



öffentlich

## Beschlussvorlage

Amt/Geschäftszeichen	Bearbeiter	Datum	Drucksache Nr.:
Bauamt	Maja Kolakowski	11.01.2018	18/60/019

Beratungsfolge (Zuständigkeit)	Gremium	Sitzungstermin	Status
Vorberatung	BA	24.01.2018	Öffentlich
Vorberatung	HA	08.02.2018	Nichtöffentlich
Entscheidung	SVV	22.02.2018	Öffentlich

**Bezeichnung: Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zur 3. Änderung B-Plan Nr. 42 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn "Hermannstr./nördliche Friedrich-Borgwardt-Str."**

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn

1. billigt den vorliegenden Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn "Tannenstraße/nördliche Hermann-Häcker-Straße" und den Entwurf der Begründung dazu.
2. Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 einschließlich der Begründung ist gemäß § 13 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind von der Auslegung zu benachrichtigen und zur Abgabe einer Stellungnahme aufzufordern (§ 13 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB).

Die Anlage ist Bestandteil dieses Beschlusses.

Anlage: 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn einschließlich Begründung – Entwurf vom 12.02.2018

Problembeschreibung/Begründung:

Die Stadtvertretung hat am 22.02.2018 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 beschlossen.

Der vorliegende Entwurf ist der Öffentlichkeit und den Behörden sowie sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme vorzulegen.

Finanzielle Auswirkungen?

Ja

<b>Gesamtkosten der Maßnahme</b> (Beschaffungs-Folgekosten)	<b>Jährliche Folgekosten/lasten</b>	<b>Finanzierung</b>	<b>Objektbezogene Einnahmen</b> (Zuschüsse/Beiträge)	<b>Einmalige oder jährliche laufende Haushaltsbelastung</b> (Mittelabfluss, Kapitaldienst, Folgekosten ohne kalkulatorische Kosten)
		<b>Eigenanteil</b> (i. d. R. = Kreditbedarf)		

€	€	€	€	€
---	---	---	---	---

Veranschlagung 2017	nein	ja, mit 2.499,00 €	Produktkonto 51102/5625500
X Im Ergebnisplan	im Finanzplan		

Anlagen:  
Anlage: 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn  
einschließlich Begründung – Entwurf vom 12.02.2018

# SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 "Hermannstraße/nördliche Friedrich-Borgwardt-Straße"

Teil A - Planzeichnung  
M 1:1000



## Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenerklärung vom 18. Dezember 1990 (BGBI. 1991 I S. 56), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBI. 1 S. 1097).

### 1. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 6 BauGB, §§ 4 und 11 BauNVO)

- WB 1** Besondere Wohngebiete mit Nr. Nummerierung (§ 4a BauNVO)
- SO 12** Sonstiges Sondergebiet für Hotel mit Nr. Nummerierung (§ 11 BauNVO)

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

- GRZ Grundflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

- o offene Bauweise
- Baulinie Baulinie
- Baugrenze Baugrenze

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

- Grünflächen Grünflächen
- Zsgrün, öffentlich Zsgrün, öffentlich

### Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen - Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor sonächtlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- GRZ III GRZ III
- GRZ IV GRZ IV
- GRZ V GRZ V
- GRZ VI GRZ VI
- GRZ VII GRZ VII
- GRZ VIII GRZ VIII
- GRZ IX GRZ IX
- GRZ X GRZ X
- GRZ XI GRZ XI
- GRZ XII GRZ XII
- GRZ XIII GRZ XIII
- GRZ XIV GRZ XIV
- GRZ XV GRZ XV
- GRZ XVI GRZ XVI
- GRZ XVII GRZ XVII
- GRZ XVIII GRZ XVIII
- GRZ XIX GRZ XIX
- GRZ XX GRZ XX
- GRZ XXI GRZ XXI
- GRZ XXII GRZ XXII
- GRZ XXIII GRZ XXIII
- GRZ XXIV GRZ XXIV
- GRZ XXV GRZ XXV
- GRZ XXVI GRZ XXVI
- GRZ XXVII GRZ XXVII
- GRZ XXVIII GRZ XXVIII
- GRZ XXIX GRZ XXIX
- GRZ XXX GRZ XXX

### 2. Darstellungen ohne Normcharakter

- vorhandene bauliche Anlagen
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- Flurstücknummern
- künftig fortfallend
- Vorgabenbereich

### 4. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- Geltungsbereich des Gebietes zur Sicherung der Fremdenverkehrs-funktion der Stadt Ostseebad Kühlungsborn

### 3. Zusätzliche Darstellungen der Ursprungsplanung

#### Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 4, 4a und 11 BauNVO)

- WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauGB)
- SO 12 Sonstiges Sondergebiet für Hotel mit Nr. Nummerierung (§ 11 BauNVO)
- SO 1 Sonstiges Sondergebiet für Einzelhandel (§ 11 BauNVO)
- SO 2 Sonstiges Sondergebiet für Ortskern mit Nr. Nummerierung (§ 11 BauNVO)
- SO 3 Sonstiges Sondergebiet für Information (§ 11 BauNVO)
- SO 4 Sonstiges Sondergebiet für Pflegeheim mit Nr. Nummerierung (§ 11 BauNVO)
- SO 5 Sonstiges Sondergebiet für Fremdenbeherbergung mit Nr. Nummerierung (§ 11 BauNVO)
- SO 6 Sonstiges Sondergebiet für Fremdenbeherbergung mit Nr. Nummerierung (§ 11 BauNVO)
- SO 7 Sonstiges Sondergebiet für Fremdenbeherbergung mit Nr. Nummerierung (§ 11 BauNVO)
- SO 8 Sonstiges Sondergebiet für Fremdenbeherbergung mit Nr. Nummerierung (§ 11 BauNVO)
- SO 9 Sonstiges Sondergebiet für Fremdenbeherbergung mit Nr. Nummerierung (§ 11 BauNVO)
- SO 10 Sonstiges Sondergebiet für Fremdenbeherbergung mit Nr. Nummerierung (§ 11 BauNVO)
- SO 11 Sonstiges Sondergebiet für Fremdenbeherbergung mit Nr. Nummerierung (§ 11 BauNVO)
- SO 12 Sonstiges Sondergebiet für Fremdenbeherbergung mit Nr. Nummerierung (§ 11 BauNVO)

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

- GRV max. Anzahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- GRZ max. Anzahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

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

- o abweichende Bauweise
- DN zulässige Dachneigung

#### Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und 6 BauGB)

- Flächen für den Gemeinbedarf
- Schule
- sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Flächen für Sport- und Spielanlagen
- Spielanlagen

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

- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche
- Parkhaus, öffentlich
- Parkplatz, öffentlich
- Fußweg, öffentlich

#### Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

- Flächen für Versorgungsanlagen - Fernwärme

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

- Parkanlage mit Nr. Nummerierung, öffentlich
- Parkanlage, privat
- Hausgarten, privat

#### Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind - Sichtreiecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und 6 Abs. 6 BauGB)

