Durch diese Möglichkeit soll gewährleistet werden, dass entsprechend der tatsächlichen Bettenanzahl, die gemäß der Stellplatzverordnung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn vorgeschriebene Anzahl an Pkw-Stellplätzen sowie ggf. Busstellplätzen auf dem Grundstück bereitgestellt werden können.

Die Höhenentwicklung des Hotelgebäudes wird durch die maximale Anzahl von drei Vollgeschossen, einer maximalen Traufhöhe von 8,0 m und einer maximalen Firsthöhe von 12,0 m gesteuert. Durch diese Festsetzungen wird gewährleistet, dass sich das dritte Vollgeschoss im Dach befindet. Die Traufhöhe berücksichtigt die größeren Erdgeschoßhöhen, die z.B. für Funktionsräume und Gastronomie notwendig sind. Dennoch liegt die maximale Traufhöhe noch deutlich unter der Höhe des westlich vorhandenen Wohnbaugebäudes, die ca. 10,2 m beträgt. Dieser wesentliche Parameter sorgt für eine städtebauliche Integration des Hotels in die Umgebung.

Die Sockelhöhe (OK Fertigfußboden) darf in dem Sondergebiet max. 0,5 m über dem Bezugspunkt liegen. Die Firsthöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel. Für die festgesetzten Sockel-, Trauf- und Firsthöhen gilt im Sondergebiet "Hotel" der festgesetzte Bezugspunkt von 73,0 m ü. HN.

Wie schon beschrieben, unterliegt die Bebaubarkeit der Fläche wald- und straßenrechtlichen Restriktionen. Eine eher lockere Bebauung, wie im Bestand, ist nunmehr nicht mehr möglich. Durch den Bebauungsplan wird aus diesem Grund im Sondergebiet SO eine relativ kompakte und mehrgeschossige Bebauung ermöglicht, die sich dennoch in das vorhandene, in Richtung Süden ansteigende Gelände und die dort vorhandene Waldkulisse einfügen soll. Zielsetzung der Stadt ist es, dass sich die Gebäudekörper durch die abgestufte Bauform dem vorhandenen Gelände relief anpassen bzw. die vorhandene Hanglage gestalterisch aufgegriffen wird. Das zweite und dritte Vollgeschoss muss daher jeweils um mindestens 1,5 m gegenüber den Außenwänden des darunter liegenden Geschosses zurückspringen. Die durch den Rücksprung entstehenden Dachflächen können als nicht überdachte Dachterrassen ausgebildet werden.

In dem Sondergebiet SO mit festgesetzter abweichender Bauweise sind Gebäude und bauliche Anlagen mit einer Länge von mehr als 50,0 m zulässig. Es gelten die Grenzabstände der offenen Bauweise.

Abweichend von der Stellplatzsatzung der Stadt Kühlungsborn sind Stellplätze auch in den Hausvorbereichen zulässig. Als Hausvorbereiche werden in der Satzung die Außenanlagen zwischen der Bauflucht und der öffentlichen Verkehrsfläche bezeichnet. Die Stellplätze müssen hier allerdings außerhalb der freizuhaltenden Sichtfelder liegen. Die Errichtung von Garagen und Carports ist in diesen Flächen ebenfalls unzulässig. Aus Lärmschutzgründen soll allerdings an der nordöstlichen Grenze eine Carportanlage entstehen. Tiefgaragen sind ebenfalls zulässig.

### **2.3 Örtliche Bauvorschriften**

Die Stadt verzichtet aufgrund der solitären Lage des Standortes auf weitgehende und differenzierte Gestaltungsvorschriften. Lediglich die Dachgestaltung soll sich an einem im Ostseebad Kühlungsborn vorkommenden Baustil orientieren und das Hotelgebäude soll sich in die Umgebung gut einfügen. Daher wird festgesetzt, dass das dritte Vollgeschoss nur im Dachgeschoss zulässig ist und für Hauptgebäude lediglich Mansarddächer in Rottönen zulässig sind.

Mit der Regelung des städtebaulichen Rahmens durch die Festsetzungen des Bauungsplanes ist die bauliche Entwicklung auf dem Standort darüber hinaus ausreichend geregelt.

Zusätzlich werden folgende Gestaltungsfestsetzungen getroffen, um ortbildstörende oder das Landschaftsbild beeinträchtigende Anlagen zu vermeiden:

- Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist nicht zulässig.
- Luftwärmepumpen müssen zur Nachbargrenze einen Abstand von mind. 3 m einhalten.
- Sonstige nicht bebaute Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Das Anpflanzen von Koniferen ist unzulässig (Ausnahmen sind heimische Kiefer und Eibe).
- Dauerstellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, mit einer begrünten Umkleidung oder mit Rankgittern zu versehen. Sichtschutzanlagen sind mit Rankpflanzen zu begrünen.
- Werbeanlagen mit Leuchtfarben, wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig.
- 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.

## **2.4 Verkehrserschließung, Stellplätze**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandene Anbindung der ehemaligen Ferienanlage an die Schloßstraße. Der von der Planung betroffene Abschnitt der Landesstraße 11 wird gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich als Straßenverkehrsfläche übernommen.

Die Bedingungen der zukünftigen Anbindung des Hotels an die Landesstraße wurden im Rahmen einer Verkehrstechnischen Untersuchung (Merkel Ingenieur Consult, 03/2017) geprüft. Dabei wurde festgestellt, dass der geplante Knotenpunkt unter Zugrundelegung des geplanten Vorhabens und der erhobenen Prognosebelastung 2030 als Vorfahrtknoten ohne Ab- und Einbiegespuren als leistungsfähig einzuschätzen ist. Der qualitative Verkehrsablauf ist als sehr gut einzustufen. Aufgrund der relativ geringen Verkehrsbelastung sowie aus Leistungsfähigkeitsgründen ist ein Ausbau des Knotens nicht erforderlich.

Die notwendigen Sichtdreiecke für die Hotelausfahrt sowie auch aus der Kühlung kommend zur Hotelausfahrt und die 20 m - anbaufreie Zone zur L 11 werden im Bebauungsplan festgesetzt bzw. nachrichtlich übernommen. Insgesamt wird das freizuhaltende Sichtfeld aufgrund des starken Kurvenbereichs als kritisch gesehen. Betroffen sind die auf dem Grundstück vorhandenen drei Kastanien sowie ein weiterer Baum im Kurvenbereich. Eine vollständige Fällung der Kastanien ist allerdings nach der o.g. Prüfung im Vergleich zum ersten Vorentwurf nicht mehr vorgesehen. Lediglich eine Kastanie wird zukünftig entfallen müssen, um das Sichtfeld nicht zu beeinträchtigen und auch um die innere Erschließung durch Fahrwege sicherzustellen. Die verbleibenden Bäume sind ggf. bis auf eine Höhe von ca. 2,8 m aufzuasten. Weiterhin darf Strauchwerk im Sichtfeld eine Höhe von 0,8 m nicht überschreiten. Davon ausgenommen sind vorhandener und zu erhaltender Baumbestand sowie Neuan-

pflanzungen mit einer Kronenansatzhöhe von über 2,8 m. Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Grundstücksflächen (Sichtdreiecke) sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO unzulässig.

Entlang der Landesstraße 11 dürfen in einer Entfernung bis zu 20,0 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, bauliche Anlagen im Sinne der Landesbauordnung nicht errichtet werden (Anbauverbotszone gem. § 31 Abs. 1 Straßen- und Wegegesetz - StrWG-MV). Stellplätze und Zufahrten sind zulässig (Anbaubeschränkung gem. § 32 StrWG-MV). Werbeanlagen sind nur außerhalb der 20 m - Anbauverbotszone zulässig (§ 31 Abs. 2 StrWG-MV). Lediglich im nordwestlichen sind Carportanlagen zulässig, die dem Schallschutz bzgl. der angrenzenden Wohnbebauung dienen.

Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn in der zuletzt geänderten Fassung mit Ausnahme des § 3 Abs. 4 (Ausschluss von Stellplätzen, Garagen und Carports in Hausvorbereichen). Die benötigten Stellplätze für Hotel- und Restaurantgäste sowie für Angestellte sind auf den privaten Grundstücksflächen herzustellen.

Die Stadt hält an dem dringenden Radwegeausbau durch die Kühlung fest. Derzeit verläuft dieser nördlich der L 11 und endet am Institut für Atmosphärenphysik. Deswegen wurde beschlossen, die Weiterführung des Radweges in einer Breite von 2,5 m auf der Hotelseite - parallel zur Landesstraße bzw. dem dortigen Graben und z.T. bei Beanspruchung des südlichen Waldes – in das B-Plan-Gebiet aufzunehmen. Diesbezüglich sollen Abstimmungen mit dem Straßenbauamt Stralsund als Straßenbaulastträger sowie dem Forstamt Bad Doberan geführt werden, um diese wichtige touristische Infrastrukturmaßnahme durchführen zu können.