#### 4. Darstellungen ohne Normcharakter

- Bemaßung in m

#### 5. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- Schutzgebiet für Grundwassergewinnung - Schutzzone III

#### Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz

- Umgrenzung von Gesamteinrichtungen, die dem Denkmalschutz unterliegen, Bodendenkmale der Kategorie 2
- Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
- Geltungsbereich der Gestaltungsplanung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn

## Unverbindliche Planerläuterung

- Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 betrifft im Wesentlichen:
  - Geltungsbereich 1: Eine geringfügige Ausweitung der Baugrenze in nördliche Richtung für die Errichtung eines Aktivhauses sowie die Aufnahme eines bereits genehmigten Balkons
  - Geltungsbereich 2: Eine Anpassung der südöstlichen Baugrenze für den vorhandenen Anbau sowie die Terrasse, die künftig zusätzlich überdacht werden soll. Beide Anbauten sollen maximal ein Vollgeschoss sowie eigene gestalterische Festsetzungen erhalten. Dafür wird aus dem SO 12 "Hotel" das SO 12 "Hotel" für das zusätzlich festgesetzt wird, dass weitere auch geringfügige Überschreitungen der Baugrenze unzulässig sind. Die Grundflächenzahl kann gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO für Nebenanlagen auf bis zu 0,9 überschritten werden.
  - Geltungsbereich 3: Eine Anpassung der Baugrenze an den tatsächlichen Bestand parallel zur Hermannstraße, etwa fünf Meter vom Fußweg entfernt. Das Haupt- und das Nebengeschoss sollen abgebrochen werden, um künftig ein neues Wohn- und Geschäftsbau mit rückwärtigen Stellplätzen zu errichten.
  - Geltungsbereich 4: Die Umwandlung der privaten Grünfläche "Parkanlage" an der Kreuzung Ehm-Welk-Angel-Hermannstraße in eine private Stellplatzfläche gemäß dem tatsächlichen Bestand.
  - Eine Überprüfung der Hotelstände sowie die Prüfung einer Ausweitung der Fremdenverkehrssetzung gemäß § 22 Baugesetzbuch für den Bebauungsplan Nr. 42.
  - Der Punkt 18 der textlichen Festsetzungen der Ursprungsplanung wird ersatzlos gestrichen.
  - Anpassungen der örtlichen Bauvorschriften.

## Präambel

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBI. I S. 3634) sowie § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAu M-V) in der Fassung vom 15. Oktober 2018 (LBAu M-V S. 336) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen, wird nach Beschlussfassung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn vom ... folgenden Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 "Hermannstraße/nördliche Friedrich-Borgwardt-Straße" gefasst, die im Geltungsbereich der Grundstücke Friedrich-Borgwardt-Straße 14a, Hermannstraße 6 und 15 sowie an der Kreuzung Ehm-Welk-Angel-Hermannstraße sowie einer ergänzenden Festsetzung zur Fremdenverkehrssetzung gemäß § 22 BauGB, 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 Bauamtsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBI. I S. 3786).

### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB, §§ 1, 11 und 23 BauNVO)

- 1.1 In den Sonstigen Sondergebieten SO 12 nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Hotel" sind als Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausschließlich Hotels mit den dazugehörigen Einrichtungen und Anlagen zulässig. Eine weitere auch geringfügige Überschreitung der Baugrenzen ist unzulässig.
- 1.2 Für das SO 12 "Hotel" ist gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO für Nebenanlagen eine Überschreitung der GRZ 0,9 zulässig.
- 1.3 Im Geltungsbereich 1 darf die vorhandene Baulinie für die Errichtung einer Treppe für den Zugang des Hauptgebäudes ausnahmsweise um 2,0 m in den Vorgartenbereich überschritten werden.
- 1.4 Der Punkt 18 der textlichen Festsetzungen der Ursprungsplanung ("In den Allgemeinen Wohngebieten und in den Besonderen Wohngebieten sind Erweiterungen, Änderungen und Erbauungen vorhandener baulicher und sonstiger Anlagen gemäß § 7 Abs. 10 BauNVO ausnahmsweise zulässig") wird ersatzlos gestrichen.

### 2. Bauliche Nutzung bis zum Eintritt bestimmter Umstände (§ 9 Abs. 2 BauGB)

- 2.1 Eine Neubebauung des Bauflurstückes auf dem Flurstück 102/3, Flur 1, Gemarkung Kühlungsborn, darf erfolgen, wenn das vorhandene Wohnhaus (Hermannstraße 15) sowie das vorhandene Nebengebäude entfernt worden sind.

### 3. Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen (§ 22 BauGB)

- 3.1 Im festgesetzten Geltungsbereich zur Sicherung der Zweckbestimmung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen unterliegt Folgendes der Genehmigung:
  - die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nach § 1 des Wohnungseigentumsgesetzes,
  - die Begründung der in den §§ 30 und 31 des Wohnungseigentumsgesetzes bezeichneten Rechte,
  - die Begründung von Buchtheileigentum nach § 1008 des Bürgerlichen Gesetzbuchs an Grundstücken mit Wohngebäuden oder Beherbergungsbetrieben, wenn zugleich nach § 1010 Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs im Grundbuch als Belastung eingetragen werden soll, dass Räume einem oder mehreren Mitunternehmern zur ausschließlichen Benutzung zugewiesen sind und die Aufhebung der Gemeinschaft ausgeschlossen ist,
  - bei bestehenden Buchtheileigentum nach § 1008 des Bürgerlichen Gesetzbuchs an Grundstücken mit Wohngebäuden oder Beherbergungsbetrieben eine im Grundbuch als Belastung einzutragende Regelung nach § 1010 Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs, wonach Räume einem oder mehreren Mitunternehmern zur ausschließlichen Benutzung zugewiesen sind und die Aufhebung der Gemeinschaft ausgeschlossen ist,
  - die Nutzung von Räumen in Wohngebäuden oder Beherbergungsbetrieben als Nebenwohnung, wenn die Räume insgesamt ein Drittel der Fläche eines Jahres unbesetzt sind.

### 4. Sonstige Festsetzungen

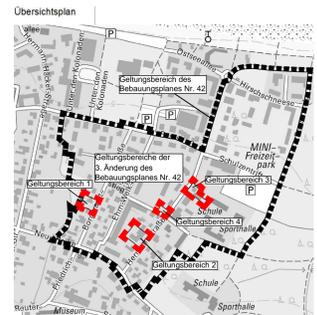
- 4.1 Alle sonstigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 42 i.d.F. der 2. Änderung gelten für die Satzung über die 3. Änderung unverändert weiter fort.

### Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB sowie § 86 LBAu M-V)

- 1. Loggien und Balkone auf der der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandene Gebäudeseite sind geschossweise differenziert zu gestalten und in der Größe zu reduzieren.
- 2. Für das SO 12 "Hotel" werden folgende gestalterische Festsetzungen getroffen:
  - Im Erdgeschoss des Gebäudes ist zwischen dem dreigeschossigen Erdgeschossvorbau und dem Vorbau des Hauptgeschosses ausnahmsweise eine Terrassenüberdachung zulässig. Die Überdachung muss unterhalb des Gesimsbandes des dreigeschossigen Vorbaus liegen, darf die Tiefe des Eingangsvorbaus nicht überschreiten und ist als leichte, eigene Stahlblechkonstruktion mit Glasdach und einer minimalen Dachneigung Richtung Fassade auszuführen.
- 3. Auf dem Flurstück 103/3, Flur 1, Gemarkung Kühlungsborn, kann die Fläche zwischen Stellplätzen und den Grundstücksgrenzen ausnahmsweise eine geringere Breite als 1,00 m betragen.
- 4. Alle sonstigen örtlichen Bauvorschriften des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 42 i.d.F. der 2. Änderung gelten für die Satzung über die 3. Änderung unverändert weiter fort.
- 5. Es wird auf § 84 LBAu M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorläufig oder fehlerhaft dieser nach § 86 LBAu M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 100.000 € geahndet werden.

## Verfahrensvermerke

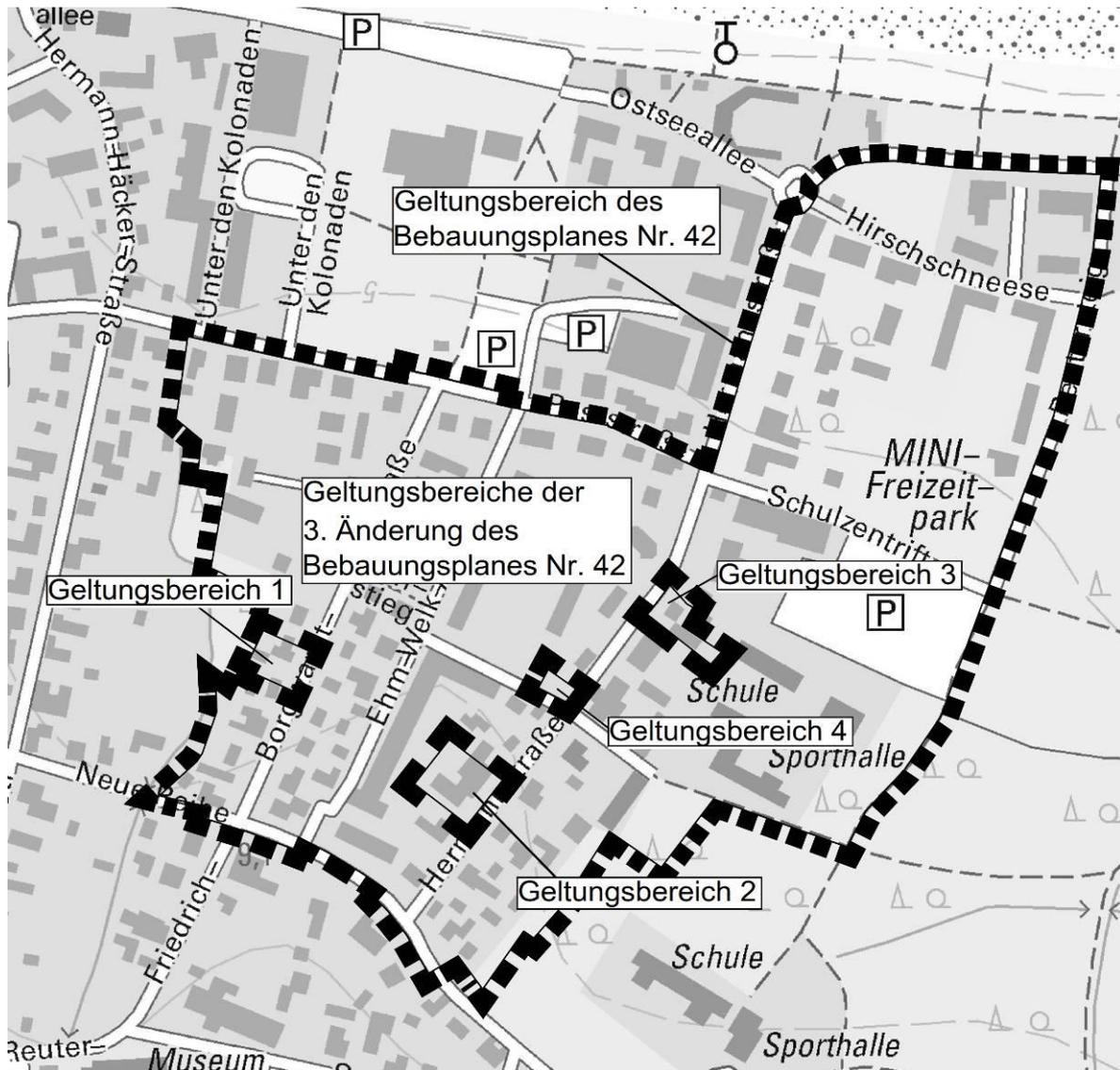
- Der Aufstellungsbeschluss der Stadtvertreterversammlung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 wurde am ... gefasst. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am ... durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn sowie im Internet unter <http://stadtkuehlungsborn.de/baugesetze/bekanntmachungen.html> erfolgt.  
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den .....  
(Siegel) Der Bürgermeister
- Die Stadtvertreterversammlung hat am ... den Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 mit Begründung genehmigt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.  
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den .....  
(Siegel) Der Bürgermeister
- Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung dazu haben nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... bis zum ... während der Dienstzeiten in der Stadtverwaltung Ostseebad Kühlungsborn öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass im Verfahren nach § 13 BauGB von einer Umwidmung abgesehen wird und dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am ... durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn sowie im Internet unter <http://stadtkuehlungsborn.de/baugesetze/bekanntmachungen.html> bekannt gemacht worden. Ebenfalls wurde darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.  
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den .....  
(Siegel) Der Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 19 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die öffentliche Auslegung unterrichtet worden.  
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den .....  
(Siegel) Der Bürgermeister
- Der katastralmäßige Bestand innerhalb des Geltungsbereiches am ... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagemässigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgt, da die rechtverwendliche Flurstückkarte im Maßstab 1:..... vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.  
.....  
(Siegel) Öffentlich best. Vermesser
- Die Stadtvertreterversammlung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den .....  
(Siegel) Der Bürgermeister
- Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ... von der Stadtvertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 wurde gebilligt.  
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den .....  
(Siegel) Der Bürgermeister
- Die Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgelegt.  
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den .....  
(Siegel) Der Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluss und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer gegen den Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ... im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn sowie im Internet unter <http://stadtkuehlungsborn.de/baugesetze/bekanntmachungen.html> bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsbehelfen (§ 21 BauGB) und weiter auf die Fristen und die Fristen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ... in Kraft getreten.  
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den .....  
(Siegel) Der Bürgermeister



**SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN ÜBER DIE 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 42 "Hermannstraße/nördliche Friedrich-Borgwardt-Straße"**  
umfassend vier Teilbereiche des Bebauungsplanes Nr. 42 auf den Grundstücken Friedrich-Borgwardt-Straße 14a, Hermannstraße 6/15 und an Ehm-Welk-Angel sowie dem gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 42  
ENTWURF  
12.02.2018

Plangrundlagen:  
Automatisierte Liegenheitskarte (ALK), Bearbeitungsstand 22.10.2012; Kataster- und Vermessungsamt Bad Döberen; Topographische Karte, Maßstab 1:10.000; Landesamt für Innere Verwaltung M-V, © GeoBasis DE/M-V 2018; rechtskräftige Satzung über den Bebauungsplan Nr. 42 i.d.F. der 2. Änderung und sonstige Unterlagen des Bauamtes Kühlungsborn; eigene Erhebungen.





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

## SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN ÜBER DIE 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 42 "Hermannstraße/nördliche Friedrich-Borgwardt- Straße"

umfassend vier Teilbereiche des Bebauungsplanes Nr. 42 auf den Grundstücken Friedrich-Borgwardt-Straße 14a, Hermannstraße 6/15 und am Ehm-Welk-Anger sowie dem gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 42

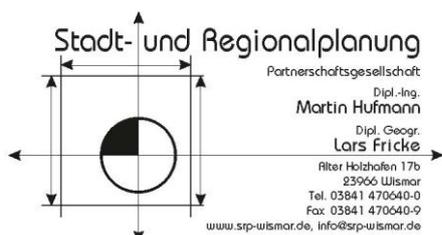
### Begründung

ENTWURF

Bearbeitungsstand 12.02.2018

Begründung zur Satzung  
über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42  
der Stadt Ostseebad Kühlungsborn  
"Hermannstraße/nördliche Friedrich-Borgwardt-Straße"

Inhalt	Seite
<b>1. Planungsanlass und Planungsziele .....</b>	<b>3</b>
<b>2. Gebietsabgrenzung.....</b>	<b>4</b>
<b>3. Bisherige Planungen, Planungsrecht, Plangrundlagen.....</b>	<b>4</b>
<b>4. Inhalte der Änderung.....</b>	<b>5</b>
<b>5. Umweltbelange.....</b>	<b>12</b>
<b>6. Eigentumsverhältnisse und Planungskosten.....</b>	<b>13</b>
<b>7. Sonstiges.....</b>	<b>13</b>



## 1. Planungsanlass und Planungsziele

Der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 liegen neue Planungsabsichten für Teilbereiche des Ursprungsplanes zu Grunde.

Die Stadt hat sich nach intensiven Beratungen über die zugrundeliegenden Änderungsanträge und unter Abwägung der zu beachtenden städtebaulichen und nachbarlichen Belange zur Durchführung der vorliegenden Änderungsplanung entschlossen.

Das städtebauliche Ziel einer angemessenen Verdichtung in den Innenbereichen Kühlungsborns kann mit der vorliegenden Änderungsplanung noch besser verfolgt werden. Die Änderungen fügen sich gut in den Bauungszusammenhang ein und entsprechen auch nach der Änderung des Bebauungsplanes der ursprünglichen städtebaulichen Zielsetzung der Stadt.

Im Geltungsbereich 1 soll auf dem Grundstück Friedrich-Borgwardt-Straße 14a das bestehende Haupthaus im Norden durch einen Anbau ergänzt werden. Außerdem soll der bestehende Balkon, für den eine Baugenehmigung aus dem Jahr 2003 vorliegt, bauplanungsrechtlich gesichert werden. Dafür bedarf es einer Erweiterung der Baugrenze in nördliche Richtung. Zudem wird die vorhandene Treppe des Haupteinganges durch eine textliche Festsetzung planungsrechtlich gesichert.

Im Geltungsbereich 2 soll auf dem Grundstück Hermannstraße 6 vor dem Hotel Poseidon eine Terrassenüberdachung gebaut werden sowie der bereits vorhandene Wintergarten baurechtlich gesichert werden. Dafür bedarf es einer Erweiterung der Baugrenze. Um eine weitere Überschreitung der Baugrenzen auszuschließen, wird aufgrund spezifischer Festsetzungen aus dem SO1 "Hotel" das SO12 "Hotel".

Im Geltungsbereich 3 soll auf dem Grundstück Hermannstraße 15 das bestehende Wohnhaus durch ein neues Wohn- und Geschäftshaus ersetzt werden. Auch die südliche Nebenanlage soll abgebrochen werden. Im Zuge dieser Änderungen soll die Baugrenze angepasst werden.

Im Geltungsbereich 4 befindet sich derzeit eine ausgewiesene Grünfläche "Parkanlage, privat", die allerdings teilweise als Stellplatzfläche genutzt wird. Dies soll im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 an den tatsächlichen Bestand angepasst werden.

Außerdem soll eine Überprüfung und Sicherung der Hotelstandorte erfolgen. Dazu erfolgt eine Aktualisierung des Gebietes zur Sicherung der Zweckbestimmung für den Fremdenverkehr nach § 22 BauGB im Rahmen des B-Plans.

Zudem soll der Punkt 1.8 der textlichen Festsetzungen der Ursprungsplanung ersatzlos gestrichen werden.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB ohne Umweltprüfung aufgestellt, eine Betrachtung der Umweltbelange wird unter Punkt 5 dieser Begründung durchgeführt. Ebenfalls wird im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Bau-

gesetzbuch auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit verzichtet.

## **2. Gebietsabgrenzung**

Die Geltungsbereiche der 3. Änderung betreffen Teilbereiche des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 42, gelegen im Norden von Kühlungsborn West, umfassend den Bereich der nördlichen Friedrich-Borgwardt-Straße und der Hermannstraße, zwischen der Poststraße bzw. der Ostseeallee im Norden und der Neuen Reihe im Süden.

Der Geltungsbereich 1 der 3. Änderung befindet sich im Westen des Plangebiets an der Friedrich Borgwardt-Straße, der Geltungsbereich 2 liegt im südöstlichen Bereich an der Hermannstraße, der Geltungsbereich 3 befindet sich im östlichen Bereich an der Hermannstraße und der Geltungsbereich 4 liegt an der Ecke Hermannstraße/Ehm-Welk-Anger. Es handelt sich um die Grundstücke Friedrich-Borgwardt-Straße 14a, Hermannstraße 6 und 15. Außerdem wird der gesamte Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 42 in Hinblick auf die textlichen Festsetzungen betrachtet.

## **3. Bisherige Planungen, Planungsrecht, Plangrundlagen**

Der Bebauungsplan Nr. 42 wurde am 06.09.2012 von der Stadtvertreterversammlung als Satzung beschlossen und hat, da aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, durch Bekanntmachung am 25.10.2012 Rechtskraft erlangt. Für die 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde 2014 ein Aufstellungsbeschluss gefasst. Ziel dieser Änderung ist die Regelung zur Zulässigkeit von Ferienwohnungen und Dauerwohnungen vor dem Hintergrund der aktuellen Rechtslage in Mecklenburg-Vorpommern.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 umfasste drei Geltungsbereiche. Ziel war es aus einer privaten Grünfläche ein Wohngebiet zu entwickeln, statt eines ehemals geplanten Hotelstandortes ein Pflegeheim zu ermöglichen sowie einige Festsetzungen an den tatsächlich vorhandenen Bestand anzupassen.