## 2.5 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 48 beträgt rund 1,5 ha. Die Fläche unterteilt sich folgendermaßen:

<b>Flächennutzung B-Plan Nr. 48</b>	<b>Flächengröße in m<sup>2</sup></b>
Sondergebiete	7.400
Verkehrsflächen	1.400
Grünflächen	1.500
Flächen für Wald	4.400
<b>Σ Plangebiet</b>	<b>14.700</b>

## 3. Ver- und Entsorgung

Die Träger der Ver- und Entsorgung sollen bei Ausbauplanungen frühzeitig in die Ausführungsplanung einbezogen werden, um die gleichzeitige Einbringung der Ver- und Entsorgungsleitungen zu gewährleisten. Die Mindestabstände zu Leitungen sind



bei Bau- und Anpflanzungsmaßnahmen zu beachten. Für übermittelte Leitungsbestände der Träger der Ver- und Entsorgung wird keine Gewähr übernommen. Im Folgenden werden die wichtigsten Parameter der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur erläutert.

### **3.1 Trink- und Löschwasserversorgung**

Der Anschluss des Plangebietes an die zentrale Wasserversorgung soll über die vorhandene Leitung in der Schloßstraße erfolgen. Die Versorgung ist durch den "Zweckverband Kühlung" jedoch nur teilweise gewährleistet und ist für den vorgesehenen Nutzungszweck nicht ausreichend. Der notwendige Ausbau der Anlagen zur Wasserversorgung ist daher mit dem Zweckverband abzustimmen. Notwendig ist die Errichtung einer Druckerhöhungsanlage mit Vorratsspeicher.

Hinsichtlich des sparsamen Umgangs mit Trinkwasser sollte der Einsatz von wassersparenden Technologien bevorzugt werden.

Der Geltungsbereich der Satzung liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III A der Wasserfassung Kühlungsborn-Bad Doberan. Gemäß § 136 Abs. 1 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) bleiben die auf der Grundlage des Wassergesetzes der DDR beschlossenen Trinkwasserschutzgebiete weiterhin bestehen. Die Verbote und Nutzungsbeschränkungen zum Trinkwasserschutz gemäß der Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete - 1. Teil "Schutzgebiete für Grundwasser" (DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 101) sind zu beachten.

Die Löschwasserversorgung muss nach Vorabstimmung mit der örtlichen Feuerwehr und dem Zweckverband Kühlung über eine eigene Wasserhaltung abgesichert werden. Diese kann z.B. als unterirdische Zisterne vorgesehen werden. Zur Erstbrandbekämpfung dienen die Löschfahrzeuge der Feuerwehr. Die konkret vorzuhaltende Löschwassermenge muss im weiteren Verfahren bestimmt werden. Die Stadt geht von einem Löschwasserbedarf von 96 m<sup>3</sup>/Std. aus. Diese Menge muss für 2 Stunden bereit stehen, sodass rd. 200 m<sup>3</sup> durch den Betreiber des Hotels vorgehalten werden müssen.

### **3.2 Schmutz- und Regenwasserentsorgung**

Eine zentrale Schmutzwasserentsorgung ist im Plangebiet nur unter erschwerten Bedingungen möglich. Für diese ist nach Angaben des Zweckverbandes Kühlung die Errichtung eines Abwasserpumpwerkes und einer rund 400 m langen Abwasserdruckrohrleitung notwendig. Durch diese Anlagen wäre eine Überleitung des Abwassers in nordöstlicher Richtung in die vorhandene Leitung in der Straße zur Kühlung der Gemeinde Wittenbeck möglich.

Alternativ muss auf dem Grundstück eine Kleinkläranlage nach den anerkannten Regeln der Technik oder eine abflusslose Sammelgrube errichtet werden. Vor der Errichtung einer Kleinkläranlage ist bei der Unteren Wasserbehörde durch den Grundstückseigentümer ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 8 Landeswassergesetz (LWaG) zu stellen. Die Errichtung einer abflusslosen Sammelgrube ist bei der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

Das Niederschlagswasser von den Dachflächen ist - wie bisher - auf den Grundstücksflächen zur Versickerung zu bringen. Die Errichtung von Versickerungsanlagen ist auch innerhalb der Grünflächen zulässig. Die Verwendung von Niederschlagswasser als Brauchwasser, z.B. für die Gartenbewässerung und zur Vorhaltung von Löschwasser, wird allgemein empfohlen, um die Abflussmengen möglichst gering zu halten und Trinkwasser einzusparen.

Die privaten Stellplatzflächen und Fußwege sind nur in wasserdurchlässiger Bauweise zulässig, um eine zentrale Ableitung zu vermeiden.

Im weiteren Verfahren wird ein gutachterlicher Nachweis über die Versickerungsfähigkeit des Bodens erbracht. Darüber hinaus muss geprüft werden, ob für das ggf. anfallende überschüssige Regenwasser das Entwässerungssystem der ehemaligen Ferienanlage wiederhergestellt werden kann.

### **3.3 Energieversorgung**

Die Strom- (e.dis AG) und Gasversorgung (Stadtwerke Rostock AG) kann über die vorhandenen Leitungen und Anschlüsse an der L 11 sichergestellt werden. Anlagen zur Nutzung alternativer Energiequellen werden durch den Bebauungsplan nicht ausgeschlossen.

### **3.4 Abfallentsorgung/Altlasten**

Die Abfallentsorgung wird durch die Abfallsatzung des Landkreises Rostock geregelt. Im Plangebiet ist die ordnungsgemäße Abfallentsorgung über den Anschluss an das öffentliche Straßennetz (L11) gewährleistet.

Stellplätze für Abfallbehälter sind entsprechend den örtlichen Bauvorschriften zu gestalten. Sie sind baulich so anzulegen, dass eine leichte Reinigung möglich ist und eine Ungezieferentwicklung nicht begünstigt wird.

Während der Bautätigkeiten ist eine vollständige Verwertung bzw. Entsorgung von Reststoffen bzw. Abfällen zu gewährleisten.

Bei Abrissarbeiten insbesondere von vor 1990 errichteten Gebäuden ist mit dem Vorkommen schadstoffhaltiger Baustoffe zu rechnen. In Betracht kommen insbesondere Asbest (z.B. Asbestzementplatten, Dichtungen, Dämmstoffe), Teeröle (z.B. Dachpappen) sowie Insektizide (tragendes Holz). Die ordnungsgemäße Entsorgung ist zu gewährleisten.

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

### **3.5 Telekommunikation**

Die Versorgung mit Anlagen der Telekommunikation wird durch die Deutsche Telekom AG und ggf. andere Anbieter sichergestellt. Für den rechtzeitigen Ausbau sind entsprechende Abstimmungsgespräche zu führen.

## **4. Eigentumsverhältnisse, Planungs- und Erschließungskosten**

Das Grundstück inklusive der Waldflächen, die südlich an das Plangebiet angrenzen (Flurstück 56), befindet sich in Privatbesitz. Auch die Fläche für die externe Ausgleichsmaßnahme ist im gleichen Privateigentum (Flurstück 54). Das Flurstück 55/1 umfasst das Straßengrundstück in Verwaltung des Straßenbauamtes Stralsund.

Die Planungs- und Erschließungskosten sowie die Kosten der Ausgleichsmaßnahmen werden vom Grundstückseigentümer getragen. Die Stadt hat einen städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB zur Übernahme dieser Kosten abgeschlossen.

## **5. Immissionsschutz**

Um die immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen der Planung (Hotelbetrieb, Stellplätze) auf die nördlich gelegene Wohnnutzung zu untersuchen, wurde ein Schallgutachten (acouplan GmbH, 09/2016) erarbeitet. In diesem wird ein Vergleich der berechneten Beurteilungspegel mit den Immissionsrichtwerten aufgezeigt.

Es werden Lärminderungsmaßnahmen erforderlich und im Bebauungsplan festgesetzt. Im Ergebnis werden die Immissionsrichtwerte an allen Immissionsorten am Tage und in der Nacht eingehalten. Auch die zulässigen Werte für kurzzeitige Geräuschspitzen werden an allen Immissionsorten zur Tag- und Nachtzeit eingehalten.

Innerhalb der Stellplatzfläche 1 ist aus Lärmschutzgründen an der westlichen und südlichen Flächengrenze eine Schallschutzwand mit einer Höhe von 2,5 m zu errichten. Stellplätze sind entlang dieser Lärmschutzwand aus Schallschutzgründen mit Carportanlagen zu versehen, die direkt an die Lärmschutzwand anschließen und über ein geschlossenes Dach verfügen. Zur Reduzierung der Schallabstrahlung sind die Dächer unterseitig vollflächig mit einem Schallabsorber mit einem mittleren Schallabsorptionsgrad  $\alpha_m \geq 0.8$  (im Frequenzbereich von  $125 \text{ Hz} \leq f \leq 4 \text{ kHz}$ ) zu belegen (z.B. Rockfon „Facett“).

Die Festsetzungen dienen dem Schutz der nordwestlich gelegenen Wohnbebauung vor Lärmbelastungen durch Park- und Anlieferungsverkehr durch die Hotelnutzung.