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. Dezember 1990, einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Neufassung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 334) zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Dezember 2017 (GVOBl. M-V S. 331)

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

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

Als Plangrundlagen wurden die Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK), Bearbeitungsstand 22.10.2012, Kataster- und Vermessungsamt Bad Doberan; die topographische Karte im Maßstab 1:10 000, Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern (© GeoBasis DE/M-V 2018); der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 42 i.d.F. der 2. Änderung und sonstige Unterlagen des Bauamtes Kühlungsborn verwendet.

#### 4. Inhalte der Änderung

Geltungsbereich 1:

Der Geltungsbereich 1 umfasst das Flurstück 152/2 der Flur 1 in der Gemarkung Kühlungsborn, gelegen in der Friedrich-Borgwardt-Straße 14a und hat eine Größe von 893 m<sup>2</sup>. Derzeit ist das Grundstück mit einem Wohnhaus bebaut. Zum nördlichen Nachbargrundstück sind derzeit etwa 5,70 m Platz. Das Grundstück befindet sich laut Ursprungsplanung im Besonderen Wohngebiet "WB1" gemäß § 4a BauNVO.



Abb. 1: Luftbild Friedrich-Borgwardt-Straße 14a mit Geltungsbereich 1. © GeoBasis DE/M-V 2018

In der Friedrich-Borgwardt-Straße 14a soll es künftig zu baulichen Veränderungen kommen. An der nördlichen Gebäudeseite soll ein Anbau ergänzt werden. Dafür ist eine Erweiterung der Baugrenze notwendig. Außerdem soll der bereits 2003 geneh-

mitige Balkon an der nördlichen Gebäudeseite mit in die Baugrenze aufgenommen werden, um diesen planungsrechtlich zu sichern. Der Anbau soll ca. 2,70 m mal 6,0 m groß sein, um genügend Platz zum nördlichen Nachbargrundstück einzuhalten sowie die Einfahrt zum Grundstück weiterhin zu gewährleisten. Die vorhandene Treppe, die den Zugang zum Hauptgebäude ermöglicht, wird durch eine textliche Festsetzung planungsrechtlich gesichert.

Außerdem wird in der Planzeichnung der tatsächliche Bestand der Garage der Friedrich-Borgwardt-Straße 14 angepasst. Diese befindet sich tatsächlich auf dem Flurstück 152/2 und ist als eingeschossiges Nebengebäude mit Flachdach ausgeprägt.

#### Geltungsbereich 2:

Der Geltungsbereich 2 umfasst die Flurstücke 114/3, 114/4 und 114/6 der Flur 1 in der Gemarkung Kühlungsborn, gelegen in der Hermannstraße 6 und hat eine Größe von 1 669 m<sup>2</sup>. Auf dem Grundstück befindet sich derzeit das Hotel Poseidon, das im Sonstigen Sondergebiet für Hotel mit lfd. Nummerierung "SO 1" gemäß § 11 BauNVO liegt. Der rückwärtige Grundstücksbereich ist nahezu voll versiegelt und wird als Stellplatz für Hotelgäste genutzt. Das Gebäude verfügt straßenseitig über einen Erker, eine ummauerte Terrasse sowie einen Anbau, in dem sich der Eingang des Hotels sowie Teile des Restaurants befinden.

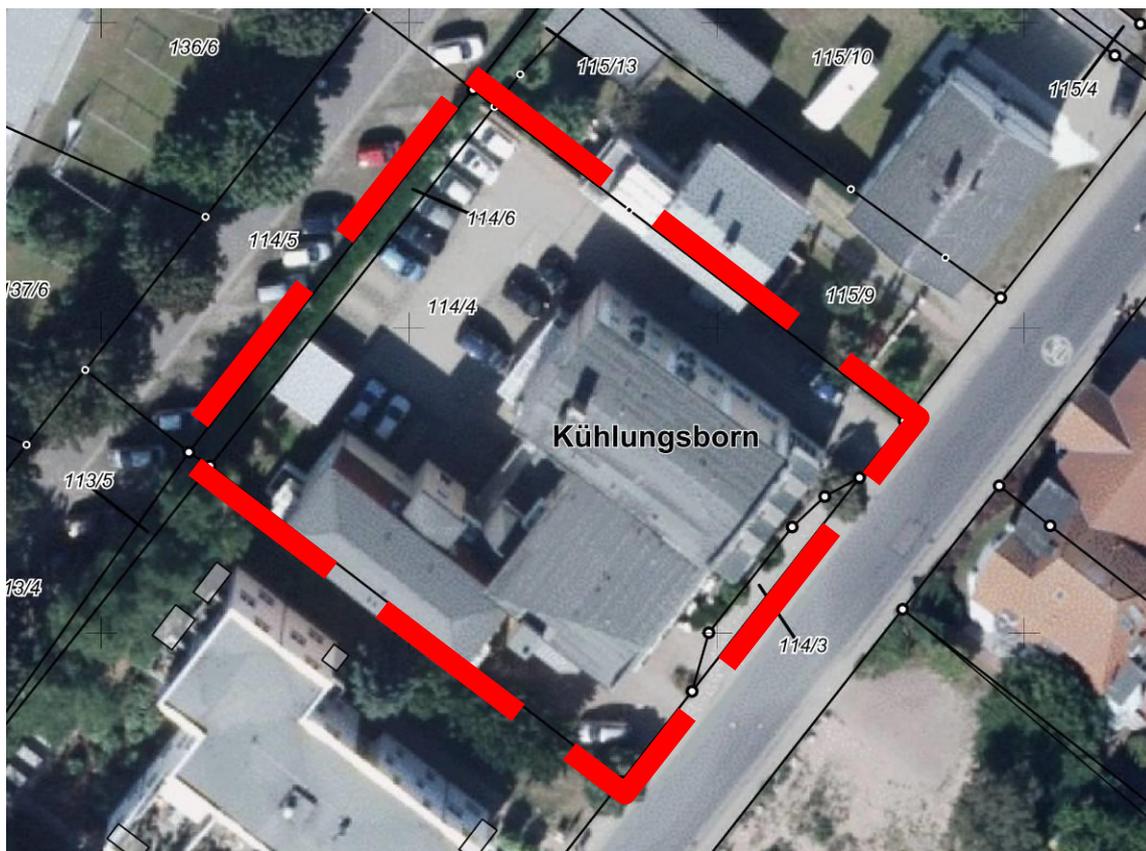


Abb. 2: Luftbild Hermannstraße 6 mit Geltungsbereich 2. © GeoBasis DE/M-V 2018

Der Grundstückseigentümer möchte seine vorhandene Terrasse künftig überdachen, damit die Hotelgäste diese auch bei schlechtem Wetter nutzen können. Dafür ist eine Erweiterung der Baugrenze notwendig. Im Zuge dieser Änderung soll der bereits

vorhandene Anbau ebenfalls mit in die Baugrenze aufgenommen werden. Beide Anbauten sollen mit maximal einem Vollgeschoss ausgeprägt werden.