Durch die Landesstraße 11 ergeben sich Verkehrsgeräuschemissionen, die auf das Plangebiet einwirken. Unter Berücksichtigung der Zunahme des Straßenverkehrs bis 2020 ergeben sich überschlägige Immissionswerte von ca. 60,0 dB(A) tags bzw. 50,0 dB(A) nachts an dem der Straße am nächsten gelegenen Baufenster. Da Hotels z.B. in Kerngebieten (MK) allgemein zulässig sind, kann entsprechend von Richtwerten von 65,0 dB(A) tags bzw. 55,0 dB(A) nachts ausgegangen werden. Angemessene Schalldämmmaße von bis zu 30 dB(A) sind bereits durch die heute üblichen bautechnischen Eigenschaften der Materialien und Bauvorschriften (z.B. hinsichtlich Wärmedämmung) gewährleistet. Im Bebauungsplan werden daher keine weiteren Festsetzungen bezüglich des Schutzes vor Verkehrslärm getroffen.

## **6. Sonstiges**

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich der Satzung keine Bodendenkmale bekannt. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten 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.

Das Plangebiet ist nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt. Es kann jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

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.

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

## **Teil- 2 - Umweltbericht**

### **1. Einleitung**

Der Umweltbericht, als gesonderter Teil der Begründung, legt die Belange des Natur- und Umweltschutzes dar. Gemäß §§ 2 (4) und 1 (6) Nr. 7 BauGB werden die Resultate der Umweltprüfung sowie nach § 1a (3) BauGB die Ergebnisse der Eingriffsregelung aufgezeigt.

Für den Bebauungsplan Nr. 48 „Haus Zur Kühlung“ der Stadt Ostseebad Kühlungsborn werden innerhalb des Umweltberichtes die ermittelten, voraussichtlichen Umweltauswirkungen nach der Anlage des BauGB beschrieben und bewertet. Die Ergebnisse sind nach § 2 (4) Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

#### **1.1 Allgemein**

Die Stadtvertretung des Ostseebades Kühlungsborn hat in ihrer Sitzung am 24.10.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Haus Zur Kühlung“ beschlossen.

Die Stadt verfolgt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 48 die Zielsetzung, den bestehenden städtebaulichen Missstand auf der Fläche zu beseitigen und eine Aufwertung des Bereiches an einer wichtigen Zufahrt zum Ostseebad Kühlungsborn zu erreichen. Die verfallene Bausubstanz soll vollständig geräumt und durch einen Neubau ersetzt werden. Durch die seit Aufgabe der Nutzung als Ferienanlage fortgeschrittenen Waldentwicklung auf der Fläche und der damit notwendig gewordenen Berücksichtigung der gesetzlichen Waldabstandflächen sowie der einzuhaltenden Abstände zur Landesstraße, ist die Fläche nur noch zu einem kleineren Anteil bebaubar. Durch den Bebauungsplan wird daher eine relativ kompakte und mehrgeschossige Bebauung ermöglicht, die sich dennoch in das vorhandene, in Richtung Süden ansteigende Gelände und die dort vorhandene Waldkulisse einfügen soll. Des Weiteren soll die Bettenkapazität an dem Standort auf insgesamt maximal 65 Hotelzimmer begrenzt werden.

#### **1.2 Lage und Charakteristik des Plangebietes**

Das Plangebiet befindet sich südlich des eigentlichen Siedlungskernes von Kühlungsborn südwestlich der Landstraße 11 (Schloßstraße) am Nordosthang der Kühlung. Westlichen schließen sich Atelierhäuser an das Plangebiet an und in südliche Richtung grenzen Waldbereiche an.

Innerhalb des Planungsgebietes befindet sich das ehemalige „Haus Zur Kühlung“. Dieses beliebte Ausflugslokal und Hotel zwischen Ostsee und Kühlung wurde bereits Ende des 19. Jahrhunderts errichtet und zu DDR-Zeiten um ein Ferienhaus, Ferienhäuser und Nebengebäude ergänzt. Seit Anfang der 1990er Jahren ist die Anlage ungenutzt, wodurch auf Teilen der Fläche sukzessive Waldentwicklungsprozesse eingesetzt haben.

Das Plangebiet ist durch seine Hanglage in einem Kurvenbereich der Landstraße geprägt. Aufgrund der Topographie sind Ausblicke nach Nordosten bis zur Ostsee möglich.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 48 ist rund 1,5 ha groß.

### **Naturräumliche Gliederung**

Landschaftszone:	Ostseeküstenland (1)
Großlandschaft:	Nordwestliches Hügelland (10)
Landschaftseinheit:	Kühlung (104)

## **2. Umweltprüfung**

### **2.1 Vorhaben und Planungsziel**

Anlass für die Planung ist das Vorhaben, auf der Fläche des ehemaligen "Hauses Zur Kühlung" bzw. des ehemaligen Ferienlagers einen Hotelstandort zu schaffen.

Das städtebauliche Konzept begründet sich aus den Zielsetzungen der Stadt und aus den räumlichen Gegebenheiten im Bereich des Plangebiets. Ausführlichere Erläuterungen hierzu sind im städtebaulichen Teil der Begründung zu finden.

### **2.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachplanungen**

#### Regionalen Raumentwicklungsprogrammes Mittleres Mecklenburg/ Rostock (RREP MM/R)

Für den planungsrelevanten Bereich werden u.a. nachfolgenden Aussagen im RREP MM/R getroffen.

- Die Stadt Ostseebad Kühlungsborn wird als Grundzentrum dargestellt.
- Das Plangebiet ist Teil eines Tourismusschwerpunktraumes.
- Außerdem befindet sich die Stadt in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft.

#### Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Mittleres Mecklenburg/ Rostock (GLRP MM/R)

Im GLRP MM/R werden folgende Aussagen für das Plangebiet bzw. die angrenzenden Bereiche getroffen:

- In Bezug auf die Schutzwürdigkeit der Arten und Lebensräume ist das Plangebiet als Bereich mit sehr hoher Schutzwürdigkeit eingestuft (Karte 3).
- Der Boden sowie Grund- und Oberflächenwasser sind als Bereiche mit hoher bis sehr hoher Schutzwürdigkeit dargestellt (Karte 4 und 6).
- Hinsichtlich der Klimaverhältnisse befindet sich das Plangebiet an der Grenze zwischen niederschlagsreich und niederschlagsbegünstigt. (Karte 7)

- Die Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes ist mit sehr hoch klassifiziert (Karte 8). Die Funktionsbewertung der landschaftlichen Freiräume ist mit Stufe 3-hoch bewertet (Karte 9).
- Südlich des Plangebietes befindet sich das FFH-Gebiet DE 1836-302 (Karte 10). Aufgrund dieser Schutzgebietsausweisung ist der Bereich des FFH-Gebietes als Biotopverbund im engeren Sinne dargestellt (Karte 15/II). Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes L 54a "Kühlung" (Karte 11).
- Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich mit herausragender Bedeutung für die Sicherung der Erholungsfunktion der Landschaft (Karte 13).
- Es sind zwei kurze Baumreihenabschnitte angrenzend an die Landesstraße 11 vorhanden (Karte 16).
- Angrenzend an das Plangebiet sind Waldbereiche dargestellt. Teilweise sind die Wälder mit durchschnittlichen Strukturmerkmalen und teilweise mit deutlichen strukturellen Defiziten dargestellt (Karte I). Aus diesem Grund sind auch Bereiche mit Maßnahmen für die „Verbesserung der Waldstruktur und langfristige Überführung in Wälder mit überwiegend standortheimischen Baumarten“ (8.4) für Bereiche südlich des Plangebietes festgelegt. (Karte III)
- Das Plangebiet ist als „Standort mit einer hohen bis sehr hohen potenziellen Gefährdung durch Wassererosion im Offenland“ dargestellt (Karte V). Die Wassererosionsgefährdung ist mit mittel verzeichnet (Karte VI).

Aufgrund der bestehenden Schutzgebietsausweisungen kann dem großräumigen Umfeld des Plangebiets und den angrenzenden Bereichen eine hohe Bedeutung in Bezug auf naturschutzfachliche Funktionen zugeordnet werden. Hierzu werden entsprechende gesonderte Untersuchungen in Bezug auf die FFH-Verträglichkeit und den Artenschutz durchgeführt und eine Herauslösung aus dem Landschaftsschutzgebiet bzw. die Erteilung einer Ausnahme von den Verboten der Landschaftsschutzgebietsverordnung angestrebt. Für einen entfallenden Baum ist eine Ausnahmegenehmigung zu beantragen.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen anthropogen vorgeprägten Bereich, der sowohl einen städtebaulichen Mangel als auch eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes darstellt. Bis zur politischen Wende wurde das Gebiet bereits als Ausflugslokal und als Ferienanlage genutzt. Eine ähnliche Nutzung soll nun weitergeführt bzw. wiederhergestellt werden. Weiterhin sind Vorbelastungen durch die angrenzende Landesstraße und Bebauung vorhanden. Aufgrund dieser Argumentation werden erhebliche Beeinträchtigungen der Ziele der übergeordneten Planungen ausgeschlossen.

Die großräumige Bedeutung als Bereich mit herausragender Bedeutung für die Sicherung der Erholungsfunktion der Landschaft wird damit durch die Planung berücksichtigt.

## **Schutzgebiete**

Innerhalb des Plangebietes:

- Landschaftsschutzgebiet L54 a „Kühlung“

Außerhalb des Plangebietes

- FFH-Gebiet DE 1836-302 „Kühlung“ (Entfernung minimal ca. 100 m)

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des hier betrachteten Bebauungsplanes Nr. 48 wird eine FFH-Vorprüfung durchgeführt. Ebenso wird eine die Herausnahme des Plangebietes aus dem Landschaftsschutzgebiet bzw. die Erteilung einer Ausnahme von den Verboten der Landschaftsschutzgebietsverordnung notwendig.

### **Geschützte Biotope**

Innerhalb des Plangebietes selbst sind keine geschützten Biotop vorhanden.

Südwestlich des Plangebietes befindet sich ein gemäß § 20 NatSchAG M-V unter Schutz stehendes Biotop. Im LINFOS-Kartenportal wird dieses als „Permanentes Kleingewässer, Weide, beschattet“ beschrieben (Kartierungsjahr 1997).

Weitere Gehölzbiotope sind in der näheren Umgebung vorhanden.

Es werden keine Beeinträchtigungen der geschützten Biotopstrukturen durch die hier betrachtete Planung erwartet.

### **3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

Für eine Beurteilung voraussichtlicher Umweltauswirkungen wurden die folgenden fachgesetzlichen Vorgaben des Umweltschutzes auf Bundes- und Landesebene berücksichtigt.

<b>Schutzgut</b>	<b>fachgesetzliche Vorgaben</b>
<b>Mensch</b>	- Bundesimmissionsschutzgesetz, 22. BImSchV
<b>Pflanzen u. Tiere</b>	- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V), Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV), FFH-Richtlinie
<b>Landschaft</b>	- BNatSchG (Eingriffsregelung), NatSchAG M-V
<b>Boden</b>	- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)
<b>Klima / Luft</b>	- Bundesimmissionsschutzgesetz, 22. BImSchV
<b>Kultur- u. Sachgüter</b>	- Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V)

**Tabelle 1:** fachgesetzliche Vorgaben einzelner Schutzgüter

Der Zustand der Umwelt und dessen Merkmale sind für das Plangebiet einzeln und auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt. Veränderungen der Schutzgüter sollen somit nachvollzogen, dokumentiert und bewertet sowie Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum eventuellen Ausgleich negativer Umweltauswirkungen, der vorliegenden Planung, schutzgutbezogen abgeleitet werden.



### **3.1 Schutzgut „Mensch“**

Mit der Neugestaltung des Plangebietes wird ein städtebaulicher Missstand behoben. Die traditionsreiche Funktion als Ausflugslokal soll wiederbelebt werden. Außerdem sollen Übernachtungsmöglichkeiten geschaffen werden. Diese Einrichtungen sollen durch Wellnessangebote, Kapazitäten für Tagungen und Seminare sowie umweltpädagogische Angebote ergänzt werden.

Aufgrund des ruinösen Zustandes der Bestandsgebäude und des jahrelangen Brachliegens des Geländes besitzt das Plangebiet aktuell keine Eignung bzw. Bedeutung als Erholungsraum.

Um die immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen der Planung auf die nordwestlich gelegene Wohnnutzung zu untersuchen, wurde ein Schallgutachten (acouplan GmbH, 09/2016) erarbeitet. Im Ergebnis werden die Immissionsrichtwerte an allen Immissionsorten am Tage und in der Nacht eingehalten. Hierzu werden erforderliche Lärminderungsmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt.

Die Erschließung erfolgt über die Landesstraße 11. Es wird der Bereich einer bestehenden Zufahrt genutzt.

Es kann von der Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ausgegangen werden. Mit der Umsetzung der Planung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch zu erwarten.

### **3.2 Schutzgut „Pflanzen und Tiere“**

#### Erfassung des Baumbestandes

Gemäß Baumschutzkompensationserlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz vom 15.10.2007 ist der Bestand an geschützten Bäumen auf Grundlage der Vermessungsunterlagen und eigenen Erhebungen für das Plangebiet zu erheben.

Entlang der Landesstraße 11 befinden sich drei Kastanien, welche einem Schutzstatus gemäß § 18 NatSchAG M-V unterliegen. Die beiden südlichen Bäume sollen erhalten werden. Eine Notwendigkeit zu einer Fällung des nördlichen Baumes ergibt sich aufgrund der Lage im Einfahrtbereich und im Sichtfeld sowie aus der Notwendigkeit, in diesem Bereich einen Fahrweg zur inneren Erschließung der Fläche zu errichten. Hierfür wird ein entsprechender Ausnahmeantrag bei der zuständigen Naturschutzbehörde gestellt.

#### Artenschutzrechtliche Betrachtung

Zur Beachtung der artenschutzrechtlichen Belange wurde vom Gutachterbüro Martin Bauer ein Artenschutzgutachten „Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) als Beitrag zum Umweltbericht“ (Stand: 26. Oktober 2014) erarbeitet. Dieses Gutachten, das derzeit aktualisiert wird, bildet die Grundlage für die nachfolgenden Ausführungen zum Artenschutz.

Zur Bewertung der artenschutzrechtlichen Belange erfolgte durch den Gutachter eine aktuelle Erfassung der Artengruppen Brutvögel und Fledermäuse innerhalb der Gebüsch- und Gehölzbestände des Vorhabengebietes. Des Weiteren erfolgte eine Begutachtung und Bewertung des Gebäudebestandes bezüglich gebäudebewohnender Vogelarten und Fledermäuse.

Die Auswahl der zu untersuchenden Tierarten wurde im Vorfeld mit dem zuständigen Landkreis abgestimmt.

### **Naturschutzrechtliche Bewertung der Erheblichkeit des Vorhabens**

Bei baulichen Planvorhaben sind artenschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen. Es ist abzu prüfen, inwiefern das Planvorhaben Auswirkungen auf europarechtlich geschützte Tier- und Pflanzenarten hat.

In § 44 Bundesnaturschutzgesetz Abs.1 Nr.1- 4 ist Folgendes dargelegt:

Es ist verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.
3. Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

In § 44 BNatSchG ist weiterhin jedoch auch Folgendes vermerkt:

- Sind in Anhang IVa der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten oder europäische Vogelarten betroffen, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.
- Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.
- Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens ein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nicht vor.
- Die Zugriffs- und Besitzverbote gelten nicht für Handlungen zur Vorbereitung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Somit sind nachfolgende Arten zu berücksichtigen:

- sämtliche europäische Vogelarten gemäß Art. 1 VogelSchRL und den dazugehörigen Anlagen einschl. regelmäßig auftretende Zugvögel n. Art. 4 Abs. 2 VogelSchRL,
- sämtliche Arten des Anhangs IV a FFH-RL,
- Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten.

Nach Vogelschutzrichtlinie (VogelSchRL) Artikel 1 unterliegen alle europäischen wildlebenden Vogelarten den gesetzlichen Bestimmungen der Vogelschutzrichtlinie. Entsprechend ist § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) anzuwenden.

### **Auswirkungen auf artenschutzrechtlich relevante Arten und Artengruppen**

Bei dem vorliegenden Vorhaben handelt es sich um einen Eingriff, der auf der Grundlage des § 1a Abs. 3 BauGB auszugleichen ist.

Innerhalb des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (AFB) wird für alle europarechtlich geschützten Arten (alle Tier- und Pflanzenarten der Anhänge II und IV der FFH-Richtlinie und alle europäischen Vogelarten nach Art. 1 Vogelschutzrichtlinie) sowie für sämtliche weiteren streng geschützten Arten geprüft, ob Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG zu treffen.

Sollten geschützte Arten betroffen sein, so ist zu prüfen, ob sich der Erhalt der lokalen Populationen durch die Förderung der ökologischen Funktionalität sichern lässt (CEF-Maßnahmen).

Letztendlich ist zu überprüfen, ob eventuelle Voraussetzungen für eine Befreiung nach § 67 BNatSchG gegeben sind. Für Vorhaben innerhalb der Bebauungsplanung ist gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG die nach Landesrecht berechnete Behörde für die eventuelle Erteilung einer Ausnahmegenehmigung zuständig.

Sollte sich der Erhaltungszustand einer europarechtlich geschützten Art trotz Kompensationsmaßnahmen verschlechtern, ist eine Baumaßnahme unzulässig.

### **Relevante Projektwirkungen**

Unter Beachtung der Fallkonstellationen (Punkt 7.1 bis 7.7) der „Hinweise zum gesetzlichen Artenschutz gem. § 44 BNatSchG bei der Planung und Durchführung von Eingriffen“ des Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern werden nachfolgende Eingriffswirkungen abgearbeitet.

#### **➤ Gebäudeabbruch/ Sonstige Abbrucharbeiten**

Das Plangebiet umfasst den Standort des ehemaligen Ausflugslokales „Haus Zur Kühlung“, welches zu DDR-Zeiten um ein Ferienhaus, Ferienhäuser und Nebengebäude ergänzt wurde. Seit der politischen Wende steht die Anlage leer. Alle Gebäude sollen im Zuge der Umsetzung der Planungsziele entfernt werden. Demzufolge ist die Bedeutung der Gebäude auf den Besatz mit Brutvögeln und Fledermäusen zu überprüfen.