Um weitere Überschreitungen der Baugrenze künftig auszuschließen, wird aus dem SO1 "Hotel" das SO12 "Hotel". Für dieses gilt zusätzlich zu den bisherigen Festsetzungen für das SO1, dass auch eine geringfügige Überschreitung der Baugrenzen unzulässig ist. Die Festsetzung, dass gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO für Nebenanlagen eine Überschreitung der GRZ bis 0,9 zulässig ist, wird beibehalten. Das Grundstück weist im Bestand eine sehr hohe Versiegelung auf. Da es sich in zentralster Lage befindet, hat man eine entsprechende Überschreitung für Kfz-Stellplätze und Zufahrten ermöglicht.

Zusätzlich werden für die Überdachung der Terrasse gestalterische Festsetzungen nach § 86 LBauO M-V getroffen, um ein harmonisches Gesamtkonzept des Hotels Poseidon zu gewährleisten:

Im Erdgeschoss des Gebäudes ist zwischen dem dreiseitigen Erdgeschossvorbau und dem Vorbau des Haupteinganges ausnahmsweise eine Terrassenüberdachung zulässig. Die Überdachung muss unterhalb des Gesimsbandes des dreiseitigen Vorbaus liegen, darf die Tiefe des Eingangsvorbaus nicht überschreiten und ist als leichte, filigrane Stahlstützenkonstruktion mit Glasdach und einer minimalen Dachneigung Richtung Fassade auszuführen.

Dadurch können die bereits vorhandenen Anbauten sinnvoll miteinander verbunden werden. Ein transparentes, leichtes Dach wirkt dabei nicht störend. Die Entwässerung muss rückwärtig erfolgen, um die Leichtigkeit der Konstruktion nicht zu stören und die Dachneigung muss so gering wie möglich sein, um den Eindruck eines Flachdaches zu erzeugen.

Geltungsbereich 3:

Der Geltungsbereich 3 umfasst das Flurstück 103/3 der Flur 1 in der Gemarkung Kühlungsborn, gelegen in der Hermannstraße 15 und hat eine Größe von 688 m<sup>2</sup>. Das Grundstück ist derzeit mit einem Wohnhaus inklusive zwei Ferienwohnungen im oberen Geschoss bebaut. Eine Überprüfung des Bestandes hat ergeben, dass das vorhandene Gebäude auf Grundlage des Katasters im rechtskräftigen Ursprungsplan hinsichtlich der Lage übernommen wurde und das Kataster nicht mit dem tatsächlichen Gebäude übereinstimmt. Deshalb bedarf es einer Anpassung der Baugrenze parallel zum Straßenverlauf.

Das Grundstück der Hermannstraße 15 befindet sich laut Ursprungsplanung im Besonderen Wohngebiet "WB1" gemäß § 4a BauNVO.

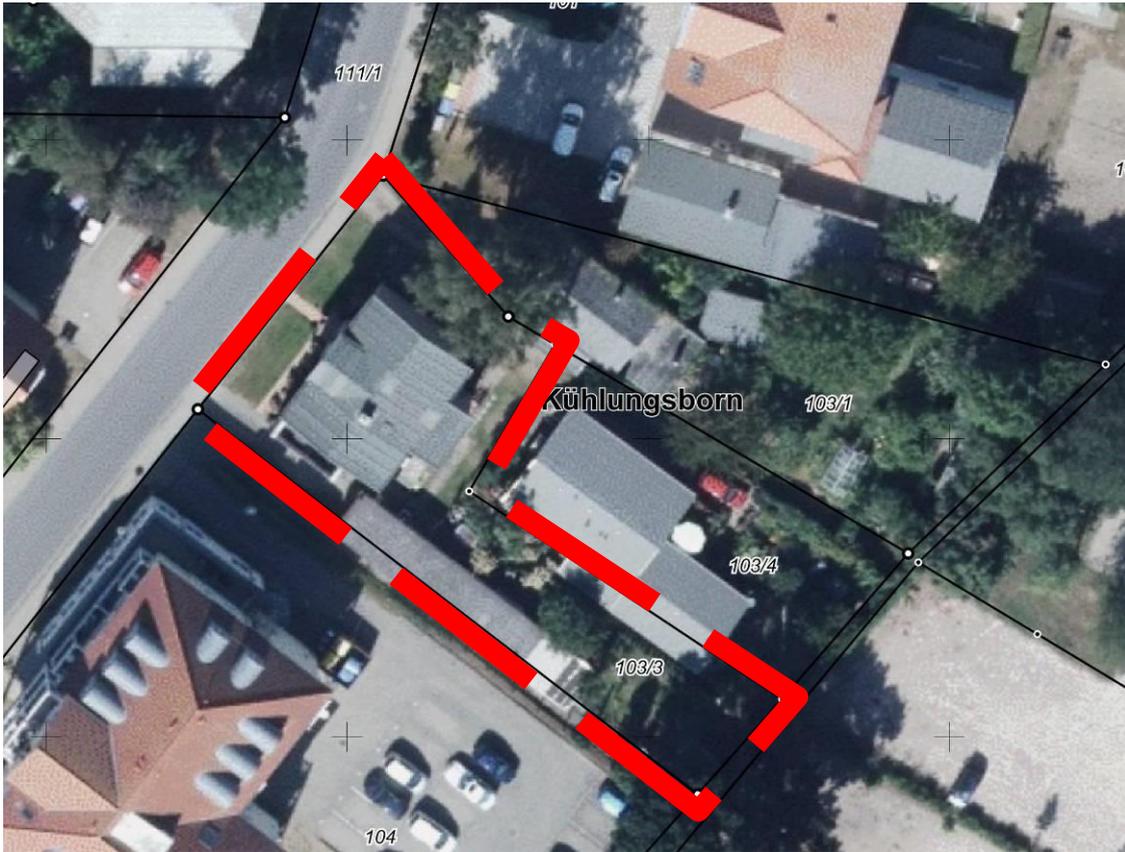


Abb. 3: Luftbild Hermannstraße 15 mit Geltungsbereich 3. © GeoBasis DE/M-V 2018

Aufgrund eines Eigentümerwechsels soll das vorhandene Wohngebäude abgebrochen werden und ein neues Wohn- und Geschäftsgebäude errichtet werden. Der Ausbau sowie die Neuerrichtung von Ferienwohnungen bleibt weiterhin unzulässig. Entsprechend dem derzeitigen Bestand soll die Baugrenze angepasst werden, diese verschiebt sich dadurch parallel zur Hermannstraße etwa fünf Meter vom Gehweg entfernt. Im hinteren Grundstücksbereich soll zudem das vorhandene Nebengebäude abgebrochen werden, um benötigte Stellplätze zu ermöglichen. Diese dürfen ausnahmsweise von dem Punkt 8.9 der örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes Nr. 42 abweichen und auch mit einem geringeren Abstand als einem Meter von der Grundstücksgrenze errichtet werden, da aufgrund der geringen Grundstücksbreite die Errichtung von Stellplätzen ansonsten nicht möglich wäre.

Es wird darauf hingewiesen, dass Stellplätze und Zufahrten unversiegelt zu belassen sind oder in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, Rasengitter, Fugenpflaster oder wassergebundene Decken) herzustellen sind. Zudem ist gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn je vier Kfz-Stellplätzen ein einheimischer Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Der bisher 5,0 m breite Vorgartenbereich wird auf 2,0 m reduziert, um für die künftigen Geschäfte im Erdgeschossbereich Terrassen zu ermöglichen.

#### Geltungsbereich 4:



Abb. 4 & 5: Festgesetzte Grünfläche mit Stellplätzen (2005 und 2017). © GeoBasis DE/M-V 2018

Der Geltungsbereich 4 umfasst die im Ursprungsplan festgesetzte Grünfläche "Parkanlage, privat" an der Kreuzung Hermannstraße/Ehm-Welk-Anger und umfasst die Flurstücke 116/7 (teilw.), 117/1 (teilw.) und 118/10 (teilw.) der Flur 1 in der Gemarkung Kühlungsborn. Hier war ursprünglich eine Parkanlage geplant, der tatsächliche Bestand waren jedoch einige Einzelbäume sowie fünf Stellplätze. Vor ein paar Jahren wurde zudem ein Denkmal mit Sitzbänken an der Hermannstraße realisiert. Die Fläche gehört der Stadt Ostseebad Kühlungsborn.

Die Stadt möchte deshalb auf die Festsetzung einer privaten Parkanlage verzichten und stattdessen eine öffentliche Grünfläche "Zäsurgrün" ausweisen, die den tatsächlichen Bestand besser darstellt. Innerhalb dieser Grünfläche sollen die vorhandenen fünf Parkplätze sowie das Denkmal Bestand haben. Der vorhandene Baumbestand ist dauerhaft zu erhalten.

#### Weitere Planinhalte:

**Sicherung der Zweckbestimmung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion:**

Die Stadt Ostseebad Kühlungsborn aktualisiert im Zuge der 3. Änderung des Bebauungsplanes das Gebiet zur Sicherung der Zweckbestimmung für den Fremdenverkehr gemäß § 22 BauGB. Derzeit ist der nordöstliche Teil des Plangebietes entlang der Ostseeallee sowie der Hermannstraße bereits Teil der Fremdenverkehrssatzung. Künftig sollen auch Bereiche entlang der Hermannstraße und der Poststraße aufgenommen werden.

Die Stadt Ostseebad Kühlungsborn möchte dadurch in ihrem Stadtgebiet die Gebiete mit Fremdenverkehrsfunktionen und zum Beispiel die Hotelstandorte sichern. Gemäß § 22 BauGB kann demnach festgelegt werden, dass in bestimmten Bereichen durch einen Bebauungsplan oder eine sonstige Satzung Vorhaben der Genehmigung der Stadt unterliegen.

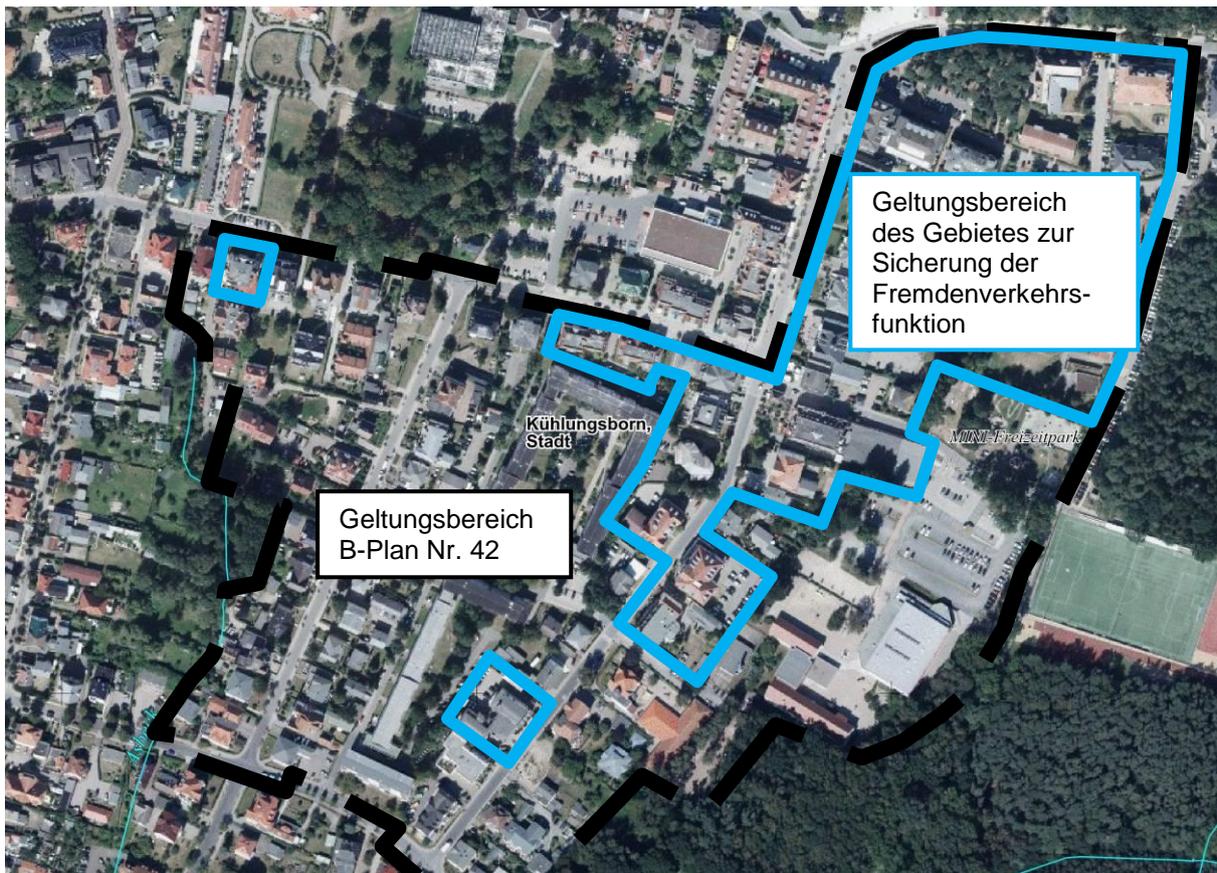


Abb. 6: Geltungsbereich der Fremdenverkehrssatzung innerhalb des B-Planes Nr. 42. © GeoBasis DE/M-V 2018

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 werden künftig folgende Sachverhalte innerhalb des festgesetzten Bereiches zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen einer Genehmigungspflicht unterstellt:

- die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nach § 1 des Wohnungseigentumsgesetzes,
- die Begründung der in den §§ 30 und 31 des Wohnungseigentumsgesetzes bezeichneten Rechte,
- die Begründung von Bruchteileigentum nach § 1008 des Bürgerlichen Gesetzbuchs an Grundstücken mit Wohngebäuden oder Beherbergungsbetrieben, wenn zugleich nach § 1010 Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs im Grundbuch als Belastung eingetragen werden soll, dass Räume einem oder mehreren Miteigentümern zur ausschließlichen Benutzung zugewiesen sind und die Aufhebung der Gemeinschaft ausgeschlossen ist,
- bei bestehendem Bruchteileigentum nach § 1008 des Bürgerlichen Gesetzbuchs an Grundstücken mit Wohngebäuden oder Beherbergungsbetrieben eine im Grundbuch als Belastung einzutragende Regelung nach § 1010 Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs, wonach Räume einem oder mehreren Miteigentümern zur ausschließlichen Benutzung zugewiesen sind und die Aufhebung der Gemeinschaft ausgeschlossen ist,
- die Nutzung von Räumen in Wohngebäuden oder Beherbergungsbetrieben als Nebenwohnung, wenn die Räume insgesamt an mehr als der Hälfte der Tage eines Jahres unbewohnt sind.

Voraussetzung für die Bestimmung ist, dass durch die Begründung oder Teilung der Rechte, durch die Regelung nach § 1010 des Bürgerlichen Gesetzbuchs oder durch die Nutzung als Nebenwohnung die vorhandene oder vorgesehene Zweckbestimmung des Gebiets für den Fremdenverkehr und dadurch die geordnete städtebauliche Entwicklung beeinträchtigt werden kann. Die Zweckbestimmung eines Gebiets für den Fremdenverkehr ist insbesondere anzunehmen bei Kurgebieten, Gebieten für die Fremdenbeherbergung, Wochenend- und Ferienhausgebieten, die im Bebauungsplan festgesetzt sind, und bei im Zusammenhang bebauten Ortsteilen, deren Eigenart solchen Gebieten entspricht, sowie bei sonstigen Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen, die durch Beherbergungsbetriebe und Wohngebäude mit Fremdenbeherbergung geprägt sind.

#### Hotelstandorte:

Zum aktuellen Zeitpunkt befinden sich im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 42 vier Hotels. Diese liegen in der Poststraße 18, der Hermannstraße 6 und 33 sowie in der Ostseeallee 39.

Die Stadt Ostseebad Kühlungsborn möchte die Hotelstandorte innerhalb des Stadtgebietes sichern, um die städtebauliche sowie die wirtschaftliche Entwicklung zu wahren. Zum einen können Hotels die weiteren touristischen Übernachtungsmöglichkeiten sinnvoll ergänzen und bieten auch für die Öffentlichkeit wichtige Infrastruktureinrichtungen. Zum anderen können dadurch wichtige Arbeitsplätze vor Ort gesichert werden, die bei einer Teilung in Appartements oder Ferienwohnungen verloren gingen. Die Stadt will diese Hotelstandorte künftig sichern, weshalb sie in die Planzeichnung mit aufgenommen werden. Im Zusammenhang mit der Festsetzung zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen, kann die Stadt künftig entscheiden, welche Art von Vorhaben innerhalb dieses Bereiches zulässig sind.

#### Textliche Festsetzungen:

Der Punkt 1.8 der textlichen Festsetzungen der Ursprungsplanung (*"In den Allgemeinen Wohngebieten und in den Besonderen Wohngebieten sind Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen vorhandener baulicher und sonstiger Anlagen gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO ausnahmsweise zulässig."*) wird ersatzlos gestrichen. Grund dafür ist, dass laut verschiedener Gerichtsurteile eine verallgemeinernde Festsetzung zu "Fremdkörpern" unzulässig ist.

#### Örtliche Bauvorschriften:

Die örtliche Bauvorschrift Nr. 1 der 2. Änderung des B-Planes Nr. 42 wird dahingehend ergänzt, dass Loggien und Balkone nicht nur geschossweise differenziert zu gestalten sind, sondern ebenso in der Größe reduziert werden müssen. Die vorherige Formulierung gab nur vor, dass die Gestaltung variieren muss, allerdings soll die Größe nach oben hin ebenfalls abnehmen.

#### Sonstiges:

Alle sonstigen Festsetzungen, nachrichtlichen Übernahmen und die Hinweise des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 42 sowie die Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften gelten für die Satzung über die 2. Änderung unverändert weiter fort.

Die möglichen Nutzungen innerhalb der festgesetzten Baugrenzen werden teilweise dem Lärmpegelbereich III zugeordnet. Gemäß den Festsetzungen der Ursprungsplanung ist folgendes zu beachten:

Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche sind lärmzugewandte Gebäude-seiten und Dachflächen von Wohn- und Schlafräumen sowie von Kinderzimmern mit einem resultierenden bewerteten Schalldämm-Maß in Abhängigkeit vom ausgewie-senen Lärmpegelbereich entsprechend der nachfolgenden Tabelle zu realisieren:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außen-lärmpegel [dB(A)]	Erforderliches resultierendes Schall-dämm-Maß des Außenbauteils $R'_{w,res}$ [dB]	
		Aufenthalts- und Wohnräume	Bürräume und Ähnliches
III	61 – 65	35	30

(Für lärmabgewandte Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel entsprechend Pkt. 5.5.1 der DIN 4109 ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB(A) und bei geschlossener Bebauung bzw. Innenhöfen um 10 dB(A) gemindert werden.)

In Schlafräumen und Kinderzimmern innerhalb der Lärmpegelbereiche III sind schalldämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, wenn keine Lüftungsmöglichkeit zur lärmabgewandten Gebäudeseite besteht.

Außenwohnbereiche innerhalb der Lärmpegelbereiche III sind auf der lärmabge-wandten Gebäudeseite anzuordnen.

## 5. Umweltbelange

### Eingriffe in Natur und Landschaft

Durch die geplanten Maßnahmen erfolgen keine wesentlichen Eingriffe im Sinne des Naturschutzrechts, da bebaute, innerörtliche Bereiche überplant werden. Besondere Schutzgebiete werden durch die Umsetzung der Planung nicht beeinträchtigt.

Im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB wird von einer Umweltprüfung abge-sehen. Auch die Eingriffsregelung kommt nicht zur Anwendung. Die in der Ur-sprungsplanung festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) werden im Rahmen der 3. Änderung nicht erhöht bzw. es wird nur der vorhandene tatsächliche Bestand festge-setzt.

### Artenschutz

Hinsichtlich des Artenschutzes ist anzumerken, dass es sich bei der vorliegenden Planung um eine Bestandsüberplanung handelt, die im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Umweltbericht durchgeführt wird.

Eine dauerhafte Nutzung ist in den Änderungsbereichen bereits vorhanden. Hinsicht-lich der geringen Erweiterungen der Baugrenzen, zum Teil bei vorhandenen Anbau-ten, sowie Anpassungen an den tatsächlichen Bestand, ist davon auszugehen, dass artenschutzrechtliche Belange nicht berührt werden.

Betroffenheiten nach dem Bundesartenschutzgesetz liegen daher nicht vor.

## **6. Eigentumsverhältnisse**

Die Flächen der Geltungsbereiche 1 bis 3 im Änderungsbereich befinden sich in Privateigentum, der Geltungsbereich 4 gehört der Stadt Ostseebad Kühlungsborn.

## **7. Sonstiges**

Die im Bebauungsplan Nr. 42 gegebenen Hinweise hinsichtlich Trinkwasserschutzzonen, Bau- und Bodendenkmalen, Altlasten sowie geltender Satzungen und Richtlinien im Plangebiet werden durch die 3. Änderung nicht berührt und gelten weiterhin fort.

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

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den .....

.....  
Kozian, Bürgermeister