### Gebäudebrüter

Innerhalb eines zweigeschossigen Gebäudes konnten 8-10 genutzte Nester der Rauchschnalbe festgestellt werden. Im und am Gebäudebestand, sowie in den angrenzenden Gebüschstrukturen, wurden Nester von Amsel, Hausrotschnwanz und Bachstelze vorgefunden.

Da Rauchschnalben ihre Nester mehrjährig nutzen, sind die Verluste von Brutstätten im Rahmen einer CEF-Maßnahme durch den Anbau von 10 Nisthilfen an geeigneten Standorten im Umfeld des Eingriffsortes zu kompensieren.

Die Nester der übrigen oben genannten Vogelarten werden nur in einer Brutperiode genutzt. Somit kann das Tötungsverbot gemäß § 44 BNatSchG durch die Regelung der Abbruchzeiten der Gebäude bzw. der Zeiten der Beseitigung der Gehölze ausgeschlossen werden. Aus artenschutzrechtlichen Gründen sollten diese Arbeiten im Zeitraum vom 1. September bis 15. März durchgeführt werden. Zusätzlich sind die Beschränkungen des Gehölzschutzes (1.Oktober bis 29.Februar) gemäß § 39 BNatSchG zu beachten.

### Fledermäuse

Der Gebäudebestand bzw. die Ruinen, welche mit der Verwirklichung des Bebauungsplanes Nr. 48 abgerissen werden sollen, wurden ebenso auf die Nutzung durch Fledermäuse untersucht.

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Untersuchungen konnten weder Sommer- noch Winterquartiere festgestellt werden. Es sind auch keine frostsicheren Bereiche wie Keller für eine Überwinterung vorhanden. Das Plangebiet besitzt eine nachgeordnete Bedeutung als Nahrungsrevier und gelegentlicher Tageshangplatz bzw. Übergangsquartier. Diese geringfügige artenschutzrechtliche Bedeutung kann laut gutachterlicher Einschätzung durch Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen kompensiert werden. Es ist der Anbau von zwei Fledermausspaltenkästen (FSPK) und zwei Fledermausfassaden-Flachkästen mit Rückwand (FFAK-R) an den neu zu errichtenden Gebäuden oder am Baumbestand im Umfeld anzubringen.

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen, ist die Baufeldberäumung einschließlich des Abbruchs der Gebäude und Beseitigung der Gehölze und Gebüsch im Zeitraum von 1. Oktober bis 15. März durchzuführen. Damit wird eine Beeinträchtigung eventuell vorhandener Übergangsquartiere bzw. Tageshangplätze grundsätzlich ausgeschlossen.

### ➤ Beseitigung von Bäumen/ Hecken und Buschwerk

Aufgrund der jahrelangen Nichtnutzung sind Gehölz- bzw. Gebüschstrukturen aufgewachsen. Gleichzeitig sind auch mehrere Einzelbäume vorhanden. Das Plangebiet beinhaltet bzw. grenzt an Waldbereiche an.

### Brutvögel

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Aufnahmen wurde ein Artenspektrum der Siedlungsgehölze bzw. der Waldrandlagen nachgewiesen. Das festgestellte Arteninventar weist keine artenschutzrechtlich relevanten Wertarten auf. Die teilweisen Habitatverluste, die im Zusammenhang mit der Baufeldberäumung entstehen, werden vom Gutachter als nicht relevant eingeschätzt, da die Habitatfunktionen für die vorgefundenen Arten im Umfeld weiter erfüllt werden. Nachhaltige Wirkungen auf die lokale Population sind nicht zu erwarten.

Aus artenschutzrechtlichen Gründen ist die Baufeldberäumung (Gebäudeabbruch und Gehölzentfernung) im Zeitraum vom 1. September bis 15. März durchzuführen. Zusätzlich sind die Beschränkungen des Gehölzschutzes (1. Oktober bis 29. Februar) gemäß § 39 BNatSchG zu beachten.

#### Fledermäuse

Innerhalb des Plangebietes wurden keine Baumhöhlen festgestellt, die als Quartier dienen könnten. Die derzeitigen naturräumlichen Bedingungen begünstigen einen Insektenreichtum. Deshalb besitzt die Fläche eine Bedeutung als Nahrungshabitat. Laut gutachterlicher Aussage wird diese Funktion auch nach Umsetzung des Vorhabens weiter erfüllt. Die genannten Aspekte führen zu keiner artenschutzrechtlichen Betroffenheit der Artengruppe Fledermäuse.

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen, ist die Baufeldberäumung einschließlich des Abbruchs der Gebäude und Beseitigung der Gehölze und Gebüsch im Zeitraum von 1. Oktober bis 15. März durchzuführen. Damit wird eine Beeinträchtigung eventuell vorhandener Übergangsquartiere bzw. Tageshangplätze grundsätzlich ausgeschlossen.

#### ➤ Beseitigung, Verkleinerung bzw. Funktionsverlust von Gewässern

Innerhalb des Plangebietes sind keine Gewässer vorhanden. Eine artenschutzrechtliche Relevanz im planungsrelevanten Bereich für die Artengruppen Amphibien/Reptilien wurde gutachterlich ausgeschlossen.

#### ➤ Umnutzung von Flächen

Mit Umnutzung der Flächen sind ökologische Veränderungen verbunden und somit auch Auswirkungen auf geschützte Tier- und Pflanzenarten möglich. Potentielle artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigungen, wie Verluste von Nahrungs- und Funktionsflächen infolge der Versiegelung, wurden im Rahmen des beauftragten Fachgutachtens betrachtet und bewertet. Diese spiegeln sich in den Festsetzungen bzw. Hinweisen zum Artenschutz wider.

#### ➤ Lärm

Durch die vorliegende Planung ist vorwiegend mit baubedingten Störungen zu rechnen.

#### ➤ Kollision von Tieren mit mobilen oder immobilen Einrichtungen

- entfällt -

In Auswertung des artenschutzfachlichen Gutachtens werden folgende Festsetzungen aufgenommen um Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG auszuschließen:

- Aus artenschutzrechtlichen Gründen ist die Baufeldberäumung (Gebäudeabbruch und Gehölzentfernung) im Zeitraum vom 1. September bis 15. März durchzuführen. Zusätzlich sind die Beschränkungen des Gehölzschutzes (1. Oktober bis 29. Februar) gemäß § 39 BNatSchG zu beachten.

- Es sind zwei Fledermausspaltenkästen (FSPK) und zwei Fledermausfassaden-Flachkästen mit Rückwand (FFAK-R) an den neu zu errichtenden Gebäuden oder am Baumbestand anzubringen.
- Die Verluste von Brutstätten der Rauchschwalbe sind im Rahmen einer CEF-Maßnahme durch den Anbau von 10 Nisthilfen/Rauchschwalbennester (RSN) an geeigneten Standorten im Umfeld des Eingriffsortes zu kompensieren.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ergeben sich unter Beachtung der genannten Maßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Tiere und Pflanzen“.

### **3.3 Schutzgut „Boden“**

Im Natur- und Landschaftshaushalt und Stoffkreislauf hat das Schutzgut „Boden“ wesentliche Funktionen. Er übernimmt das Filtern, Speichern, Puffern und die Umwandlung verschiedenster Stoffe und ist für Bodentiere, Mikroorganismen sowie für Pflanzen und deren Wurzeln Lebensraum. Die Eigenschaften des Bodens (Substrat, Humusgehalt und Hydromorphie) sind wesentlich für die Ausprägung der natürlich auftretenden Vegetation.

Hinzu kommt laut § 2 BBodSchG die Bedeutung des Bodens für den Menschen als Produktionsgrundlage für dessen Ernährung, als Standort für die Besiedelung und als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte.

Im Plangebiet stehen sickerwasserbestimmte Lehme/Tieflehme an.

#### Bewertung

Aufgrund der vorhandenen Bebauung und ehemaligen Nutzung sind bereits Veränderungen in der natürlichen Bodenstruktur zu erwarten.

Die maßgeblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden entstehen durch die Bodenversiegelungen bzw. Überbauung. Im Zusammenhang mit der Eingriffsbilanzierung werden auch die bestehenden Versiegelungen einbezogen.

Zusätzlich zu der Beeinträchtigung durch Versiegelung/Überbauung kann es zu Beeinträchtigungen durch Bodenauftrag und –abtrag kommen. Mit einer Veränderung des Profilaufbaus und der Struktur ist im Zuge von Baumaßnahmen der Böden zu rechnen. Allerdings bestehen auch schon anthropogene Überformungen durch die ehemaligen Nutzungen. Das Plangebiet weist relativ große Höhenunterschiede auf. Eines der geplanten Gebäude soll teilweise in den Hang hinein gebaut werden. Es sind begrünte Böschungen zu gestalten.

Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Boden“ werden im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt. Es werden geeignete Kompensationsmaßnahmen bestimmt, um die Versiegelung auszugleichen.

In der Bauphase besteht die Gefahr, dass es zu Bodenverdichtungen durch den Einsatz von schweren Baugeräten und Lagerung von Baumaterialien kommt. Nach Beendigung der Bauarbeiten sind baubedingte Beeinträchtigungen (wie Bodenverdichtungen, Fahrspuren, Fremdstoffreste) zurückzunehmen.

Unter Berücksichtigung der Kompensationsmaßnahmen verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Boden“.

### **3.4 Schutzgut Wasser**

#### Grundwasser

Der Grundwasserflurabstand beträgt >5-10 m. Die Grundwasserressourcen werden als genutztes Dargebot öffentliche Trinkwasserversorgung beschrieben. Es ergibt sich ein niedriger Geschütztheitsgrad.

#### Bewertung

Nachhaltige Auswirkungen auf das lokale Grundwasservorkommen sind durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht zu erwarten.

#### Oberflächenwasser

Im Plangebiet selbst sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

#### Bewertung

Generell sollte das anfallende Niederschlagswasser der befestigten und überbauten Flächen nach Möglichkeit am Ort versickert werden.

Die Aussagen zur Entwässerung werden auf der Grundlage eines entsprechenden Gutachtens präzisiert werden und es wird ein Nachweis über die Versickerungsfähigkeit des Bodens erfolgen.

Von erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Wasser“ wird durch die Planung nicht ausgegangen.

### **3.5 Schutzgut „Luft und Klima“**

Die Region der Ostseeküste ist überwiegend vom ozeanisch geprägten Klima beeinflusst. Mit einer durchschnittlichen Jahresniederschlagsmenge von ca. 600 mm gehört das Gebiet zu den niederschlagsreicheren Regionen in Mecklenburg-Vorpommern. Weiter drückt sich der maritime Einfluss in der hohen Luftfeuchtigkeit von ca. 80 % und dem ausgeglichenen Temperaturjahresgang von 7,7°C aus. Westliche Hauptwindrichtungen bei mittleren Windgeschwindigkeiten um 5 m/s prägen weiter die klimatische Situation im Planungsgebiet.

#### Bewertung

Nachhaltige Auswirkungen auf die lokalen klimatischen Verhältnisse sind durch die Vorhaben der vorliegenden Planung nicht zu erwarten. Gegebenenfalls kann es bei Planungsausführung und den mit ihr verbundenen Flächenversiegelungen zu kleinklimatischen Effekten kommen.

### **3.6 Schutzgut „Kultur- und sonstiger Sachgüter“**

Innerhalb des Plangebietes sind keine Denkmale vorhanden.

Durch die vorliegende Planung kommt es zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Kultur- und sonstige Sachgüter“.

### **3.7 Schutzgut „Landschaft“**

Das Plangebiet ist geprägt durch seine ehemalige Nutzung. Es sind ruinöse Gebäudestrukturen vorhanden. In südlicher Richtung schließen sich Waldflächen an. In nordöstlicher Richtung fällt das Gelände ab. Hier überwiegend landwirtschaftliche Nutzflächen. Es sich Sichtbeziehungen bis zur Ostsee möglich.

Aufgrund der naturräumlichen Ausstattung wird dem Landschaftsbild in Gutachterlichen Landschaftsrahmenplan generell eine hohe Bedeutung zugeordnet. Im Rahmen der Betrachtung der landschaftlichen Freiräume (LINFOS-Datenbank) in Bezug auf die Bewertung der Größe und Zerschneidungen befindet sich das Plangebietes innerhalb des Zerschneidungsraumes der Landesstraße. Die angrenzenden Bereiche werden mit Stufe 2-mittel bewertet. Im Hinblick auf die Bewertung der Funktion des Landschaftsraumes werden die Bereiche angrenzend an das Plangebiet mit Stufe 3-hoch dargestellt.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des eigentlichen Siedlungsbereiches der Stadt Ostseebad Kühlungsborn. Angrenzend befinden sich zwei weitere bebaute Areale. Nordwestlich grenzt das Grundstück eines Atelierhauses mit teilweise historischen aber auch modernen Gebäuden an. Weiter in Richtung Kühlungsborn befinden sich die modernen Gebäude des Institutes für Atmosphärenphysik.

Bei dem hier betrachteten „Haus Zur Kühlung“ handelt es sich um ein traditionsreiches Gasthaus, welche sich bereits Ende des 19. Jahrhunderts etablierte. Das Plangebiet wurde u.a. für seine weiten Ausblicke und Sichtbeziehungen und landschaftliche attraktiven Lage geschätzt.

Der Bebauungsplan schafft Baurecht für ein dreigeschossiges Hotelgebäude, das sich hufeisenförmig in Richtung Landesstraße öffnet. Aufgrund der zu beachtenden Mindestabstände zu Waldbereichen und der Landesstraße sind die bebaubaren Flächen innerhalb des Plangebietes stark eingeschränkt. Das lange Brachliegen der Fläche hat dazu beigetragen, dass Teilbereiche nun forstrechtlich als Wald zu betrachten sind.

Das Plangebiet und angrenzende Bereiche sind anthropogen durch Bebauung von Gebäude und Straßenflächen vorbelastet. Es wurden Maßnahmen ergriffen, um den geplanten Gebäudebestand in das Gelände einzufügen. Dazu wurde eine maximale Dreigeschossigkeit festgesetzt, wobei sich das 3. Vollgeschoss im Dachgeschoss befinden muss. Durch eine Abstufung des Gebäudes fügt es sich in die Hanglage ein.

Aufgrund der dargestellten vorhandenen Vorbelastungen und gestalterischen Maßnahmen werden keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaft erwartet.



### 3.8 Wechselwirkungen der Umweltauswirkungen einzelner Schutzgüter

Grundsätzlich sind nachfolgende Wechselwirkungen zu berücksichtigen:

Schutzgut	Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern
<b>Menschen</b>	- die Schutzgüter „Pflanzen u. Tiere“, „Boden“, „Wasser“, „Klima/Luft“ und „Landschaft“ bilden die Lebensgrundlage des Menschen
<b>Pflanzen</b>	- Abhängigkeit der Vegetation von abiotischen Standorteigenschaften (Bodenform, Grundwasserflurabstand, Klima) - Bestandteil bzw. Strukturelement des Landschaftsbildes - anthropogene Vorbelastung der Biotopstrukturen
<b>Tiere</b>	- Abhängigkeit der Tierwelt von biotischer bzw. abiotischer Lebensraumausstattung (Vegetation, Biotopvernetzung, Wasserhaushalt, Boden) - anthropogene Vorbelastungen der Einzelindividuen und/oder der Lebensräume (Störung, Verdrängung)
<b>Boden</b>	- Abhängigkeit der Eigenschaften von geologischen, wasserhaushaltlichen, geomorphologischen und vegetationskundlichen Verhältnissen - Lebensraum für Tiere und Menschen, Standort für Biotope bzw. Pflanzengesellschaften sowie in Bedeutung für den Wasserhaushalt (Grundwasserneubildung, Retentionsfunktion, Grundwasserschutz, Grundwasserdynamik) - anthropogene Vorbelastungen (Bearbeitung, Stoffeinträge, Verdichtung u. Versiegelung)
<b>Wasser</b>	- Abhängigkeit der Grundwasserneubildung von Boden-, Vegetations- und Nutzungsfaktoren - anthropogene Vorbelastung durch aktuelle Nutzung
<b>Klima u. Luft</b>	- aufgrund der Kleinflächigkeit des vorliegenden Geltungsbereiches sind im konkreten Fall keine relevanten Wechselwirkungen zu erwarten
<b>Landschaft</b>	- Abhängigkeit des Landschaftsbildes von Faktoren, wie Relief, Vegetation u. Nutzung - anthropogene Vorbelastungen d. Landschaftsbildes und Landschaftsraumes durch Überformung

**Tabelle 2:** Wechselwirkungen einzelner Schutzgüter

Wechselwirkungszusammenhänge und funktionale Beziehungen innerhalb und zwischen einzelnen Schutzgütern, welche für das Vorhaben von Relevanz sind, wurden im Rahmen der schutzgutbezogenen Auswirkungsprognose berücksichtigt.

Infolge der Wechselbeziehungen zwischen den einzelnen Schutzgütern und des Ausbleibens der Addition und Potenzierung von deren Wirkungen bei den Bauausführungen, kann nicht davon ausgegangen werden, dass erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

### 3.9 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 48 wird das Ziel verfolgt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Hotels zu schaffen.

#### Bewertung

Mit erheblichen Beeinträchtigungen durch die mit dem Bebauungsplan Nr. 48 verbundenen Planungsabsichten auf die Umwelt bzw. die benannten Schutzgüter ist im Wesentlichen nicht zu rechnen. Das Plangebiet ist, wie beschrieben, bereits anthropogen stark überformt. Es handelt sich um eine Wiedernutzbarmachung von Flächen, die bereits bebaut sind.

## **4. Entwicklungsprognose zum Umweltzustand**

### **4.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung**

Mit den Zielen des Bebauungsplanes Nr. 48 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn werden insbesondere Auswirkungen durch die Versiegelung erwartet. Es sind jedoch durch die Bestandgebäude bereits Bodenversiegelungen vorhanden. Zum Ausgleich werden Kompensationsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes festgelegt.

Die artenschutzrechtlichen Belange werden berücksichtigt. Es sind Maßnahmen für die Rauchschwalben und Fledermäuse festgelegt.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass durch die Vorhaben des Bebauungsplanes Nr. 48 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn die Entwicklung des Umweltzustandes des planungsrelevanten Bereiches nicht erheblich negativ beeinflusst wird.

### **4.2 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung**

Bei einer Nichtdurchführung der vorliegenden Bebauungsplanung wäre das Areal voraussichtlich weiterhin ungenutzt. Der Gebäudebestand würde weiter verfallen und sukzessive Prozesse im Plangebiet weiter zunehmen.

### **4.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Bei der hier betrachteten Planung handelt es sich um einen Nachnutzung bzw. Wiederherstellung bestimmter Funktionen auf einem bereits bestehenden Standort.

Alternative Planungsmöglichkeiten bestehen nicht. Durch die Wiedernutzung wird vermieden, dass bisher unbebaute Bereiche beansprucht werden. Damit wurde für das Vorhaben der beste Standort gefunden, Natur und Umwelt werden geschützt.

## **5. Eingriffsregelung**

### **5.1 Gesetzliche Grundlage der Bilanzierung**

#### **§ 1a Abs. 3 BauGB – Eingriffe in Natur und Landschaft**

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 48 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn werden Eingriffe in die Leistungs- oder Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes vorbereitet. Diese müssen gem. § 1a Abs. 3 BauGB erhoben, bilanziert, ausgeglichen und in die Abwägung eingestellt werden. Nachfolgende Berechnungen und Bilanzierungsabsichten wurden unter zur Hilfenahme der „Hinweise zur Eingriffsregelung; 1999 / Heft 3“ des LUNG erstellt.

### **5.2 Eingriffsbilanzierung**

#### Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet befindet sich südlich des eigentlichen Siedlungsbereiches von Kühlungsborn entlang der Landesstraße 11.

Nordwestlich des Plangebietes, dem Verlauf der Landesstraße folgend, ist weitere Bebauung vorhanden. Es handelt sich um Ateliergebäude sowie das Institut für Atmosphärenphysik. Der Bereich nordöstlich des Plangebietes ist geprägt durch verschiedene landwirtschaftliche Flächen. Im Süden und Südwesten schließen bewaldete Bereiche an. Aufgrund des jahrelangen Brachliegens haben sich im Plangebiet selbst Gebüsch- und Gehölzstrukturen entwickelt, die nunmehr durch die zuständige Forstbehörde ebenfalls als Wald definiert werden.

Das Plangebiet selbst ist charakterisiert durch die ruinösen Bestandsgebäude und dem sukzessiven Vegetationsbestandes.

Zu dem Gebäudebestand gehören das „Haus Zur „Kühlung“ (ehemaliges Ausflugslokal), ein zweigeschossiges Ferienhaus, fünf im Rohbau befindliche nicht fertiggestellte Bungalows, eine Doppelgarage, ein Erdkeller sowie ein weiteres zweigeschossiges Funktionsgebäude. Das Gelände fällt in nordöstliche Richtung um ca. 7-8 m ab.

Aufgrund der dargestellten Ausstattung des Plangebietes wird dieses als Brachfläche (städtischer) Siedlungsbereiche (OBS) aufgenommen. Die bewaldeten Bereiche werden als „Sonstiger Laubholzbestand heimischer Arten“ (WXS) kartiert. Es sind neben verschiedenen Laubgehölzen auch Nadelgehölze vorhanden.

#### Bestandsbewertung

Um für die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz nachvollziehbare und quantifizierbare Wertgrößen zu erhalten, werden die Biotoptypen bewertet. Die Bewertung erfolgt nach der vereinfachten Biotopwertansprache (gem. Biotoptypenkatalog/ Biotopkartieranleitung M-V), da lediglich Funktionen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz und die Landschaftspflege betroffen sind. Nach den "Hinweisen zur Eingriffsregelung" werden insbesondere die

- Regenerationsfähigkeit des vorkommenden Biotoptyps und
- die regionale Einstufung in die "Roten Listen der gefährdeten Biotoptypen BRD"

als wertbestimmende Kriterien herangezogen. Demnach werden Wertstufen von 0 bis 4 vergeben. Die konkrete Bewertung des Biotoptyps erfolgt entsprechend der lokalen Ausprägung. Bei einer durchschnittlichen Ausprägung wird ein mittlerer Bereich der möglichen Wertstufe angenommen. Bei negativen Beeinträchtigungen erfolgt eine Abwertung und bei besonders hervorzuhebender Ausstattung des Biotops eine Aufwertung.

	Nr. Biotoptyp	Biotoptyp M- V	Wertstufe	Kompensations- erfordernis
<b>WXS</b>	1.10.3	Sonstiger Laubholzbestand heimischer Arten	1	1
<b>OBS</b>	14.11.1	Brachfläche der städtischen Siedlungsgebiete	1	1

**Tabelle 3:** Biotop- und Nutzungstypen des planungsrelevanten Bereichs

#### Eingriffsbilanzierung

##### *Versiegelung*

Für das Sondergebiet „Fremdenbeherbergung“ wurde eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgelegt. Überschreitungen sind bis zu einer GRZ von 0,8 möglich. In diesen Überschreibungsbereichen werden Nebenanlagen und Stellplätze angesiedelt. Für die Stellplätze selbst wird von einer Teilversiegelung ausgegangen. Aus diesem Grund wird pauschal eine Teilversiegelung von 1/3 und einer Vollversiegelung von 2/3 in den Überschreibungsbereichen ausgegangen.

Innerhalb der Parkanlage sind Sport- und Spielanlagen, ebenso wie fußläufige Wegeverbindungen, zulässig. Im hier vorliegenden Vorentwurf wird pauschal von einer Teilversiegelung von 25% ausgegangen. Die restlichen Flächen sind als Rasen oder sonstige unversiegelte Bereiche zu gestalten.

Maßnahme		Flächenverbrauch (A in m <sup>2</sup> )	Kompensationserfordernis (K)	Zuschlag Versiegelung (Z)	Korrekturfaktor Flächenbeeinträchtigungsgrad (KF)	Flächenäquivalent für Kompensation Eingriff (m <sup>2</sup> )
<b>SO-Fremdenbeherbergung</b>						
SO-Bereich	7297m <sup>2</sup> x 0,3	2.189	1	0,5	0,75	2.463
Überschreitungs-bereich	7297m <sup>2</sup> x 0,5	3.649				
	Nebenanlagen Vollversiegelt	2.432	1	0,5	0,75	2.736
	Nebenanlagen Teilversiegelt	1.216	1	0,5	0,75	1.094
<b>Grünfläche</b>						
	1520m <sup>2</sup> x 0,25	380	1	0,5	0,75	342
Gesamteingriff Versiegelung = A x (K+Z) x KF						<b>6.635</b>

**Tabelle 4:** Eingriffsberechnung durch die Versiegelung von Flächen

#### *Biotop- und Funktionsverlust*

Für die verbleibenden unversiegelten Bereichen innerhalb der Sondergebiete wird von einem Biotop- und Funktionsverlust ausgegangen.

Maßnahme	Flächenverbrauch (A in m <sup>2</sup> )	Kompensationserfordernis (K)	Zuschlag Versiegelung (Z)	Korrekturfaktor Flächenbeeinträchtigungsgrad (KF)	Flächenäquivalent für Kompensation Eingriff (m <sup>2</sup> )
SO-Fremdenbeherbergung	1.459	1	-	0,75	1.095
Gesamteingriff Biotop- und Funktionsverlust = A x K x KF					<b>1.094</b>

**Tabelle 5:** Eingriffsberechnung durch den Biotop- und Funktionsverlust

#### *Minimierung*

Die unversiegelten Bereiche innerhalb der Sondergebietsflächen sowie in der Parkanlage werden als Minimierung berücksichtigt. Hier werden Grünbereiche in Form von Rasen- und Pflanzbereiche entstehen.

Innerhalb des Plangebietes sind Bestandsgebäude vorhanden, die im Zusammenhang mit der Umsetzung der hier betrachteten Planungsziele vollständig entfernt werden. Die Entsiegelung wird ebenfalls als minimierende Maßnahme einbezogen.

Maßnahme	Flächenverbrauch (A in m <sup>2</sup> )	Kompensationsfaktor (K)	Zuschlag Versiegelung (Z)	Korrekturfaktor Flächenbeeinträchtigungsgrad (KF)	Flächenäquivalent für Kompensation Eingriff (m <sup>2</sup> )
SO-Fremdenbeherbergung	1.459	-0,6	-	0,75	-657
Grünfläche Park	1140	-0,6	-	0,75	-513
Entsiegelung					-1.018
Gesamteingriff Minimierung = A x K x KF					<b>-2.188</b>

**Tabelle 6:** Minimierung Biotop- und Funktionsverlust

### *Wirkzonen*

Im Regelfall sind innerhalb der Wirkzonen alle Biotoptypen mit einer Werteinstufung  $\geq 2$  zu berücksichtigen. Nach Punkt 2.4.1 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ können aber alle die Biotope vernachlässigt werden (auch wenn Werteinstufung  $\geq 2$ ), die nicht Habitat störungsempfindlicher Arten sind. Wenn der untersuchte Bereich innerhalb eines Raumes mit hervorgehobener Bedeutung für den Naturhaushalt liegt, sind diese Wertbiotope aber zu berücksichtigen.

Innerhalb des Plangebietes sowie in den angrenzenden Bereichen befinden sich keine Biotoptypen mit einer Werteinstufung  $\geq 2$ . Aufgrund der ehemaligen Nutzung des Plangebietes liegt eine stark anthropogene Überformung vor. Das vorliegende Artenschutzgutachten lässt keine Rückschlüsse auf die Beeinträchtigungen störungsempfindliche Arten vermuten. Aus diesem Grund wird auf eine Ausweisung von Wirkzonen verzichtet.

Versiegelung	<b>6.635</b>
Biotopverlust	<b>1.094</b>
Minimierung	<b>-2.188</b>
Wirkzonen	-
Multifunktionaler Gesamteingriff:	5.541 m <sup>2</sup> KFÄ

**Tabelle 8:** Zusammenstellung des multifunktionalen Eingriffs

### **5.3 Kompensationsmaßnahmen**

Für die Eingriffe in Natur und Landschaft, hervorgerufen durch die Vorhaben des hier betrachteten Bebauungsplanes Nr. 48, werden sowohl innerhalb als auch außerhalb des Plangebietes Maßnahmen erforderlich, die diese Auswirkungen mindern bzw. ausgleichen. Es werden hauptsächlich Brachflächen überplant. Es erfolgen keine direkten Eingriffe in wertvolle Biotopstrukturen.

#### *Interne Kompensationsmaßnahmen*

##### KM1- Sukzession/Waldentwicklung

Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft ist innerhalb der festgesetzten Fläche für Maßnahmen, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft das vorhandene Gebäude einschließlich der Fundamente und Nebenanlagen vollständig zurückzubauen und der natürlichen Sukzession/Waldentwicklung zu überlassen.

Für die Maßnahme werden entsprechend Punkt II.2 der Anlage 11 in den Hinweisen zur Eingriffsregelung eine Wertstufe von 2 und ein Kompensationswert von 3 angenommen. Aufgrund des Rückbaus des Bestandgebäudes wird für die Entsiegelung ein Zuschlag für die Kompensationswertzahl von 0,5 veranschlagt.

Mit der Maßnahme wird die vorhandene Waldfläche ergänzt und störende Bebauung in diesem Bereich beseitigt.

## Externe Kompensationsmaßnahmen

### KM2- Sukzession/Waldentwicklung

Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft ist innerhalb der festgesetzten Fläche für Maßnahmen, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist der ehemalige Parkplatz auf dem Flurstück 54 einschließlich der Zufahrt von der L 11 vollständig zurückzubauen und der natürlichen Sukzession/Waldentwicklung zu überlassen.

Für die Maßnahme werden entsprechend Punkt II.2 der Anlage 11 in den Hinweisen zur Eingriffsregelung eine Wertstufe von 2 und ein Kompensationswert von 2,5 angenommen. Teilweise haben bereits sukzessive Prozesse eingesetzt. Aufgrund des Rückbaus versiegelter Parkplatzbereiche wird für die Entsiegelung ein Zuschlag für die Kompensationswertzahl von 0,5 veranschlagt.

Mit der Maßnahme wird die vorhandene Waldfläche ergänzt und störende Bebauung in diesem Bereich beseitigt.

Kompensationsmaßnahme	Fläche (m <sup>2</sup> )	Wertstufe	Kompensationswertzahl	Leistungsfaktor	Flächenäquivalent
<b>KM1</b> – Sukzession/Waldentwicklung	20x35m =700m <sup>2</sup>	2	3+0,5	0,9	2205
<b>KM2</b> – Sukzession/Waldentwicklung	695	2	2+0,5	0,9	1877
<b>Interne Kompensationsmaßnahmen - Gesamt</b>					<b>4.082 m<sup>2</sup>KFÄ</b>

**Tabelle 9:** Zusammenstellung des Internen und Externen Kompensationsmaßnahmen

Im weiteren Planverfahren werden externe Kompensationsmaßnahmen festgelegt. Es ist ein vollständiger Ausgleich der verbleibenden 1.459 m<sup>2</sup> KFÄ zu erreichen.

## Allgemeine Grünordnerische Festsetzungen

Die festgesetzte private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ ist als extensive Wiesenflächen zu gestalten. Es ist eine Landschaftsrasenmischung mit Kräuteranteil zu verwenden. Die Ansaat hat mittels einer für den Standort optimalen Regelsaatgutmischung zu erfolgen. Pflanzungen von Baum- und Strauchgruppen können in die Gestaltung integriert werden. Dabei sind heimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden. Innerhalb der Grünflächen sind wasserdurchlässige Wege zulässig, die der fußläufigen Erschließung der Fläche dienen. Ebenso sind Sport- und Spielanlagen zulässig.

Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft ist innerhalb der festgesetzten Fläche für Maßnahmen, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft das vorhandene Gebäude einschließlich der Fundamente und Nebenanlagen vollständig zurückzubauen und der natürlichen Sukzession/Waldentwicklung zu überlassen.

Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Bodenaushub, insbesondere Mutterboden, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen, und an Ort und Stelle wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.

Die Baustelleneinrichtungen sind auf das notwendigste Maß zu beschränken. Nach Beendigung der Bauarbeiten sind baubedingte Beeinträchtigungen (wie Bodenverdichtungen, Fahrspuren, Fremdstoffreste) zurückzunehmen.

Der Gebäudeabbruch, Bauschutt und Müllablagerungen, sind ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. einer Wiederverwertung zuzuführen.

Aus artenschutzrechtlichen Gründen ist die Baufeldberäumung (Gebäudeabbruch und Gehölzentfernung) im Zeitraum vom 1. September bis 15. März durchzuführen. Zusätzlich sind die Beschränkungen des Gehölzschutzes (1. Oktober bis 29. Februar) gemäß § 39 BNatSchG zu beachten.

Zum Ausgleich der Habitatverluste der Artengruppe Fledermäuse sind zwei Fledermausspaltenkästen (FSPK) und zwei Fledermausfassaden-Flachkästen mit Rückwand (FFAK-R) an den neu zu errichtenden Gebäuden oder am Baumbestand anzubringen.

Die Verluste von Brutstätten der Rauchschwalbe sind im Rahmen einer CEF-Maßnahme durch den Anbau von 10 Nisthilfen/Rauchschwalbennestern (RSN) an geeigneten Standorten im Umfeld des Eingriffsortes zu kompensieren.

## **6. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung**

Allgemein dient eine Überwachung der Umwelt insbesondere der Feststellung von erheblichen, unvorhergesehenen nachteiligen Umweltauswirkungen. Da durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind, können Maßnahmen, welche der Überwachung dienen, unterbleiben.

## **7. Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Mit dem Umweltbericht wurde geprüft, ob von dem Bebauungsplan Nr.48 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn mit dem Ziel der Errichtung eines Sonstigen Sondergebietes „Hotel“ mögliche erhebliche, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.

Mit der Umsetzung des Vorhabens sind Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes (Pflanzen, Tiere, Boden, Wasser etc.) zu erwarten.

Zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft, welche durch die vorliegende Planung verursacht werden, sind unter Hinzunahme der Ausführungen der „Hinweise zur Eingriffsregelung für M-V; LUNG 1999“ dargestellt und bewertet worden. Der Verlust ist hauptsächlich der Versiegelung anzurechnen, die durch die vorgesehenen Bebauungen und deren Erschließungen verschuldet wird.

Um das gesamte Kompensationserfordernis zu ermitteln, wurden die überplanten Biotop- und Nutzungstypen bilanziert. Die Versiegelung und der Verlust von Biotopflächen wurden berücksichtigt.

Diese geplanten Eingriffe sollen durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes kompensiert werden. Grünflächen schaffen einen

Übergang zu den angrenzenden Waldflächen und fördern die Einbindung in die Landschaft.

Das Landschaftsbild ist im Bereich des Plangebietes geprägt durch die Bebauung.

Für das angrenzende FFH-Gebiet „Kühlung“ wurde Vorprüfung der Verträglichkeit erarbeitet. Direkte Eingriffe in das FFH-Gebiet erfolgen nicht.

Des Weiteren wird eine Herausnahme aus dem Landschaftsschutzgebiet notwendig. Hierzu wird ein entsprechender Ausnahmeantrag bei der zuständigen Naturschutzbehörde eingereicht.

Es handelt sich um eine Fläche, die bereits durch die ehemalige Beherbergung- und gastronomische Nutzung geprägt ist.

Auf Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit der einzelnen Schutzgüter wirkt das Vorhaben unterschiedlich. Es verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen.

Stadt Kühlungsborn, den.....

Kozian, Bürgermeister

Planverfasser:

