



## Öffentliche Bekanntmachung

### Sitzung des Bauausschusses

---

<b>Sitzungstermin:</b>	Mittwoch, 24.01.2018, 18:30 Uhr
<b>Raum, Ort:</b>	Versammlungsraum des Bauhofes (Zur Asbeck)

---

### Tagesordnung

#### Öffentlicher Teil:

1. Begrüßung, Feststellung der ordnungsgemäßen Einladung, der Anwesenheit und der Beschlussfähigkeit sowie Eröffnung der Sitzung
2. Änderungsanträge und Feststellung der Tagesordnung
3. Billigung der Sitzungsniederschrift vom 02.11.2017
4. Informationen der Verwaltung
5. Anfragen der Ausschussmitglieder
6. Billigung des geänderten Vorentwurfs zum Bebauungsplan Nr. 48 "Haus zur Kühlung" der Stadt Ostseebad Kühlungsborn
7. Aufstellungsbeschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn "Hermannstr./nördliche Friedrich-Borgwardt-Str."
8. Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zur 3. Änderung B-Plan Nr. 42 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn "Hermannstr./nördliche Friedrich-Borgwardt-Str."
9. ergänzender Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 43 "Tannenstr./nördliche Hermann-Häcker-Str."
10. Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 43 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn "Tannenstr./nördliche Hermann-Häcker-Str."
11. Städtebauliche Erneuerung Kühlungsborn "Ost- und West-Teil" Aufhebung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Erweiterung Ost-Teil"
12. 2. Satzung zur Änderung der Satzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn über die Veränderungssperre für einen Teilbereich des Geltungsbereiches zur Neuaufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 Sondergebiet "Ostseeallee"
13. 2. Satzung zur Änderung der Satzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn über die Veränderungssperre für einen Teilbereich des Geltungsbereiches zur Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 36 "Ortsmitte Kühlungsborn Ost"
14. Satzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn über den 2. Teilbereich (ehemaliges Sanierungsgebiet "Erweiterung Ost-Teil") einer Veränderungssperre im Geltungsbereich der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36 "Ortsmitte Kühlungsborn-Ost"
15. Schließen des öffentlichen Teils der Sitzung





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		

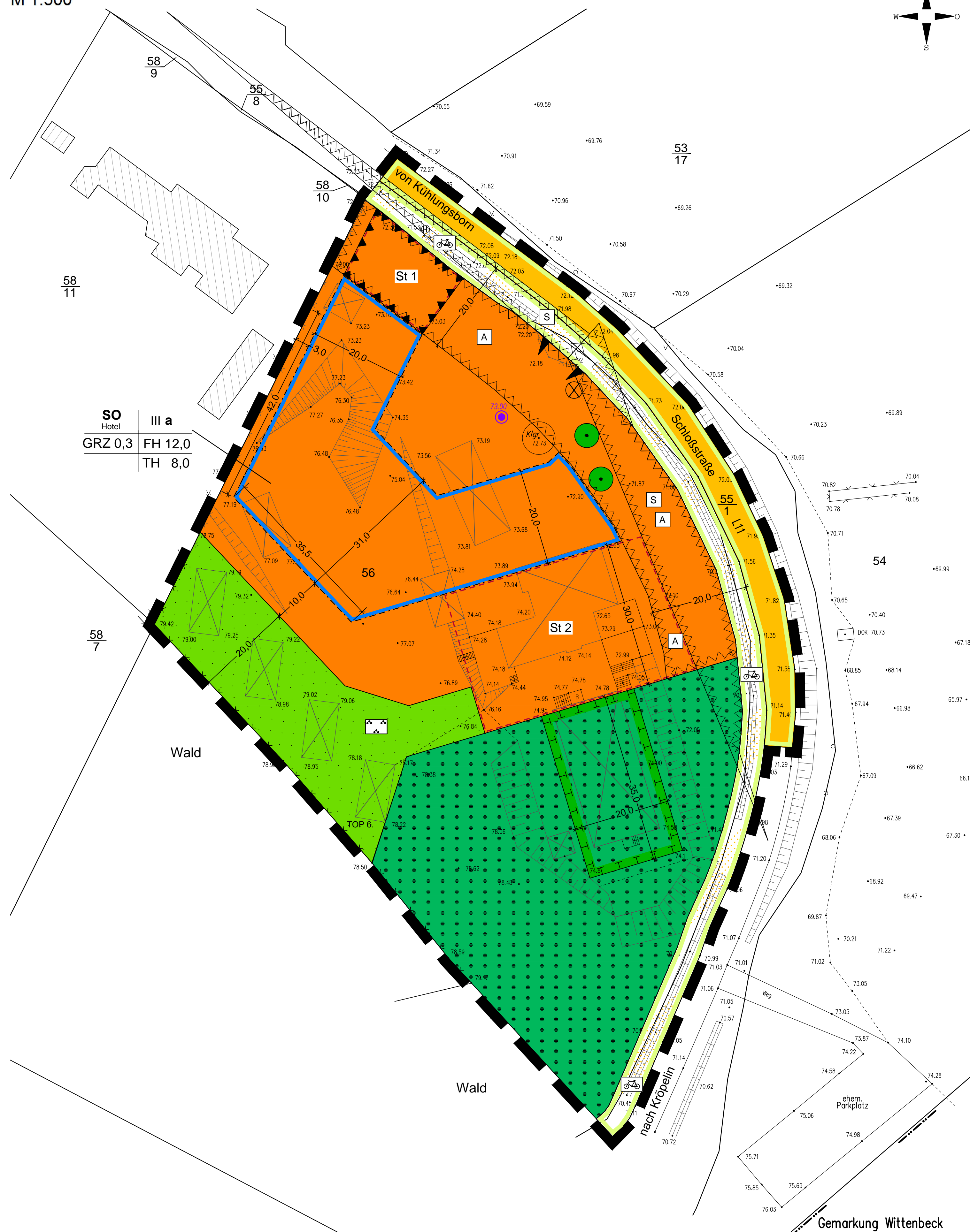
Anlagen:

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)

**SO** Sonstiges Sondergebiet (§ 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 Landwirtschaft 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)

vorhandene bauliche Anlagen

vorhandene Flurstücksgrenzen

Flurstücknummern

vorhandene Geländehöhen in m ü. HN

Bemaßung in m

Gebäude künftig fortfallend

Höhenbezugspunkt

2. Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene bauliche Anlagen

vorhandene Flurstücksgrenzen

Flurstücknummern

vorhandene Geländehöhen in m ü. HN

Bemaßung in m

Gebäude künftig fortfallend

Höhenbezugspunkt

Hinweise

Der Geltungsbereich der Satzung liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III A der Wasserfassung Kühlungsborn-Bad Döberan. Gemäß § 136 Abs. 1 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWVG) 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.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich der Satzung keine Bodenmerkmale vorhanden. Wenn während der Erdbauarbeiten 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.

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

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 Munitionsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Eine Baufeldberäumung (Gebäudeabruch und Gehölzentrümmung) soll im Zeitraum vom 01.09. bis 15.03. durchgeführt werden. Darüber hinaus sind die gesetzlichen Bestimmungen des Gehölzschutzes des § 39 BtNatSchG zu beachten. Danach ist eine Vegetationsbeseitigung nur im Zeitraum vom 01.10 bis 29.02. zulässig.

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 dem Bebauungsplan zu Grunde liegenden Gesetze, Erlasse und Richtlinien sind im Bauamt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn, Ostseestraße 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.

## 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 folgenden 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 Bauzustandverordnung 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 der Höhenlage der oberen Dachbegrenzungslinie, also der äußere Schrittputz der beiden Dachschichten. 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 an mindestens 2 Gebäudeseiten jeweils um mindestens 1,5 m gegenüber den Außenwänden des darunter liegenden Geschosses zurückgesetzt sein. Die durch den Rücksprung 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 BauGB)

Abweichend von der Stellplatzsatzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn sind Stellplätze auch in den Hausvorbereichen zulässig. Als Hausvorbereiche werden die Außenanlagen zwischen der Bauflucht 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, Gemäßen vom äußeren Rand der Befestigung, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, bauliche Anlagen im Sinne der Landesbauordnung (LBAuO M-V) und Wegegestaltungen (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). Weiterhin ist ein auf der Höhe 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 der natürliche Sukzessionswaldentwicklung 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 Sukzessionswaldentwicklung zu überlassen.

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 Sukzessionswaldentwicklung 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 Sukzessionswaldentwicklung zu überlassen.

8.3 Bei den Erdbauarbeiten anfallender, unbelasteter Bodenaushub, insbesondere Mutterboden, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Vermichtung oder Verwertung zu schützen und am 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, Friedhofstreu) 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 Baumbestand 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 Gründen der nordwestlichen und südwestlichen Grenze eines Schallschutzwand mit einer Höhe von 2,5 m zu errichten. Die Stellplätze innerhalb der Stellplatzfläche 1 sind aus Schallschutzwand 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 unterseits vollständig mit einem Schallsorbtor mit einem mittleren Schallsorptionsgrad  $\alpha_m = 0,8$  (im Frequenzbereich von 125 Hz;  $f = 1$  kHz) zu belegen.

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

1. Im Sondergebiet SO sind für Hauptgebäude einschließlich 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.

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.

## Stadt- und Regionalplanung

Planungsbüro  
Martin Hüfmann  
Dipl. Geogr.  
Lars Fricks  
Hörnstr. 17  
23964 Lübeck  
Tel. 0381 470000  
Fax 0381 470060

## Verfahrensvermerke

(1) Der Aufstellungsbeschluss der Stadtvertreterversammlung wurde am 24.10.2014 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 27.10.2014 durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn erfolgt.

(2) Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPlG) mit Schreiben vom 24.10.2014 beteiligt worden.

(3) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom 24.10.2014 bis zum 17.11.2014 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 24.10.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.

(4) Die Stadtvertreterversammlung hat am 17.11.2014 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 48 mit Begründung einschließlich des Umweltberichts sowie der örtlichen Bauvorschriften gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

(5) 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 17.11.2014 bis zum 24.12.2014 während der Dienststunden in der Stadtverwaltung Ostseebad Kühlungsborn nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. 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 24.12.2014 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 24.12.2014 über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

(6) Der katastermäßige Bestand innerhalb des Geltungsbereiches am 24.12.2014 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:5000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

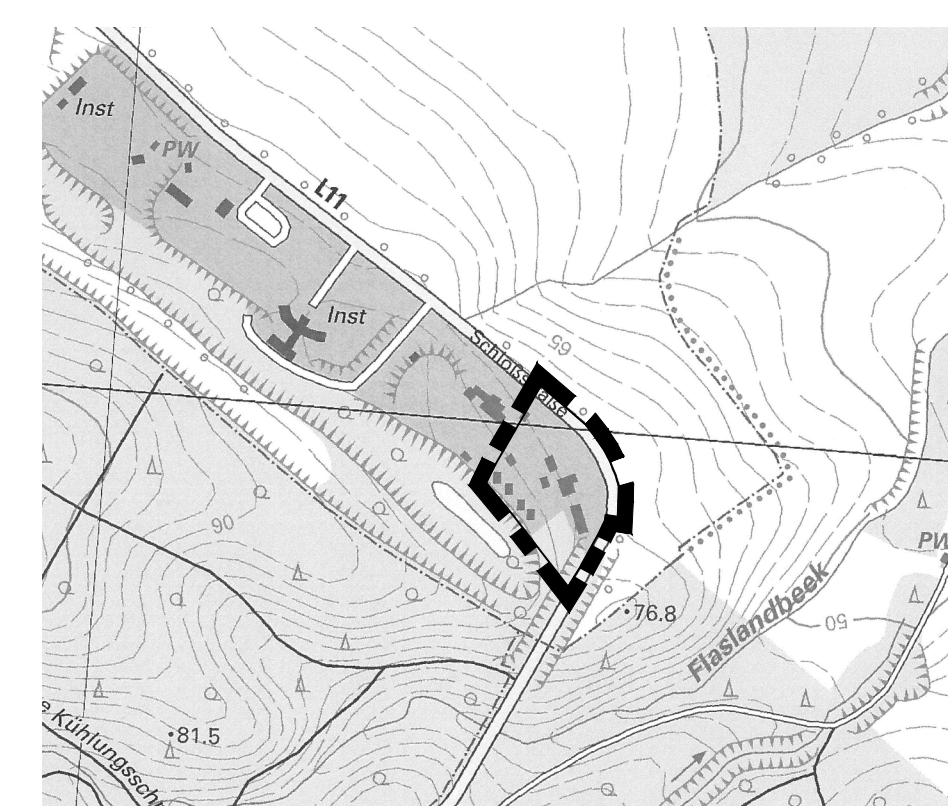
(7) Die Stadtvertreterversammlung hat die Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 24.12.2014 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

(8) Der Bebauungsplan Nr. 48, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die örtlichen Bauvorschriften wurden am 27.12.2014 von der Stadtvertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 48 mit Umweltbericht wurde mit Beschluss der Stadtvertreterversammlung vom 27.12.2014 gebilligt.

(9) Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 48, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die örtlichen Bauvorschriften werden hiermit ausgefertigt.

(10) 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 27.12.2014 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 27.12.2014 in Kraft getreten.

## 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

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





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-

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

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



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

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.

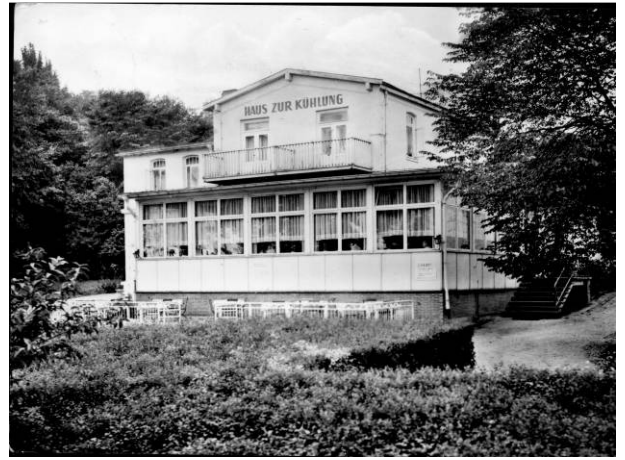


Satzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn über den Bebauungsplan Nr. 48 "Haus Zur Kühlung"

*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.*



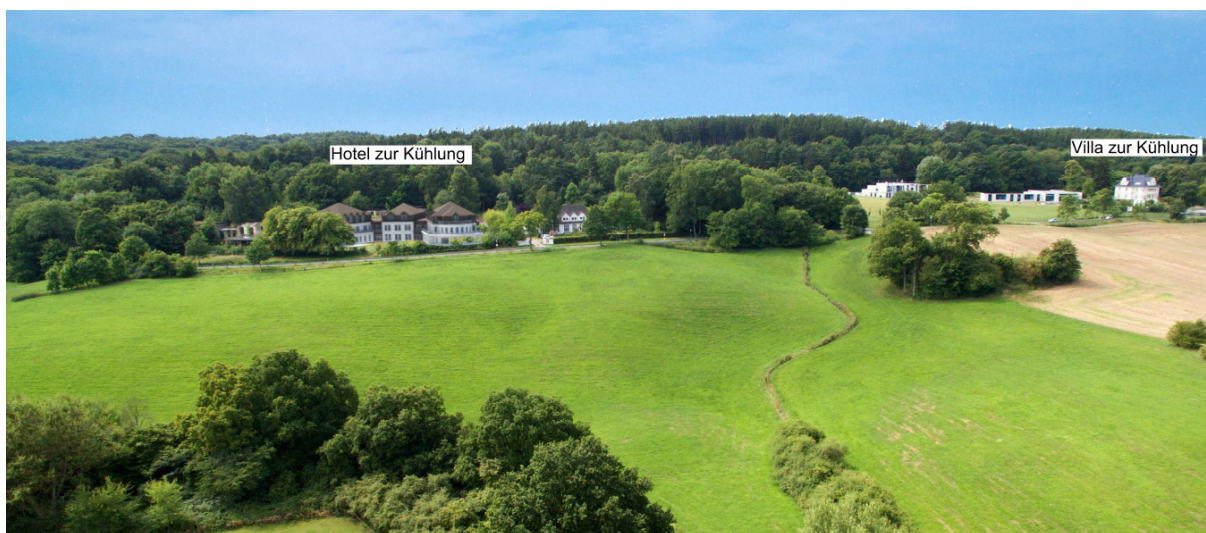
## 2.2 Städtebauliche Konzeption, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

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.



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



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.

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

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.

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

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 freizuhaltenende 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 Neu-



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

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

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

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.

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

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.

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

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)

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

- 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)

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

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.

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

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.



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

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.

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

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.

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

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 Gebüsche 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.

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

- 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.

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

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 Landestraße. 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 Bebauungsplanausführungen, 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.



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

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	Kompensationserfordernis
<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.

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

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

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

*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.

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

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

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

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

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.

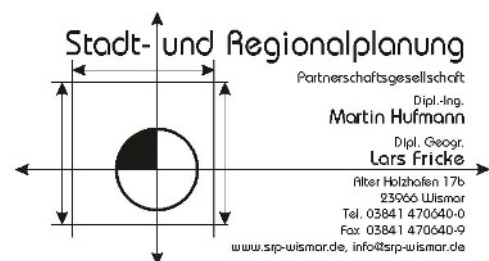
Es handelt sich um eine Fläche, die bereits durch die ehemalige Beherbergung- und gastronomische Nutzung geprägt ist.

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

Stadt Kühlungsborn, den.....

Kozian, Bürgermeister

Planverfasser:





öffentlich

## Beschlussvorlage

Amt/Geschäftszeichen	Bearbeiter	Datum	Drucksache Nr.:
Bauamt	Maja Kolakowski	11.01.2018	18/60/018

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

**Bezeichnung: Aufstellungsbeschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn "Hermannstr./nördliche Friedrich-Borgwardt-Str."**

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn beschließt:

1. die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn "Hermannstraße/nördliche Friedrich-Borgwardt-Straße" gemäß §§ 2 und 8 i.V.m. § 13 BauGB.
2. Planungsziele:
  - Erweiterung von Baugrenzen für vorhandene bzw. geplante Anbauten (Geltungsbereiche 1 und 2)
  - Umwandlung des SO1 "Hotel" in der Hermannstraße 6 zu einem SO12 "Hotel" (Geltungsbereich 2)
  - Verschieben einer Baugrenze aufgrund des tatsächlichen Bestandes parallel zur Hermannstraße sowie Abriss eines Nebengebäudes (Geltungsbereich 3)
  - Umwandlung einer in der Ursprungsplanung festgesetzten Grünfläche in eine private Stellplatzfläche (Geltungsbereich 4)
  - Überprüfung der Hotelstandorte
  - eine aktualisierte Ausweisung eines Bereiches zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion gem. § 22 BauGB
3. Gebietsabgrenzung: Die Geltungsbereiche umfassen gemäß Übersichtsplan (siehe Anlage) die Flurstücke: 152/2, 114/6, 114/4, 114/3, 103/3, 116/7 (teilw.), 117/1 (teilw.) sowie 118/10 (teilw.) der Flur 1 der Gemarkung Kühlungsborn innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 42 sowie eine ergänzende Festsetzung zur Fremdenverkehrssatzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn gem. § 22 BauGB.
4. Mit der Planung wird das Büro für Stadt- und Regionalplanung Wismar beauftragt.

Die Anlage ist Bestandteil dieses Beschlusses.

Problembeschreibung/Begründung:

Die Stadt Ostseebad Kühlungsborn hat sich nach intensiven Beratungen über die Änderungsanträge im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 42 und unter Abwägung der zu beachtenden städtebaulichen und nachbarlichen Belange zur Durchführung der vorliegenden Änderungsplanung entschlossen. Auf zwei Grundstücken (Geltungsbereiche 1 & 2) soll die Baugrenze angepasst werden. Zum Einen aufgrund bereits vorhandener

genehmigter Anbauten, zum Anderen sind daran angrenzend neue Anbauten geplant. In der Friedrich-Borgwardt-Straße 14a (Geltungsbereich 1) kann dieser wie das Hauptgebäude maximal zweigeschossig ausgeprägt werden. In der Hermannstraße 6 (Geltungsbereich 2) sollen die straßenseitigen Anbauten auf maximal ein Vollgeschoss begrenzt werden sowie weitere gestalterische Festsetzungen getroffen werden, um ein hochwertiges Gesamtbild des Gebäudes zu gewährleisten. Um weitere Überschreitungen der Baugrenze auszuschließen wird statt des SO1 "Hotel" das SO12 "Hotel" mit der entsprechenden Festsetzung ausgewiesen. Außerdem soll auf dem Grundstück der Hermannstraße 15 (Geltungsbereich 3) die Baugrenze an den tatsächlichen Bestand angepasst werden. Diese befindet sich dann parallel zur Straße etwa fünf Meter vom Gehweg entfernt.

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 werden außerdem die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umwandlung einer "Grünfläche" mit der Festsetzung "Parkanlage, privat" der Ursprungsplanung in eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Parkplatz, privat" geschaffen, um den tatsächlich vorhandenen Bestand besser darstellen zu können (Geltungsbereich 4).

Zusätzlich dazu soll im gesamten Geltungsbereich der Ursprungsplanung eine Überprüfung der Hotelstandorte durchgeführt werden. Weiterhin soll eine aktualisierte Ausweisung des Bereiches zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion (§ 22 BauGB) gemäß den städtebaulichen Zielstellungen erfolgen. Eine entsprechende Festsetzung wird im Teil B -Text aufgenommen.

Die vorgenannten Änderungen sind unter Berücksichtigung der näheren Umgebung städtebaulich vertretbar.

Die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 42 erfolgt im vereinfachten Planverfahren nach § 13 BauGB. Mit der Ausarbeitung der Änderung wird das Büro für Stadt- und Regionalplanung Wismar beauftragt.

Finanzielle Auswirkungen?

Ja

Gesamtkosten der Maßnahme (Beschaffungs-Folgekosten)	Jährliche Folgekosten/lasten	Finanzierung		
		Eigenanteil (i.d.R. = Kreditbedarf)	Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse/Beiträge)	Einmalige oder jährliche laufende Haushaltsbelastung (Mittelabfluss, Kapitaldienst, Folgekosten ohne kalkulatorische Kosten)
2.499,00 €	€	€	€	€

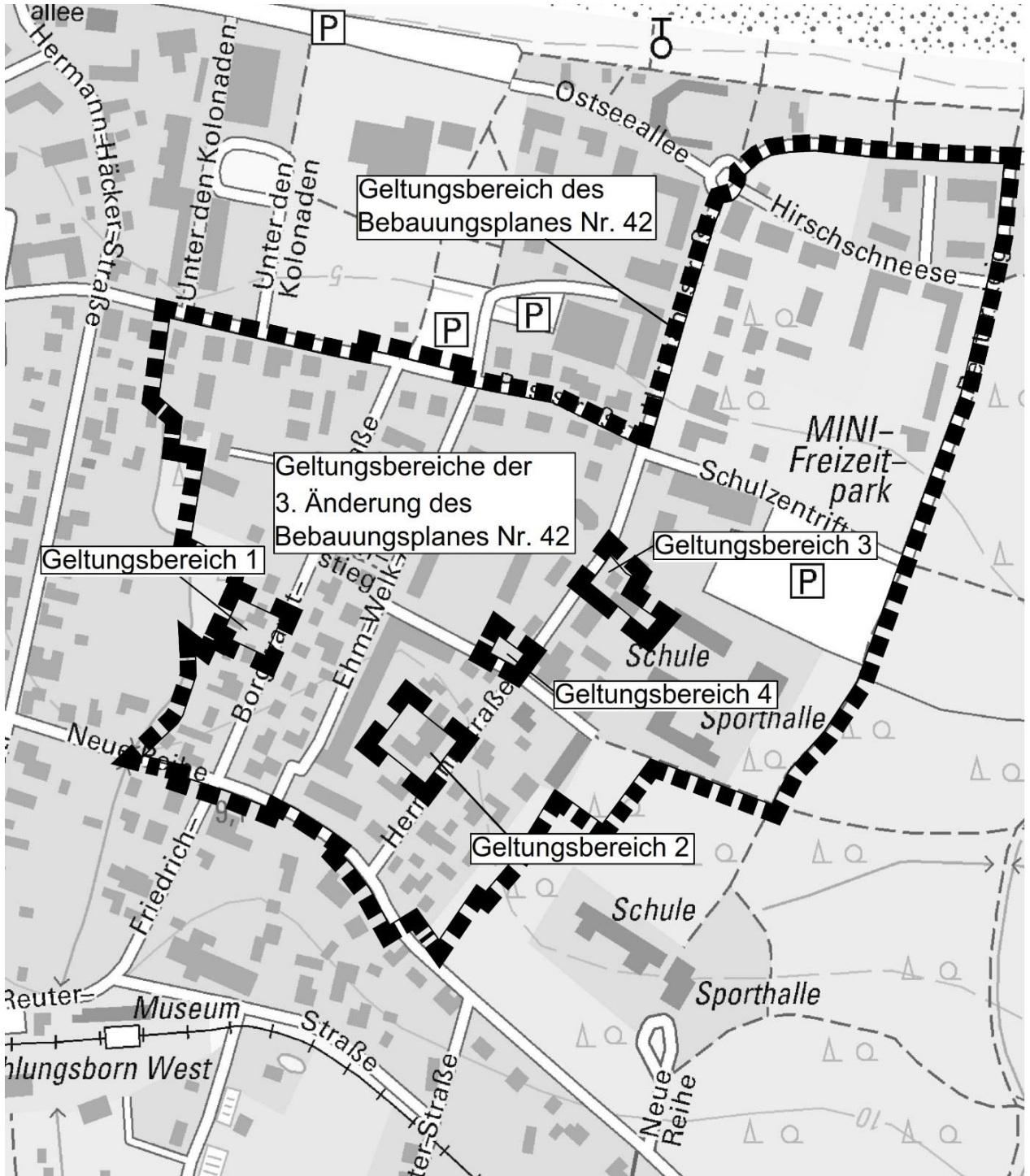
Veranschlagung 2017	nein	X ja, mit 2.499,00€	Produktkonto 51102/5625500
X Im Ergebnisplan	im Finanzplan		

Anlagen:

Übersichtsplan Geltungsbereiche der 3. Änderung B-Plan Nr. 42



Anlage: Übersichtsplan Geltungsbereiche 3. Änderung B-Plan Nr. 42





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 12.01.2018

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>Eigenanteil</b> (i.d.R. = Kreditbedarf)	<b>Objektbezogene Einnahmen</b> (Zuschüsse/Beiträge)	<b>Einmalige oder jährliche laufende Haushaltsbelastung</b> (Mittelabfluss, Kapitalsdienst, Folgekosten ohne kalkulatorische

€	€	€	€	Kosten) €
---	---	---	---	--------------

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 12.01.2018



# SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN

## über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 "Hermannstraße/nördliche Friedrich-Borgwardt-Straße"

Teil A - Planzeichnung  
M 1:1000



Plangrundlagen:  
Automatisierte Liegenschaftskarte (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 Saarnes Kühlungsborn; eigene Erhebungen.

### Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenerklärung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 56), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I 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 Rd. Nummerierung (§ 4 BauNVO)
- SO 12** Sonstiges Sondergebiet für Hotel mit Rd. 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

— Baugrenze

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

Grünflächen

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)

Grenze zwischen Lampengebiet (LPB III) und IV

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

Grenze der räumlichen Geltungsbereiche der 3. Änderung des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

— Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

#### 2. Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene bauliche Anlagen

vorhandene Flurstücksgrenzen

korrigiert fortlaufend

Vorgabenbereich

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

Geltungsbereich der Fremdenverkehrsplanung 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 Rd. Nummerierung (§ 11 BauNVO)

SO 4 Sonstiges Sondergebiet für Einzelhandel (§ 11 BauNVO)

SO 5 Sonstiges Sondergebiet für Ortskern mit Rd. Nummerierung (§ 11 BauNVO)

SO 10 Sonstiges Sondergebiet für Informations (§ 11 BauNVO)

SO 11 Sonstiges Sondergebiet für Pflegeheim mit Rd. Nummerierung (§ 11 BauNVO)

SO 11 Sonstiges Sondergebiet für Fremdenbeherbergung mit Rd. Nummerierung (§ 11 BauNVO)

3 WO max. Anzahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

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

GR Grundfläche

#### 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

Spielflächen

#### Verkehrflächen (§ 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)

Grünflächen

Parkanlage mit Rd. Nummerierung, öffentlich

Parkanlage, privat

Hausgarten, privat

#### Sonstige Planzeichen

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

Bemaßung in m

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

Schutzgebiet für Grundwassergewinnung - Schutzzone III

#### Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz

Umgrenzung von Gesamtanlagen, 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 Anbaus sowie die Aufnahme eines bereits genehmigten Balkons

Geltungsbereich 2: Eine Anpassung der südöstlichen Baugrenze für den vorhandenen Anbau sowie die Terrasse, die künftig zusätzlich überdeckt 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 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 Nebengebäude 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 Fremdenverkehrsplanung 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 (BGBl. I S. 3634) sowie § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAu M-V) in der Fassung vom 15. Oktober 2018 (LBAu M-V S. 35) 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 in Kühlungsborn West, umfassend vier Geltungsbereiche auf den Grundstücken Friedrich-Borgwardt-Str. 14a, Hermannstraße 6 und 15 sowie an der Kreuzung Ehm-Welk-Angel-Hermannstraße sowie eine ergänzende Festsetzung zur Fremdenverkehrsplanung 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 (BGBl. I S. 3786).

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

1.1 In dem Sonstigen Sondergebiet 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 Baugrenze 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 Der Punkt 18 der textlichen Festsetzungen der Ursprungsplanung ("In der 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.

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

Eine Neubebauung des Baufeldes auf dem Flurstück 100/3, Flur 1, Gemarkung Kühlungsborn, darf erst erfolgen, wenn das vorhandene Wohnhaus (Hermannstraße 15) sowie das vorhandene Nebengebäude entfernt worden sind.

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

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 Rechts;

- die Begründung von Bruchteilseigentum nach § 1008 des Bürgerlichen Gesetzbuchs an Grundstücken mit Wohngebäuden oder Beherbergungsbetrieben, wenn zugleich nach § 1010 Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs im Grundbuch als Belastung eingetragene werden soll, dass Räume einem oder mehreren Miteigentümern zur ausschließlichen Benutzung zugewiesen sind und die Aufhebung der Gemeinschaft ausgeschlossen ist;

- bei bestehendem Bruchteilseigentum 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.

#### 4. Sonstige Festsetzungen

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 zugewandten Gebäudesseite 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 dreiseitigen Erdgeschossvorbau und dem Vorbau des Haupteinganges ausnahmsweise eine Terrassenüberdachung zulässig. Die Überdachung muss unterhalb des Gesimmes des dreiseitigen Vorbaus liegen, darf die Tiefe des Eingangsvorbaus nicht überschreiten und ist als leichte, stabile Stahlstützenkonstruktion mit Glasdeck und einer minimalen Dachneigung Richtung Fassade auszuführen.

3. Auf dem Flurstück 100/3, 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 vorsätzlich oder fahrlässig 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

(1) Der Aufstellungsbeschluss der Stadtratsversammlung 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/bauingenieur/bekanntmachungen.html> erfolgt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den ... (Siegel) Der Bürgermeister

(2) Die Stadtratsversammlung 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

(3) 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 ... 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/bauingenieur/bekanntmachungen.html> bekannt gemacht worden. Ebenfalls wurde darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht eingelegte Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den ... (Siegel) Der Bürgermeister

(4) 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

(5) Der katastrmäßige Bestand innerhalb des Geltungsbereiches am ... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagemässigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolge, da die rechtsverbindliche Flurstück- und Maßstab 1: ... vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

... (Siegel) Öffentlich best. Vermesser

(6) Die Stadtratsversammlung hat die Stellungnahme 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

(7) Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ... von der Stadtratsversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 wurde gefasst.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den ... (Siegel) Der Bürgermeister

(8) Die Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit zugeweiht.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den ... (Siegel) Der Bürgermeister

(9) 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 sowie im Internet unter <http://stadtkuehlungsborn.de/bauingenieur/bekanntmachungen.html> bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 21 BauGB) und weiter auf die Möglichkeit der Einreichen von Entschuldigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ... in Kraft getreten.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den ... (Siegel) Der Bürgermeister

(10) Die Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit zugeweiht.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den ... (Siegel) Der Bürgermeister

(11) 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 sowie im Internet unter <http://stadtkuehlungsborn.de/bauingenieur/bekanntmachungen.html> bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 21 BauGB) und weiter auf die Möglichkeit der Einreichen von Entschuldigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ... in Kraft getreten.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den ... (Siegel) Der Bürgermeister

(12) Die Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit zugeweiht.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den ... (Siegel) Der Bürgermeister

(13) 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 sowie im Internet unter <http://stadtkuehlungsborn.de/bauingenieur/bekanntmachungen.html> bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 21 BauGB) und weiter auf die Möglichkeit der Einreichen von Entschuldigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ... in Kraft getreten.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den ... (Siegel) Der Bürgermeister

(14) Die Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit zugeweiht.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den ... (Siegel) Der Bürgermeister

(15) 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 sowie im Internet unter <http://stadtkuehlungsborn.de/bauingenieur/bekanntmachungen.html> bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 21 BauGB) und weiter auf die Möglichkeit der Einreichen von Entschuldigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ... in Kraft getreten.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den ... (Siegel) Der Bürgermeister

(16) Die Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit zugeweiht.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den ... (Siegel) Der Bürgermeister

(17) 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 sowie im Internet unter <http://stadtkuehlungsborn.de/bauingenieur/bekanntmachungen.html> bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 21 BauGB) und weiter auf die Möglichkeit der Einreichen von Entschuldigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ... in Kraft getreten.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den ... (Siegel) Der Bürgermeister

(18) Die Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit zugeweiht.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den ... (Siegel) Der Bürgermeister

(19) 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 sowie im Internet unter <http://stadtkuehlungsborn.de/bauingenieur/bekanntmachungen.html> bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 21 BauGB) und weiter auf die Möglichkeit der Einreichen von Entschuldigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ... in Kraft getreten.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den ... (Siegel) Der Bürgermeister

(20) Die Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit zugeweiht.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den ... (Siegel) Der Bürgermeister

(21) 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 sowie im Internet unter <http://stadtkuehlungsborn.de/bauingenieur/bekanntmachungen.html> bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 21 BauGB) und weiter auf die Möglichkeit der Einreichen von Entschuldigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ... in Kraft getreten.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den ... (Siegel) Der Bürgermeister

(22) Die Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit zugeweiht.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den ... (Siegel) Der Bürgermeister

(23) 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 sowie im Internet unter <http://stadtkuehlungsborn.de/bauingenieur/bekanntmachungen.html> bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 21 BauGB) und weiter auf die Möglichkeit der Einreichen von Entschuldigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ... in Kraft getreten.

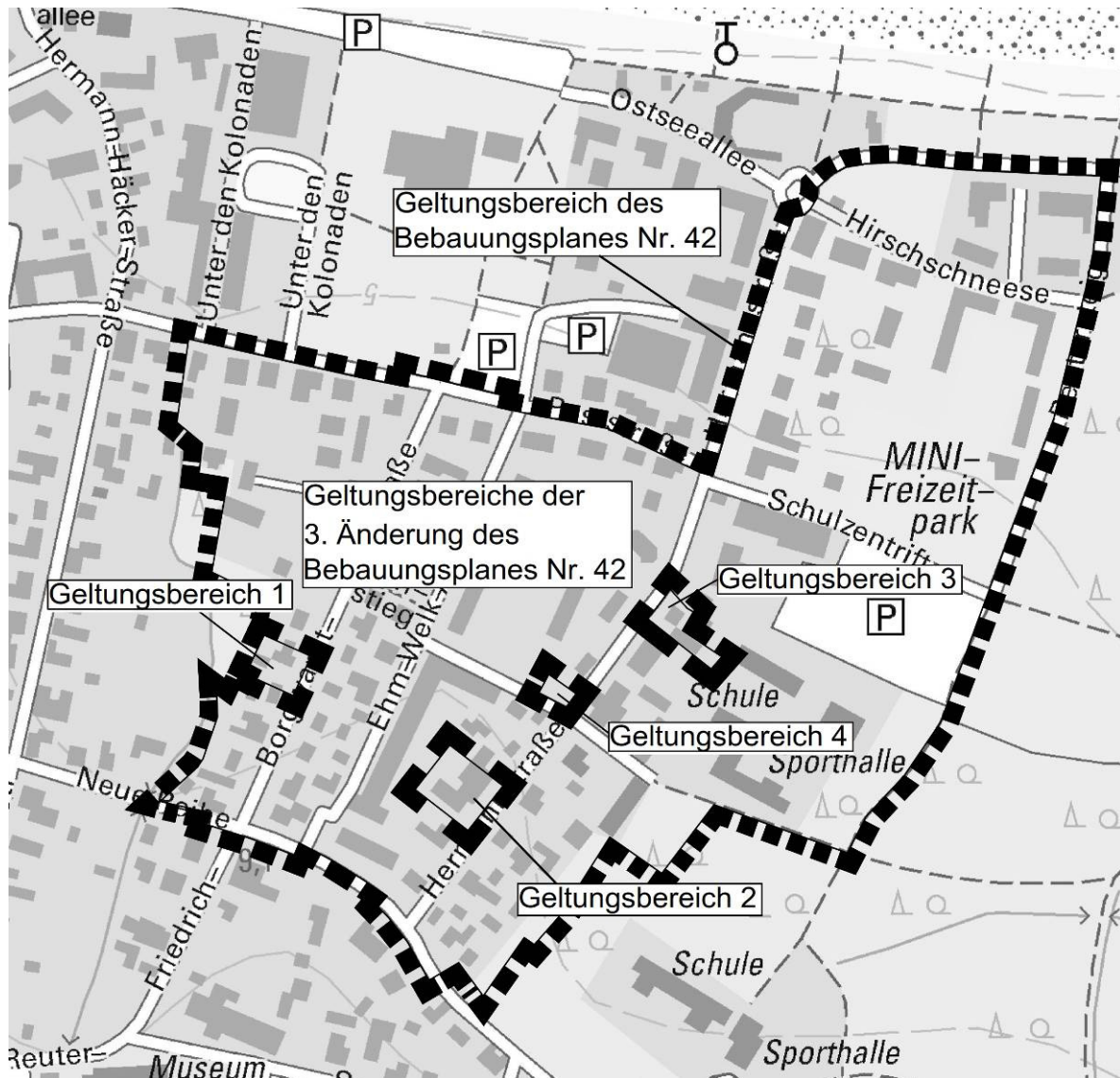
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den ... (Siegel) Der Bürgermeister

(24) Die Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit zugeweiht.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den ... (Siegel) Der Bürgermeister

(25) 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 sowie im Internet unter <http://stadtkuehlungsborn.de/bauingenieur/bekanntmachungen.html> bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 21 BauGB) und weiter





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

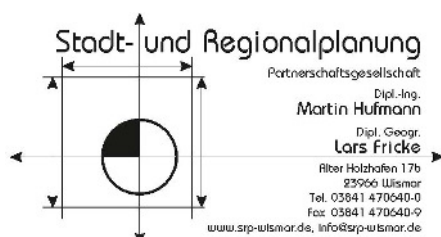
### Begründung

ENTWURF

Bearbeitungsstand 12.01.2018

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.

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 BauGB 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.

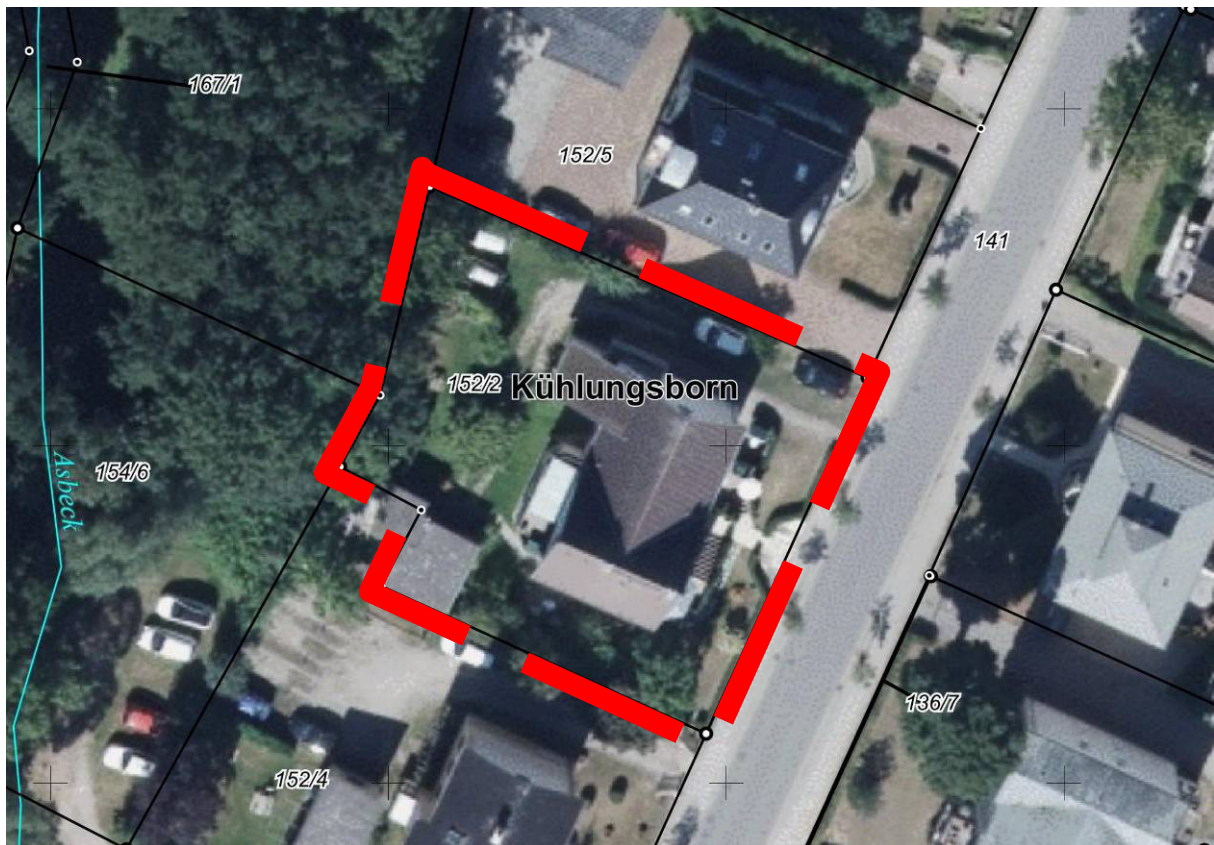


Abb. 1: Luftbild Friedrich-Borgwardt-Straße 14a mit Geltungsbereich 1. © GeoBasis DE/M-V 2018

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 genehmigte Balkon an der nördlichen Gebäudeseite mit in die Baugrenze aufgenommen werden, um diesen planungsrechtlich zu sichern.

Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn  
-Entwurf-

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.

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.

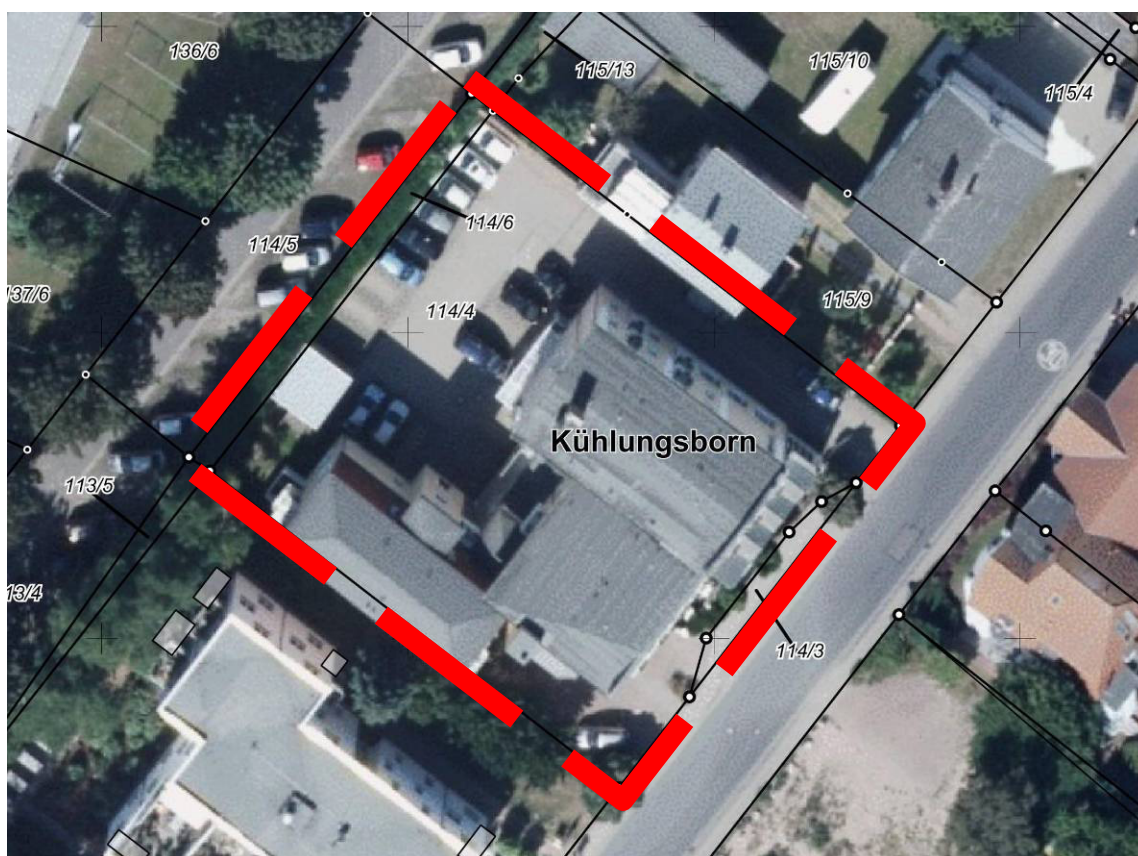


Abb. 2: Luftbild Hermannstraße 6 mit Geltungsbereich 2. © GeoBasis DE/M-V 2018

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.



Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn  
-Entwurf-

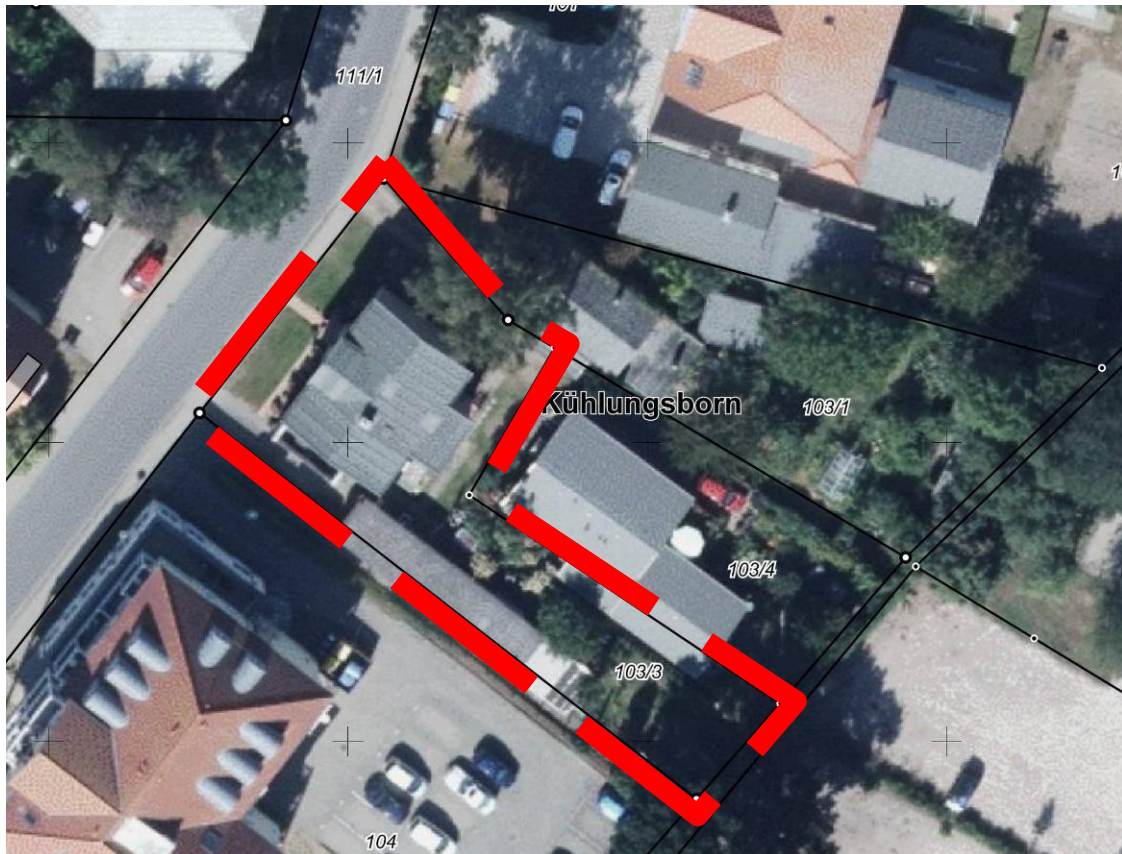


Abb. 3: Luftbild Hermannstraße 15 mit Geltungsbereich 3. © GeoBasis DE/M-V 2018

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.

## Geltungsbereich 4:

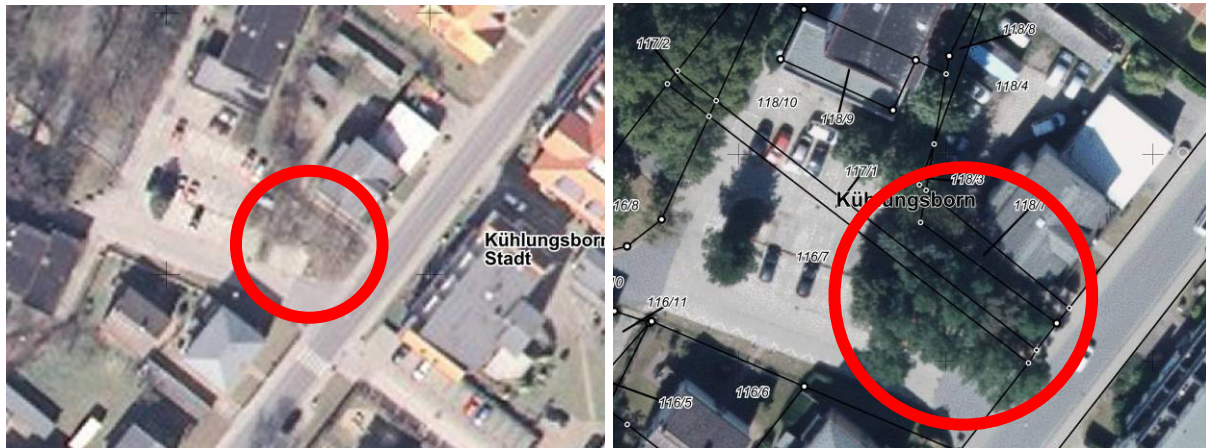


Abb. 4 &amp; 5: Festgesetzte Grünfläche mit Stellplätzen (2005 und 2017). © GeoBasis DE/M-V 2018

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 erweitert im Zuge der 3. Änderung des B-Planes ihre Fremdenverkehrssatzung 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.



Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn  
-Entwurf-

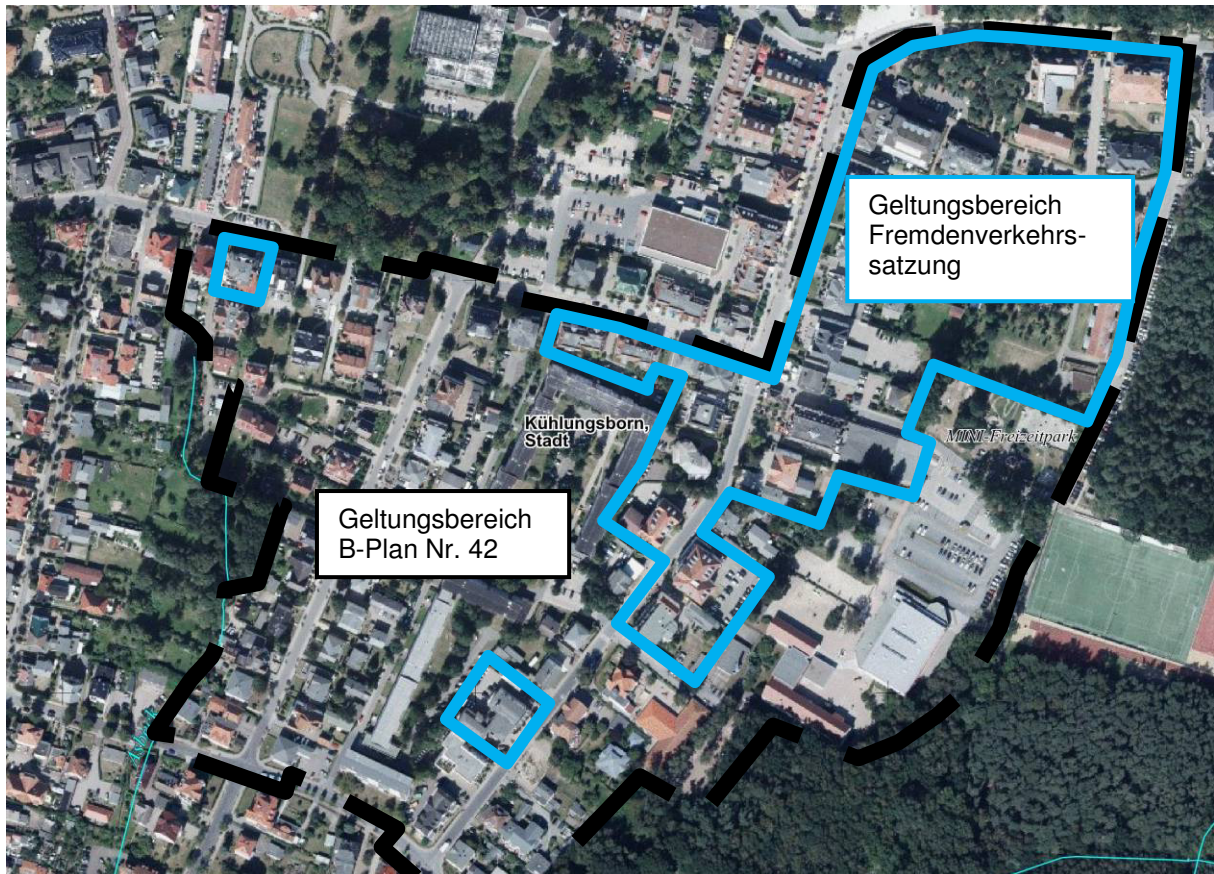


Abb. 6: Geltungsbereich der Fremdenverkehrssetzung innerhalb des B-Planes Nr. 42. © GeoBasis DE/M-V 2018

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 Bruchteilseigentum 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 Bruchteilseigentum 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



öffentlich

## Beschlussvorlage

Amt/Geschäftszeichen	Bearbeiter	Datum	Drucksache Nr.:
Bauamt	Maja Kolakowski	11.01.2018	18/60/020

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

**Bezeichnung: ergänzender Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 43 "Tannenstr./nördliche Hermann-Häcker-Str."**

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertreterversammlung beschließt

1. die ergänzende Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn „Tannenstraße/nördliche Hermann-Häcker-Straße“ gemäß §§ 2 und 8 i.V.m. § 13 BauGB.
2. Planungsziele:
  - Geltungsbereich 1: Flurstücke 40/4 und 41/4 der Flur 1, Gemarkung Kühlungsborn, Tannenstraße 1a siehe Beschluss Nr. 067/15/SVV Beschlussvorlage: 16/60/171 Stadtvertreterversammlung vom 10.12.2015
  - Geltungsbereich 2: Flurstück 38,4 und 43/1 der Flur 1, Gemarkung Kühlungsborn, Tannenstraße 5 Änderung von Flächenausweisungen
  - Bestimmung eines Geltungsbereiches über die Sicherung eines Gebietes mit Fremdenverkehrsfunktion gemäß § 22 BauGB
  - Aufnahme schützenswerter Einzelbäume
3. Gebietsabgrenzung: Die Geltungsbereiche umfassen gemäß Übersichtsplan (siehe Anlage) die Flurstücke: 40/4, 41/4, 38/4 sowie 43/1 der Flur 1 der Gemarkung Kühlungsborn sowie den gesamten B-Plan-Bereich bezüglich der Festsetzungen zur Sicherung des Gebietes mit Fremdenverkehrsfunktion und der Aufnahme schützenswerter Einzelbäume.
4. Mit der Planung wird das Büro für Stadt- und Regionalplanung Wismar beauftragt.

Die Anlage ist Bestandteil dieses Beschlusses.

Problembeschreibung/Begründung:

Die Stadt Ostseebad Kühlungsborn hat sich nach intensiven Beratungen über die Änderungsanträge im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 43 und unter Abwägung der zu beachtenden städtebaulichen und nachbarlichen Belange zur Durchführung einer Änderungsplanung entschlossen. In der Tannenstraße 1a soll die Festsetzung von zwei Baufeldern anstelle eines Baufeldes zwecks Errichtung von zwei zweigeschossigen Gebäuden mit flachgeneigtem Dach und maximal 3 Ferienwohnungen im neu geschaffenen Baufeld erfolgen. In der Tannenstraße 5 soll eine geänderte Flächenausweisung erfolgen. Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 sollen weiterhin schützenswerte Einzelbäume innerhalb des Geltungsbereiches zum Erhalt festgesetzt werden, um den Schutzstatus dieser hervorzuheben. Dabei handelt es sich um Eichen auf den Flurstücken 43/1, 43/10 und 45/5.

Zusätzlich dazu soll im gesamten Geltungsbereich der Ursprungsplanung eine Überprüfung der Hotelstandorte durchgeführt werden. Desweiteren erfolgt die Bestimmung eines Bereiches zur die Sicherung eines Gebietes mit Fremdenverkehrsfunktion gemäß § 22 BauGB. Eine entsprechende Festsetzung wird im Teil B – Text aufgenommen.

Die vorgenannten Änderungen sind unter Berücksichtigung der näheren Umgebung städtebaulich vertretbar.

Die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 43 erfolgt im vereinfachten Planverfahren nach § 13 BauGB. Mit der Ausarbeitung der Änderung wird das Büro für Stadt- und Regionalplanung Wismar beauftragt.

Finanzielle Auswirkungen?

Ja

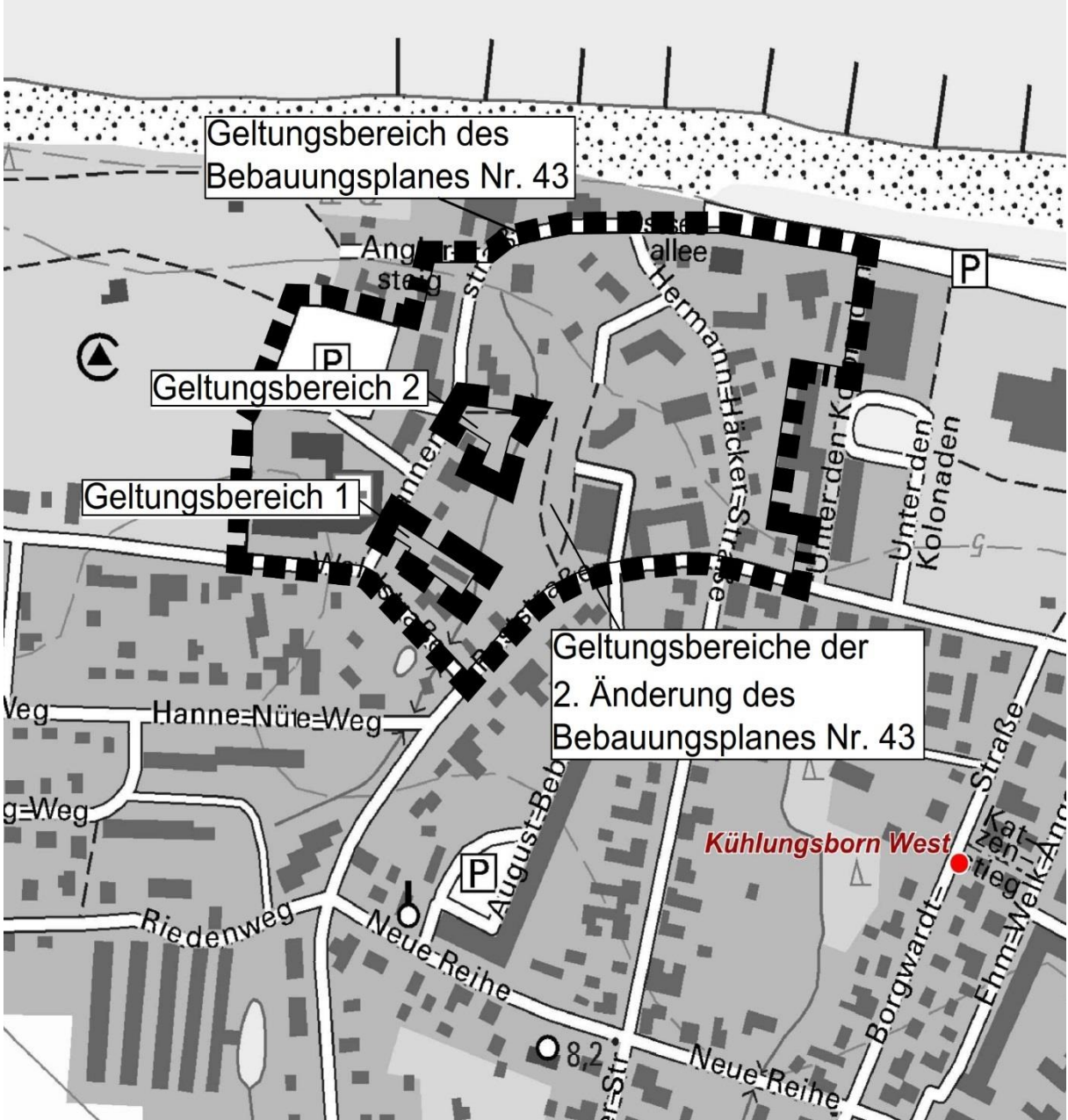
Gesamtkosten der Maßnahme (Beschaf- fungs-Folgekosten)	Jährliche Folgekos- ten/lasten	Finanzierung		
		Eigenanteil (i.d.R. = Kreditbedarf)	Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse/Beiträge)	Einmalige oder jährliche laufende Haushalts- belastung (Mittelabfluss, Kapitaldienst, Folgekosten ohne kalkulatorische Kosten)
1.785,00 €	€	€	€	€

Veranschlagung 2017	nein	X ja, mit 1.785,00€	Produktkonto 51102/5625500
X Im Ergebnisplan		im Finanzplan	

Anlagen:

Übersichtsplan Geltungsbereich 2. Änderung B-Plan Nr. 43

Anlage: Übersichtsplan Geltungsbereiche der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn





öffentlich

## Beschlussvorlage

Amt/Geschäftszeichen	Bearbeiter	Datum	Drucksache Nr.:
Bauamt	Maja Kolakowski	11.01.2018	18/60/021

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 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 43 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn "Tannenstr./nördliche Hermann-Häcker-Str."**

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertreterversammlung billigt

- den vorliegenden Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn "Tannenstraße/nördliche Hermann-Häcker-Straße" und den Entwurf der Begründung dazu.
- Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 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: 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn einschließlich Begründung – Entwurf vom 12.01.2018

Problembeschreibung/Begründung:

Die Stadtvertretung hat am 10.12.2015 die Aufstellung und am 22.02.2018 die ergänzende Aufstellung der 2. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 43 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)		

1.785,00 €	€	€	€	€
------------	---	---	---	---

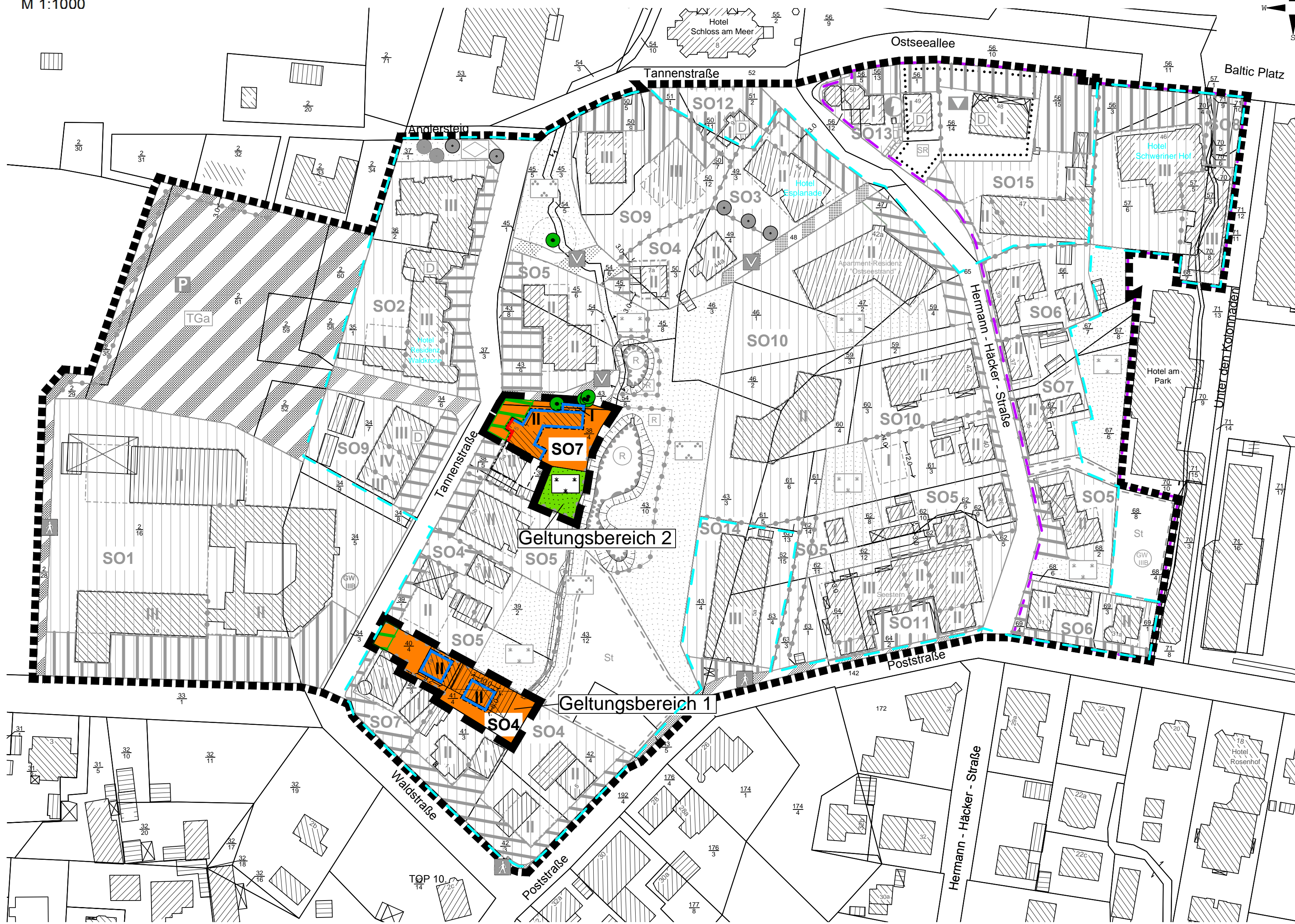
Veranschlagung 2017	nein	X ja, mit 1.785,00	Produktkonto 51102/5625500
X Im Ergebnisplan	im Finanzplan		

Anlagen:  
2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn einschließlich  
Begründung – Entwurf vom 12.01.2018



# SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 "Tannenstraße/nördliche Hermann-Häcker-Straße"

Teil A - Planzeichnung  
M 1:1000



## Nutzungsschablonen

SO4 Tour GRZ 0,3	o I-II	SO11 Tour GRZ 0,5	a II-III
SO7 Tour GRZ 0,45	o I-II	SO12 Gast GRZ 0,2	o I
SO1 Kur GRZ 0,35	a II-III	SO13 Gast GRZ 0,4	o I
SO2 Hotel GRZ 0,45	a I-III	SO14 Pflege GRZ 0,45	o III
SO3 Hotel GRZ 0,45	o I-III	SO15 Segel GRZ 0,45	o I-II
SO5 Tour GRZ 0,35	o I-II	SO6 Tour GRZ 0,4	o I-II
SO6 Tour GRZ 0,6	o III	SO8 Tour GRZ 0,35	o III-IV
SO9 Tour GRZ 0,35	o III-IV	SO10 Tour GRZ 0,4	o II

## Hinweise

Der Geltungsbereich der Satzung liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III B der Wasserfassung Kühlungsborn-Bad Döberan. Gemäß § 136 Abs. 1 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWVG) 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.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Vorhabengebiet keine Bodendenkmale bekannt. Bei Bauarbeiten können jedoch jederzeit archaische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Werden während Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist dies gem. § 11 Abs. 2 DSchG M-V unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Im Vorhabengebiet sind Baudenkmale bekannt, die in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet sind. Alle Veränderungen an einem Denkmal und in seiner Umgebung bedürfen gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V der Genehmigung durch die untere Denkmalschutzbehörde bzw. gemäß § 7 Abs. 6 DSchG M-V durch die zuständige Behörde.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich der Satzung keine Alt- oder Abfalllagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt belastete Flächen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anomale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Abblagerungen) angetroffen, ist der Grundstückbesitzer gem. § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der unteren Abfallbehörde des Landkreises Rostock wird hingewiesen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelten die Stellplatzsatzung, die Satzung zur Gestaltung der Vorgärten, die Erhaltungssatzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn (Erhaltungssatzung zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart der Stadt Ostseebad Kühlungsborn - teilweise Planungsbereich A sowie B) sowie für den Bereich östlich der Hermann-Häcker-Straße die Gestaltungssatzung, jeweils in der zuletzt geänderten Fassung. Die Grenze der Gestaltungssatzung wurde nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Darüber hinaus gilt im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06 Ausgabe 2006, Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Köln 2007).

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

## Unverbindliche Planerläuterung

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 betrifft im Wesentlichen:  
- Geltungsbereich 1: Die Anpassung des Vorgartenbereichs entsprechend der Nachbargrundstücke auf eine Teilung der Baugrenze in zwei separate Baufelder mit entsprechenden städtebaulichen Festsetzungen  
- Geltungsbereich 2: Die Umwidmung des Flurstücks 43/1 der Flur 1, Gemarkung Kühlungsborn von einer verkehrsberuhigten Mischverkehrsfläche zu einem SO7 (Sonstiges Sondergebiet für Tourismus). Außerdem die Ausweitung der Baugrenze als Anpassung an den tatsächlichen Bestand der Nebenanlage sowie eine Verkleinerung der privaten Grünfläche "Hausgarten" zugunsten von Stellplätzen  
- Aufnahme von Bäumen, die zum Erhalt festgesetzt werden sowie Ergänzung der Festsetzung zum Schutz von Bäumen durch die Anbindung von Verstößen gegen den Baumschutz  
- Eine Überprüfung der Hotelstandorte mit Aufnahme des Geltungsbereichs der Fremdenverkehrszone der Stadt Ostseebad Kühlungsborn nach § 22 BauGB  
- Punkt 5 der textlichen Festsetzungen der Ursprungsplanung entfällt ersatzlos.

## Präambel

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3834) sowie § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBO M-V) in der Fassung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V S. 334) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen, wird nach Beschlussfassung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn vom ..... folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 "Tannenstraße/nördliche Hermann-Häcker-Straße" in Kühlungsborn West, umfassend zwei Geltungsbereiche auf den Grundstücken Tannenstraße 1a und 5 sowie dem gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 43, 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 Bauordnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

- Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz gegen Lärm (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**  
Der Punkt 5 der textlichen Festsetzungen der Ursprungsplanung ("Für den gesamten Geltungsbereich gelten die schalltechnischen Orientierungswerte 55/40 dB(A) tags/nachts") wird ersatzlos gestrichen.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)**
  - Stellplätze und Zufahrten sind unverseigt zu belassen oder in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterterrassen, Rasengitter, Fugenplaster oder wassergebundene Decken) herzustellen.
  - Auf den privaten Grundstücksflächen ist je 4 Kfz-Stellplätze ein einheimischer Laubbau mit einem Stammumfang von mind. 16 cm/3x verpflanzt, anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
  - Innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Hausgarten" ist gem. § 14 Abs. 1 BauNVO ausschließlich die Neuerrichtung von Nebenanlagen für die Gartennutzung zulässig. Die Neuerrichtung von Stellplätzen, Carports, Garagen und sonstigen Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 u. 14 BauNVO ist unzulässig.
  - Gemäß § 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB handelt ordnungswidrig, wer den festgesetzten Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gessämen dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden. Die Ordnungswidrigkeit kann mit Bußgeld bis zu 10.000 € geahndet werden.
- Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen (§ 22 BauGB)**  
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 Bruchteilseigentum 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 Mitigentümern zur ausschließlichen Benutzung zugewiesen sind und die Aufhebung der Gemeinschaft ausgeschlossen ist,
  - bei bestehendem Bruchteilseigentum nach § 1008 des Bürgerlichen Gesetzbuchs an Grundstücken mit Wohngebäuden oder Beherbergungsbetrieben eine im Grundbuch als Belastung eingetragene Regelung nach § 1010 Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs, wonach Räume einem oder mehreren Mitigentümern 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.
- Sonstige Festsetzungen**  
Alle sonstigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 43 gelten für die Satzung über die 2. Änderung unverändert weiter fort.

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

- Alle örtlichen Bauvorschriften des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 43 gelten für die Satzung über die 2. Änderung unverändert weiter fort.
- Es wird auf § 84 LBO M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorzeitig oder fahrlässig dieser nach § 86 LBO 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 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 wurde am ..... gefasst. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am ..... durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn sowie im Internet unter <http://stadt-kuehlungsborn.de/buerger-service/bekanntmachungen.html> erfolgt.  
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den .....  
(Siegel) Der Bürgermeister
- Die Stadtvertreterversammlung hat am ..... den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.  
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den .....  
(Siegel) Der Bürgermeister
- Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43, 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. § 9 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 Umwälzung 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://stadt-kuehlungsborn.de/buerger-service/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 § 13 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 katastermäßige Bestand innerhalb des Geltungsbereiches am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:..... vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.  
..... den .....  
(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 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ..... von der Stadtvertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 wurde gebilligt.  
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den .....  
(Siegel) Der Bürgermeister
- Die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgeteilt.  
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 sowie im Internet unter <http://stadt-kuehlungsborn.de/buerger-service/bekanntmachungen.html> bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entscheidungsmöglichkeiten (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.  
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den .....  
(Siegel) Der Bürgermeister

**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)

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

Baugrenze

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 u. Abs. 6 BauGB)

Erhalt von Bäumen

Sonstige Planzeichen

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

vorhandene bauliche Anlagen

vorhandene Flurstücksgrenzen

Flurstücksnr.

Bemaßung

künftig fortfallend

Vorgartenbereich

Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Darstellungen der Ursprungsplanung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 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

Baugrenze

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 u. Abs. 6 BauGB)

Erhalt von Bäumen

Sonstige Planzeichen

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

vorhandene bauliche Anlagen

vorhandene Flurstücksgrenzen

Flurstücksnr.

Bemaßung

künftig fortfallend

Vorgartenbereich

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Parkanlagen, öffentlich

Zäungrün, öffentlich

Regenrückhaltebecken, öffentlich

Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 14, 16 BauGB)

Flächen für die Regelung des Wasserabflusses, Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 u. Abs. 6 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Stellplätze

Tiefgarage, öffentlich

Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, zu Gunsten des Betreibers des Mittelspannungsnetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 u. Abs. 6 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Darstellungen ohne Normcharakter

Böschung

Baumkronendurchmesser

Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Schutzgebiet für Grundwasserergewinnung - Schutzzone III B

Regelungen für den Denkmalschutz und die Stadterhaltung

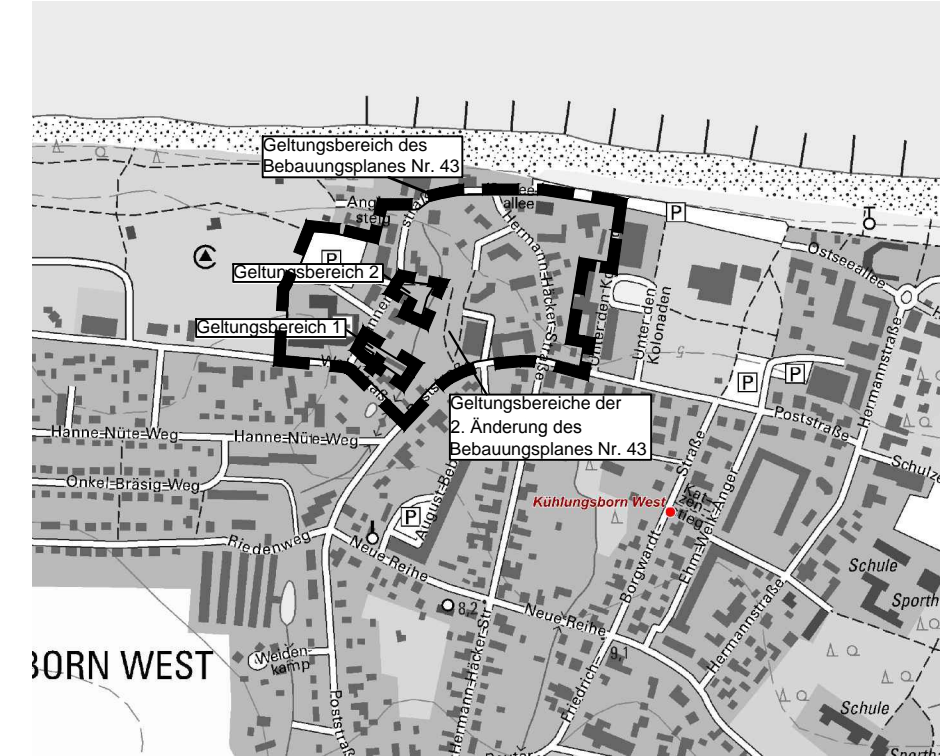
Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

Geltungsbereich der Gestaltungssatzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn

Plangrundlagen:

Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK), Bearbeitungsstand 22.10.2012, Kataster- und Vermessungsamt Bad Döberan; Topographische Karte, Maßstab 1:10.000, Landesamt für innere Verwaltung M-V, © GeoBasis DE M-V 2018, eigene Erhebungen.

## Übersichtplan



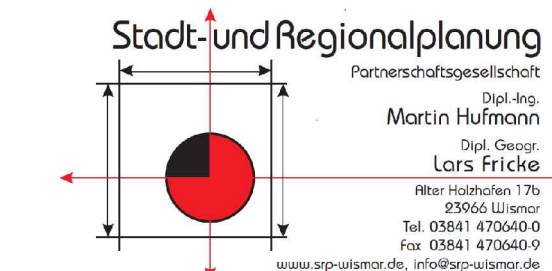
Auszug aus der topographischen Karte © GeoBasis DE M-V 2018

## SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 43 "TANNENSTRASSE/NÖRDLICHE HERMANN-HÄCKER-STRASSE"

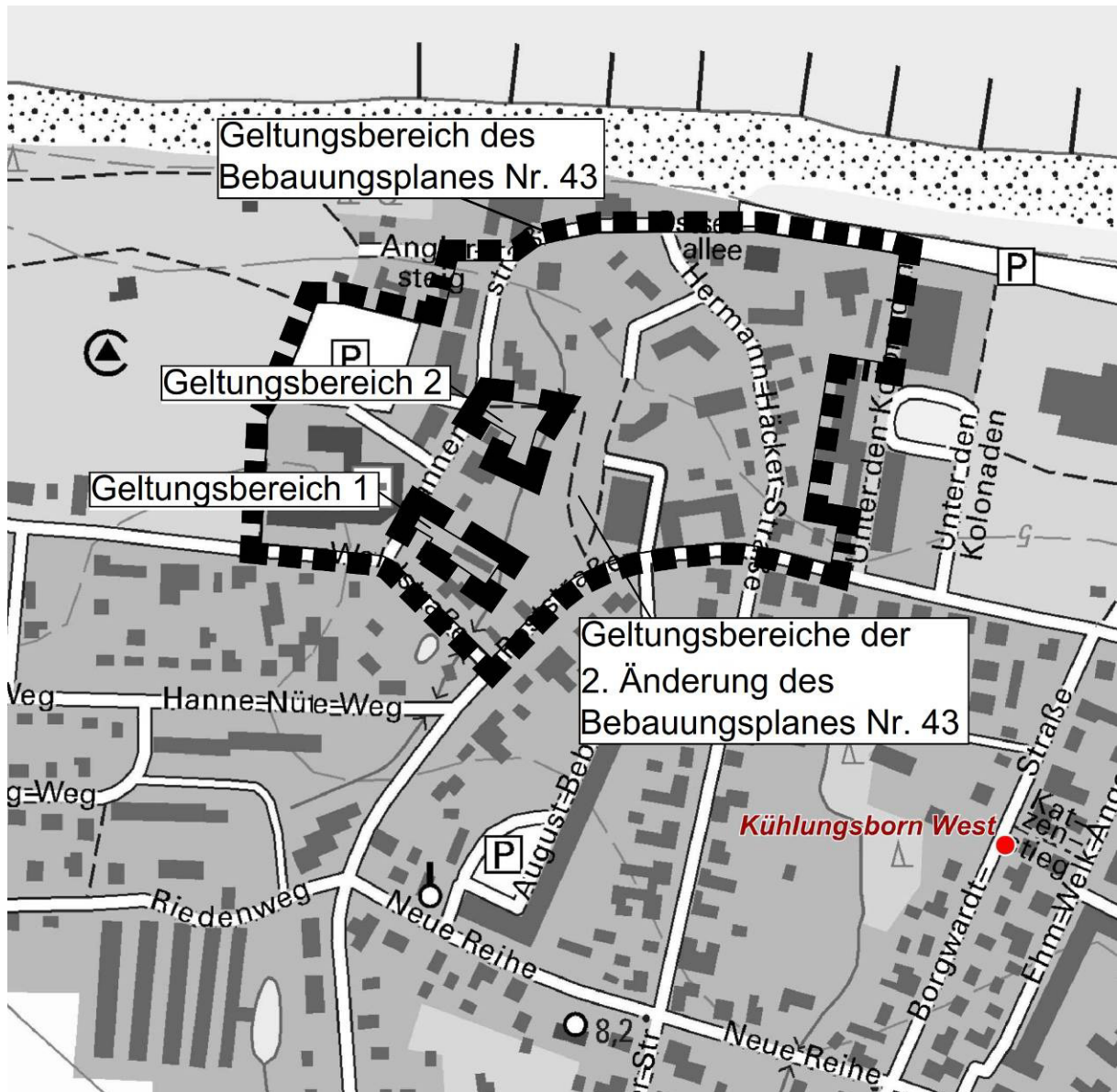
umfassend zwei Teilbereiche des Bebauungsplanes Nr. 43 auf den Grundstücken Tannenstraße 1a und 5 sowie dem gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 43

ENTWURF

12.01.2018







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

## SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 43 "Tannenstraße/nördliche Hermann-Häcker-Straße"

umfassend zwei Teilbereiche des Bebauungsplanes Nr. 43 auf den Grundstücken  
Tannenstraße 1a und 5 sowie dem gesamten Geltungsbereich des  
Bebauungsplanes Nr. 43

### Begründung

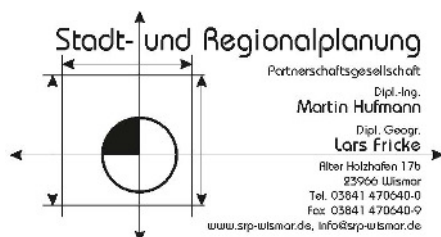
ENTWURF

Bearbeitungsstand 12.01.2018



Begründung zur Satzung  
über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43  
der Stadt Ostseebad Kühlungsborn  
"Tannenstraße/nördliche Hermann-Häcker-Straße"

Inhalt	Seite
<b>1. Planungsanlass und Planungsziele .....</b>	<b>3</b>
<b>2. Gebietsabgrenzung.....</b>	<b>3</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>10</b>
<b>6. Eigentumsverhältnisse und Planungskosten.....</b>	<b>10</b>
<b>7. Sonstiges.....</b>	<b>10</b>



## 1. Planungsanlass und Planungsziele

Nachdem die Stadtvertretung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn bereits im Jahr 2015 über eine 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 beraten hat, ergaben sich nunmehr weitere Bereiche, für die Änderungen bzw. Anpassungen im Plangebiet vorgenommen werden sollen. Unter Abwägung der zu beachtenden städtebaulichen und nachbarlichen Belange hat die Stadt sich zur Durchführung der vorliegenden Änderungsplanung mit zwei Geltungsbereichen sowie Anpassungen der textlichen Festsetzungen 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 sollen auf dem Grundstück Tannenstraße 1a aufgrund von geplanten Nutzungserweiterungen zwei einzelne Baufelder ausgewiesen werden, so dass statt des vorhandenen Anbaus ein zweites freistehendes Gebäude im hinteren Grundstücksbereich errichtet werden kann.

Im Geltungsbereich 2 soll auf dem Grundstück Tannenstraße 5 die rückwärtige Grünfläche an den tatsächlich vorhandenen Bestand angepasst werden, da der nördliche Bereich bereits jetzt für Stellplätze genutzt wird. Außerdem soll ein Teil der angrenzenden verkehrsberuhigten Straßenfläche in das angrenzende Sonstige Sondergebiet für Tourismus "SO7" mit aufgenommen werden, um den tatsächlichen Bestand aufzunehmen, der in diesem Bereich aus einem eingeschossigen Anbau besteht.

Außerdem sollen im gesamten Geltungsbereich der Ursprungsplanung schützenswerte Bäume in die Planzeichnung aufgenommen und textliche Festsetzungen ergänzt werden. Weiterhin soll eine Überprüfung und Sicherung der Hotelstandorte erfolgen. Der Geltungsbereich des Gebietes zur Sicherung der Zweckbestimmung für den Fremdenverkehr nach § 22 BauGB soll im Rahmen des B-Plans für das Plangebiet bestimmt werden.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB ohne Umweltprüfung aufgestellt, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Eine Betrachtung der Umweltbelange wird unter Punkt 5 dieser Begründung durchgeführt. Ebenfalls wird im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit verzichtet.

## 2. Gebietsabgrenzung

Die Geltungsbereiche der 2. Änderung betreffen Teilbereiche des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 43, gelegen im Norden von Kühlungsborn West, umfassend den Bereich der nördlichen Hermann-Häcker-Straße und der Tannenstraße, zwischen der Tannenstraße bzw. der Ostseeallee im Norden und der Wald- bzw. Poststraße im Süden.

Der Geltungsbereich 1 der 2. Änderung befindet sich im Südwesten des Plangebiets an der Tannenstraße, der Geltungsbereich 2 liegt im westlichen Bereich an der Tannenstraße. Es handelt sich um die Grundstücke Tannenstraße 1a und 5. Außerdem wird der gesamte Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 43 in Hinblick auf die textlichen Festsetzungen betrachtet.

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

Der Bebauungsplan Nr. 43 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. Aufgrund des hohen Bearbeitungsaufwandes soll die 2. Änderung jedoch vorgezogen bearbeitet werden, um die genannten Bauvorhaben zu ermöglichen.

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 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. Oktober 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. 43 und sonstige Unterlagen des Bauamtes Kühlungsborn verwendet.

#### 4. Inhalte der Änderung

Geltungsbereich 1:

Der Geltungsbereich 1 umfasst die Flurstücke 40/4 und 41/4 der Flur 1 in der Gemarkung Kühlungsborn, gelegen an der Tannenstraße und hat eine Größe von etwa 750 m<sup>2</sup>. Hier befindet sich derzeit ein Hauptgebäude mit angrenzendem Nebengebäude im Sonstigen Sondergebiet für Tourismus "SO4" gemäß § 11 BauNVO.

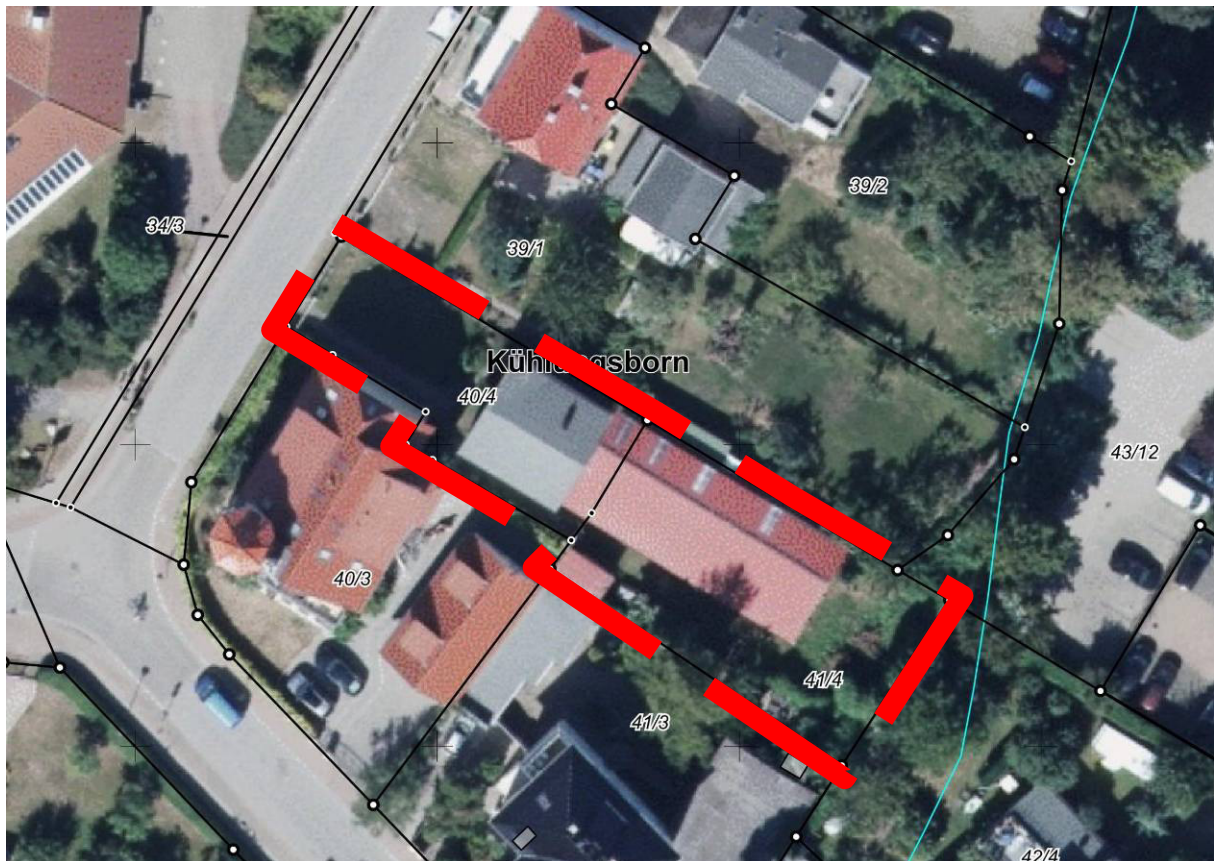


Abb. 1: Luftbild Tannenstraße 1a mit Geltungsbereich 1. © GeoBasis DE/M-V 2018

In der Tannenstraße 1a soll es künftig zu baulichen Veränderungen kommen. Zum einen soll das derzeitige Hauptgebäude im vorderen Grundstücksbereich umgebaut und saniert werden, sodass es anschließend zwei Ferienwohnungen beherbergt. Zum anderen soll im hinteren Grundstücksbereich statt des Anbaus ein zweites Bau-  
feld für die Bebauung mit einem Ferienhaus mit maximal drei Ferienwohnungen ausgewiesen werden. Der Anbau soll abgebrochen werden. Entsprechend den Festsetzungen des Ursprungsplanes sind auf diesem Grundstück maximal zwei Vollgeschosse bei offener Bauweise zulässig. Im Rahmen der Abstimmungen der Stadtvertreter wurde für den Neubau eine Variante mit zwei Vollgeschossen favorisiert. Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt auch weiterhin 0,3.

Durch den Abriss des vorhandenen Nebengebäudes und den Neubau des Ferienhauses kommt es zu einer geringeren Ausprägung der versiegelten Fläche. Dadurch kann eine zu hohe Verdichtung innerhalb des Grundstücks künftig vermieden werden.



Der Vorgartenbereich, der in der Ursprungsplanung als Darstellung ohne Normcharakter aufgenommen wurde, soll entsprechend den Nachbargrundstücken auf eine Breite von etwa fünf Metern verkleinert werden. Dadurch können künftig vier der benötigten Stellplätze auf dem Grundstück der Tannenstraße 1a ermöglicht werden. Die weiteren benötigten Stellplätze will die Grundstückseigentümerin auf dem Flurstück 32/14 der Flur 1 in der Gemarkung Kühlungsborn, auf ihrem weiteren Grundstück in der Waldstraße bereitstellen.

Aufgrund der Tatsache, dass durch den Abriss des Nebengebäudes eine größere Fläche entsiegelt als später durch den Neubau des Ferienhauses sowie von vier Pkw-Stellplätzen versiegelt wird, wird die Planung als ausgeglichen betrachtet.

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 Stellplatzzsetzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn je vier Kfz-Stellplätzen ein einheimischer Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

#### Geltungsbereich 2:

Der Geltungsbereich 2 umfasst die Flurstücke 38/4 und 43/1 der Flur 1 in der Gemarkung Kühlungsborn, ebenfalls gelegen an der Tannenstraße und mit einer Gesamtgröße von 885 m<sup>2</sup>. Zurzeit befindet sich auf dem Flurstück 38/4 ein zweigeschossiges Gebäude mit einer Grünfläche "Hausgarten, privat" im rückwärtigen Grundstücksbereich. Die Baufläche ist dem Sonstigen Sondergebiet für Tourismus "SO7" gemäß § 11 BauNVO zuzuordnen. Das Flurstück 43/1 zählt laut rechtskräftigem Bebauungsplan Nr. 43 zu der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche", ist aber teilweise mit einem eingeschossigen Anbau der Tannenstraße 5 bebaut.



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

Ausgehend vom tatsächlichen Bestand soll das Flurstück 43/1 nunmehr in das Sonstige Sondergebiet für Tourismus "SO7" aufgenommen werden. Zusätzlich soll der eingeschossige Anbau in die Baugrenze einbezogen werden, um den Bestand zu sichern und für den Grundstückseigentümer auf der Dachfläche dieses Anbaus eine Dachterrasse zu ermöglichen. Ein Ausbau dieser Fläche soll lediglich in Form eines Geländers für die Dachterrasse zulässig sein, weshalb für den Anbau maximal ein Vollgeschoss festgesetzt wird.

Das Wohn- und Geschäftshaus in der Tannenstraße 5 soll zudem modernisiert werden, sodass sich dort künftig insgesamt 6 Ferienwohnungen sowie ein Gewerbebetrieb befinden. Die benötigten Stellplätze sollen zusätzlich im rückwärtigen Grundstücksbereich realisiert werden, weshalb ein Teil der Grünfläche "Hausgarten, privat" für Stellplätze genutzt werden soll. Einerseits wird dadurch der tatsächliche Bestand auf dem Grundstück übernommen, andererseits wird ein kleiner Teil der Grünfläche umgenutzt. Die private Stellplatzfläche wird in das SO7 einbezogen. Es wird deshalb darauf hingewiesen, dass Stellplätze und Zufahrten unversiegelt zu belassen sind oder in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, Rasengitter, Fugenpflaster oder wassergebundene Decken) herzustellen sind. Zudem ist je vier Kfz-Stellplätzen ein einheimischer Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

#### Weitere Planinhalte:

##### Baumschutz:

Im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 43 sollen einige schützenswerte Bäume explizit mit in die Planzeichnung aufgenommen werden. Dabei handelt es sich um Eichen, die auf drei Flurstücken stehen. Auf dem Flurstück 43/1 der Flur 1 in der Gemarkung Kühlungsborn (Geltungsbereich 2) steht eine Eiche mit Doppelstamm, von denen jeder einen Umfang von 1,80 m hat. Auf dem Flurstück 43/10 der Flur 1 in der Gemarkung Kühlungsborn stehen drei Eichen, die bodennah zusammengewachsen sind. Sie haben Umfänge von 1,80 m, 2,05 m und 2,60 m. Der sechste Baum befindet sich auf dem Flurstück 45/5 der Flur 1 in der Gemarkung Kühlungsborn und hat einen Stammumfang von 3,55 m.

Laut rechtskräftigem Ursprungsplan sind in der Stadt Ostseebad Kühlungsborn einheimische Laub- und Nadelbäume bereits ab einem Stammumfang von 60 cm und mehrstämmige Laubbäume ab 80 cm Stammumfang gemessen in 1,0 m Höhe zu erhalten. Um dieser Festsetzung gerecht zu werden und einen besonderen Schutzstatus auszuweisen, sollen im Rahmen der 2. Änderung diese besonders alten und großen Eichen auch in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzt werden.

Zusätzlich dazu wird die Ahndung von Verstößen gegen den Baumschutz in die textlichen Festsetzungen aufgenommen. Demnach handelt gemäß § 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB ordnungswidrig, wer den festgesetzten Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden. Die Ordnungswidrigkeit kann mit Bußgeld bis zu 10.000 € geahndet werden.

## Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion:

Der Geltungsbereich des Gebietes zur Sicherung der Zweckbestimmung für den Fremdenverkehr nach § 22 BauGB wird im Rahmen des B-Plans für das Plangebiet bestimmt.

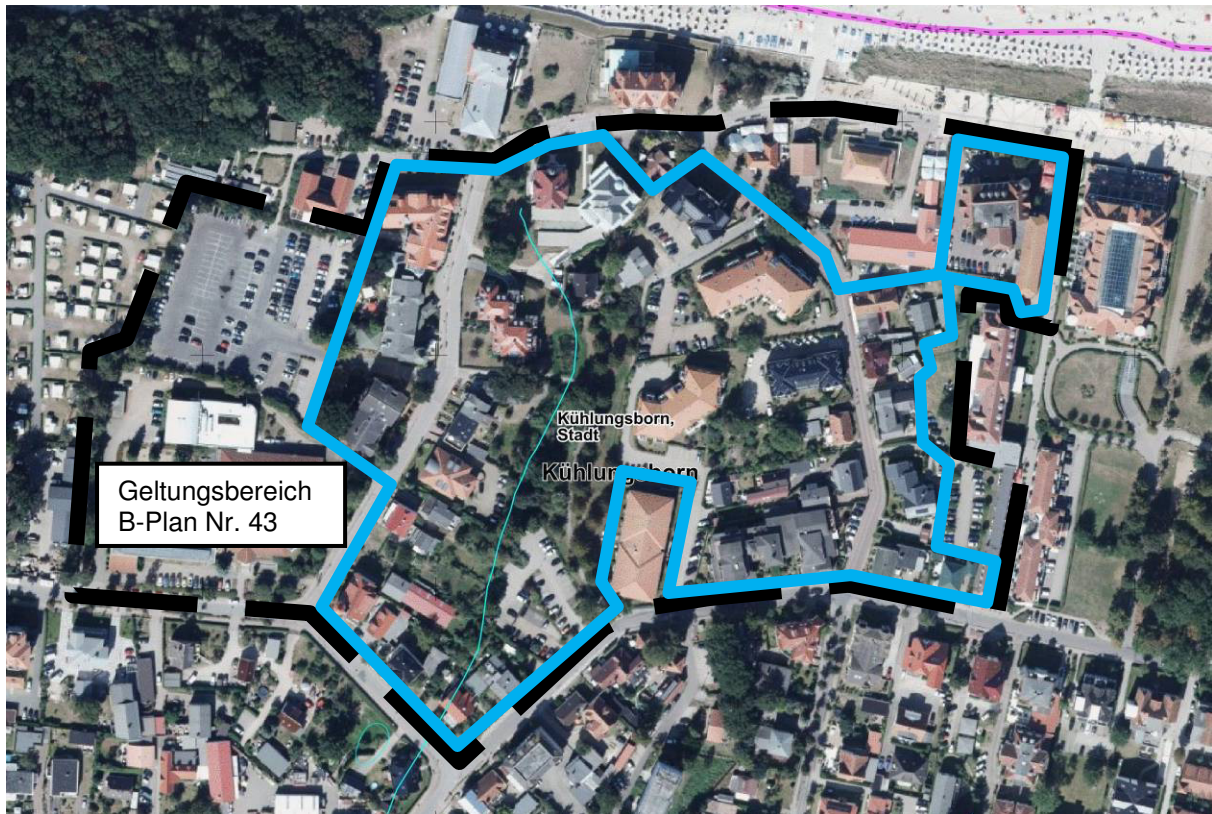


Abb. 3: Geltungsbereich des Gebietes zur Sicherung der Zweckbestimmung für den Fremdenverkehr (in blau) innerhalb des B-Planes Nr. 43. (Luftbild © GeoBasis DE/M-V 2018)

Die Stadt Ostseebad Kühlungsborn möchte dadurch in ihrem Stadtgebiet die Gebiete mit Fremdenverkehrsfunktionen und zum Beispiel 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.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 werden künftig folgende Sachverhalte innerhalb des Bereiches der Fremdenverkehrssatzung 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 Bruchteilseigentum 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 Bruchteilseigentum 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. 43 drei Hotels. Diese liegen in der Ostseeallee 46, der Hermann-Häcker-Straße 44 sowie in der Tannenstraße 4.

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 5 der textlichen Festsetzungen der Ursprungsplanung in Bezug auf Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz gegen Lärm ("*Für den gesamten Geltungsbereich gelten die schalltechnischen Orientierungswerte 55/40 dB(A) tags/nachts.*") wird ersatzlos gestrichen, da sie seitens einer Gerichtsentscheidung als zu ungenau betrachtet wird und daher keinen rechtlichen Bestand hat.

Sonstiges:

Alle sonstigen Festsetzungen, nachrichtlichen Übernahmen und die Hinweise des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 43 sowie die Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften gelten für die Satzung über die 2. Änderung unverändert weiter fort.

## **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 abgesehen. Auch die Eingriffsregelung kommt nicht zur Anwendung. Die in der Ursprungsplanung festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) werden im Rahmen der 2. Änderung nicht erhöht.

Die durch zusätzliche Stellplätze teilversiegelten Flächen werden durch je einen anzupflanzenden Baum je 4 Kfz-Stellplätze ausgeglichen, wie es auch die Festsetzung der Ursprungsplanung bereits vorsah.

### 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. Hinsichtlich der Teilung des Baufeldes im Geltungsbereich 1 sowie der Anpassung der Baugrenze im Geltungsbereich 2 konnten im Rahmen einer Bestanderfassung keine Anhaltspunkte auf das Vorkommen streng geschützter Arten festgestellt werden. Es handelt sich um intensiv gemähte Rasenflächen mit Zufahrten, Stellplatzflächen sowie andere, bereits intensiv genutzte Grundstücksbereiche.

Auch durch die geänderte Darstellung des Vorgartens werden artenschutzrechtliche Belange nicht berührt.

Betroffenheiten nach dem Bundesartenschutzgesetz liegen daher nicht vor.

## **6. Eigentumsverhältnisse**

Die Geltungsbereiche 1 und 2 befinden sich in Privateigentum.

## **7. Sonstiges**

Die im Bebauungsplan Nr. 43 gegebenen Hinweise hinsichtlich Trinkwasserschutzzonen, Bau- und Bodendenkmalen, Altlasten sowie geltender Satzungen und Richtlinien im Plangebiet werden durch die 2. Änderung nicht berührt und gelten weiterhin fort.

Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn  
-Entwurf-

---

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



öffentlich

## Beschlussvorlage

Amt/Geschäftszeichen	Bearbeiter	Datum	Drucksache Nr.:
Bauamt	Herbert Hanl	08.01.2018	18/60/010

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

**Bezeichnung: Städtebauliche Erneuerung Kühlungsborn "Ost- und West-Teil"**  
**Aufhebung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes**  
**"Erweiterung Ost-Teil"**

Beschlussvorschlag:

1. Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn beschließt die als Anlage beigefügte Satzung über die Aufhebung der Sanierungssatzung „Erweiterung Ost-Teil“.

Die Anlagen sind Bestandteil des Beschlusses.

Problembeschreibung/Begründung:

Durch Beschluss am 16.12. 2004 hat die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Erweiterung Ost-Teil“ beschlossen. Die Satzung wurde am 17.02.2005 bekanntgemacht und trat am darauffolgenden Tag in Kraft. Der räumliche Geltungsbereich ist in der Planzeichnung Anlage 2 durch eine Umgrenzungslinie dargestellt.

Seit 1992 erfolgt die Sanierung der zentralen Bereiche des Ostseebades Kühlungsborn im Rahmen der Städtebauförderungsprogramme von Bund und Land unter Einsatz von Komplementärmitteln aus dem städtischen Haushalt. Nach 25 Jahren Stadtsanierung ist festzustellen, dass der Einsatz der Städtebauförderungsmittel von Bund, Land und Kommune deutliche Wirkung erzielt hat.

In großen Teilen des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes wurden die wesentlichen Sanierungsziele erreicht und städtebauliche Missstände und bauliche Mängel beseitigt. Zentrale Bereiche wurden deshalb bereits 2010 und 2012 aus der Sanierung entlassen.

Nach erfolgter Umgestaltung des Lindenparks soll nun auch das „Erweiterungsgebiet Ost-Teil“ entlassen werden. Die Straßen um den Park wurden saniert, die Gebäudesubstanz ist im Wesentlichen in einem substanzuell und stadtgestalterisch sehr guten Zustand. Der Lindenpark wurde 2013 bis 2015 unter Berücksichtigung historischer Bezüge und durch Erhalt des Baumbestandes umgestaltet. Weiterhin wurden die Wege erneuert, historische Pflanzstrukturen angelegt, Bänke aufgestellt sowie ein Brunnen errichtet.

Gemäß § 162 BauGB ist eine Sanierungssatzung aufzuheben, wenn die Sanierung durchgeführt ist, die Sanierung sich als undurchführbar erweist, die Sanierungsabsicht aus anderen Gründen



aufgegeben wird oder die nach § 142 Abs. 3 Satz 3 oder 4 BauGB für die Durchführung der Sanierung festgelegte Frist abgelaufen ist. Sind die Aufhebungsvoraussetzungen nur für einen Teil des durch Sanierungssatzung förmlich festgelegten Sanierungsgebietes gegeben, so ist die Satzung lediglich für diesen Teil aufzuheben.

Der Beschluss der Gemeinde, durch den die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes ganz oder teilweise aufgehoben wird, ergeht als Satzung. Die Satzung ist ortsüblich bekannt zu machen. Mit der Bekanntmachung wird die Satzung rechtsverbindlich.

Finanzielle Auswirkungen?

Nein

Die Maßnahme hat keine unmittelbaren finanziellen Auswirkungen auf den Kernhaushalt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn. Die eingenommenen Ausgleichsbeträge gemäß § 154 BauGB werden als Einnahmen dem Städtischen Sondervermögen zugeführt und vorwiegend für die Neugestaltung des Baltic-Parks 1. BA im verbliebenen Sanierungsgebiet „Erweiterung West-Teil und Straße des Friedens“ verausgabt.

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

Veranschlagung 2018	nein	ja, mit €	Produktkonto
Im Ergebnisplan	im Finanzplan		

Anlagen:

Anlage 1: Satzung zur Aufhebung des Sanierungsgebietes „Erweiterung Ost-Teil“

Anlage 2: Planzeichnung mit Darstellung Sanierungsgebietsabgrenzung „Erweiterung Ost-Teil“

Anlage 1

**Aufhebung der Satzung über die förmliche Festlegung des  
Sanierungsgebietes „Erweiterung Ost-Teil“  
der Stadt Ostseebad Kühlungsborn**

Aufgrund des § 5 Abs. 1 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777 ff.) und des § 162 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S.3634) einschließlich aller rechtswirksamen Änderungen hat die Stadtvertretung der Stadt Ostseestadt Kühlungsborn in ihrer Sitzung am 22.02.2018 folgende Satzung beschlossen:

**§ 1**

(1) Die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Erweiterung Ost-Teil“ vom 17. Februar 2005, in Kraft getreten am 18. Februar 2005, wird aufgehoben.

**§ 2**

Diese Satzung wird gemäß § 162 Abs. 2 BauGB mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

ausgefertigt  
Kühlungsborn, den .....2018

gez.  
Rüdiger Kozian  
Bürgermeister

(Siegel)





öffentlich

## Beschlussvorlage

Amt/Geschäftszeichen	Bearbeiter	Datum	Drucksache Nr.:
Bauamt	Maja Kolakowski	12.01.2018	18/60/025

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

**Bezeichnung: 2. Satzung zur Änderung der Satzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn über die Veränderungssperre für einen Teilbereich des Geltungsbereiches zur Neuaufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 Sondergebiet "Ostseeallee"**

### Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn beschließt die 2. Satzung zur Änderung der Satzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn über die Veränderungssperre für einen Teilbereich des Geltungsbereiches zur Neuaufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 Sondergebiet "Ostseeallee".

Die Anlage ist Bestandteil dieses Beschlusses.

### Problembeschreibung/Begründung:

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn hat in Ihrer Sitzung am 17.03.2015 die Neuaufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 Sondergebiet „Ostseeallee“ beschlossen. Zur Sicherung der Bauleitplanung hat die Stadtvertreterversammlung in Ihrer Sitzung am 17.03.2015 ebenfalls, die Satzung über die Veränderungssperre für einen Teilbereich des Geltungsbereiches der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 beschlossen. Die Satzung über die Veränderungssperre wurde am 19.03.2015 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn bekannt gemacht. Die Veränderungssperre trat nach Ablauf von zwei Jahren außer Kraft. Da das Aufstellungsverfahren der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 noch nicht abgeschlossen war, wurde die 1. Satzung zur Änderung der Satzung über die Veränderungssperre für einen Teilbereich des Geltungsbereiches der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 beschlossen. Mit dieser Änderung wurde die Veränderungssperre gemäß § 17 Abs. 1 BauGB um ein Jahr verlängert (20.03.2017-19.03.2018).

Gemäß § 17 Abs. 2 BauGB kann die Gemeinde die Frist bis zu einem weiteren Jahr nochmals verlängern, wenn besondere Umstände es erfordern. Es handelt sich um ein Planverfahren mit besonderem Schwierigkeitsgrad und Umfang der den Verfahrensablauf erheblich beeinflusst und erschwert. Im Stadtgebiet Ostseebad Kühlungsborn ist es erforderlich eine Vielzahl von Bebauungsplänen anzupassen und bei der Neuaufstellung von Bebauungsplänen die Vereinbarkeit von Ferienwohnungen im Bestand mit Dauerwohnungen rechtlich verbindlich und abschließend entsprechend der aktuellen Rechtsprechung und entsprechend den Grundsatzbeschlüssen der Stadtvertreterversammlung zu regeln. Für die Erarbeitung sämtlicher Entwurfs- und Auslegungsbeschlüsse, einschließlich der Neuaufstellung der 4. Änderung des B-Plan Nr. 7 ist eine



intensive und umfangreiche Bestandsaufnahme unter Klärung der rechtlichen Voraussetzungen und Festsetzungsmöglichkeiten erforderlich. Die Änderung der BauNVO und des BauGB im vergangenen Jahr muss ebenfalls Berücksichtigung finden.

Aus vorgenannten Gründen wird die Veränderungssperre mit dieser 2. Satzung zur Änderung der Satzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn über die Veränderungssperre für einen Teilbereich des Geltungsbereiches zur Neuaufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr.7 gemäß § 17 Abs. 2 BauGB um ein weiteres Jahr verlängert.

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 Haushaltsbelastun- g (Mittelabfluss, Kapitaldienst, Folgekosten ohne kalkulatorische Kosten)
€	€	€	€	€

Veranschlagung 2018	nein	ja, mit €	Produktkonto
Im Ergebnisplan	im Finanzplan		

Anlagen:

2. Satzung zur Änderung der Satzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn über die Veränderungssperre für einen Teilbereich des Geltungsbereiches zur Neuaufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 Sondergebiet "Ostseeallee"



## 2. Satzung zur Änderung der Satzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn über die Veränderungssperre für einen Teilbereich des Geltungsbereiches zur Neuaufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 Sondergebiet „Ostseeallee“

Aufgrund des § 5 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V, S. 777) und des § 17 i. V. m. § 14 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) einschließlich aller rechtswirksamen Änderungen hat die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn in Ihrer Sitzung am 22.02.2018 folgende Satzung beschlossen:

### § 1

Die Geltungsdauer (§ 4) der Satzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn über die Veränderungssperre für einen Teilbereich des Geltungsbereiches zur Neuaufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 Sondergebiet „Ostseeallee“ wird gemäß § 17 Abs. 2 BauGB um ein weiteres Jahr verlängert.

### § 2

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn hat in ihrer Sitzung am 17.03.2015 beschlossen für das Sondergebiet „Ostseeallee“, die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 neu aufzustellen. Zur Sicherung der Bauleitplanung hat die Stadtvertreterversammlung in Ihrer Sitzung am 17.03.2015, die Satzung über die Veränderungssperre für einen Teilbereich des Geltungsbereiches der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 Sondergebiet „Ostseeallee“ beschlossen. Die Satzung über die Veränderungssperre wurde am 19.03.2015 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn bekannt gemacht. Die Veränderungssperre trat nach Ablauf von zwei Jahren außer Kraft. Da die Neuaufstellungsverfahren der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 noch nicht abgeschlossen ist, wurde am 23.02.2017 die 1. Satzung zur Änderung der Satzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn über die Veränderungssperre für einen Teilbereich des Geltungsbereiches der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 Sondergebiet „Ostseeallee“ beschlossen und am 02.03.2017 bekannt gemacht. Hierin wurde geregelt, dass die Geltungsdauer der Veränderungssperre um 1 Jahr vom 20.03.2017 an verlängert wurde.

Gemäß § 17 Abs. 2 BauGB kann die Gemeinde die Frist bis zu einem weiteren Jahr nochmals verlängern, wenn besondere Umstände es erfordern. Es handelt sich um ein Planverfahren mit besonderem Schwierigkeitsgrad und Umfang der den Verfahrensablauf erheblich beeinflusst und erschwert. Im Stadtgebiet Ostseebad Kühlungsborn ist es erforderlich eine Vielzahl von Bebauungsplänen anzupassen und bei der Neuaufstellung von Bebauungsplänen die Vereinbarkeit von Ferienwohnungen im Bestand mit Dauerwohnungen rechtlich verbindlich und abschließend entsprechend der aktuellen Rechtsprechung und entsprechend den Grundsatzbeschlüssen der Stadtvertreterversammlung zu regeln. Für die Erarbeitung sämtlicher Entwurfs- und Auslegungsbeschlüsse, einschließlich der Neuaufstellung der 4. Änderung des B-Plan Nr. 7 ist eine intensive und umfangreiche Bestandsaufnahme unter Klärung der rechtlichen Voraussetzungen und Festsetzungsmöglichkeiten erforderlich. Die Änderung der BauNVO und des BauGB im vergangenen Jahr muss ebenfalls Berücksichtigung finden.

Aus vorgenannten Gründen wird die Veränderungssperre mit dieser 2. Satzung zur Änderung der Satzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn über die Veränderungssperre für einen Teilbereich des Geltungsbereiches zur Neuaufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr.7 gemäß § 17 Abs. 2 BauGB um ein weiteres Jahr verlängert.

### § 3

Diese Satzung tritt am 20.03.2018 in Kraft.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn  
ausgefertigt am

Rüdiger Kozian  
Bürgermeister

(Siegel)



öffentlich

## Beschlussvorlage

Amt/Geschäftszeichen	Bearbeiter	Datum	Drucksache Nr.:
Bauamt	Maja Kolakowski	15.01.2018	18/60/028

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

**Bezeichnung: 2. Satzung zur Änderung der Satzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn über die Veränderungssperre für einen Teilbereich des Geltungsbereiches zur Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 36 "Ortsmitte Kühlungsborn Ost"**

### Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn beschließt die 2. Satzung zur Änderung der Satzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn über die Veränderungssperre für einen Teilbereich des Geltungsbereiches zur Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 36 "Ortsmitte Kühlungsborn Ost".

Die Anlage ist Bestandteil dieses Beschlusses.

### Problembeschreibung/Begründung:

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn hat in ihrer Sitzung am 17.03.2015 beschlossen den Bebauungsplan Nr. 36 neu aufzustellen. Zur Sicherung der Bauleitplanung hat die Stadtvertreterversammlung in Ihrer Sitzung am 17.03.2015, die Satzung über die Veränderungssperre für einen Teilbereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 36 „Ortsmitte Kühlungsborn Ost“ beschlossen. Die Satzung über die Veränderungssperre wurde am 19.03.2015 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn bekannt gemacht. Die Veränderungssperre trat nach Ablauf von zwei Jahren außer Kraft. Da das Neuaufstellungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 36 noch nicht abgeschlossen ist, wurde am 23.02.2017 die 1. Satzung zur Änderung der Satzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn über die Veränderungssperre für einen Teilbereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 36 „Ortsmitte Kühlungsborn Ost“ beschlossen und am 02.03.2017 bekannt gemacht. Hierin wurde geregelt, dass die Geltungsdauer der Veränderungssperre um 1 Jahr vom 20.03.2017 an verlängert wurde.

Gemäß § 17 Abs. 2 BauGB kann die Gemeinde die Frist bis zu einem weiteren Jahr nochmals verlängern, wenn besondere Umstände es erfordern. Es handelt sich um ein Planverfahren mit besonderem Schwierigkeitsgrad und Umfang der den Verfahrensablauf erheblich beeinflusst und erschwert. Im Stadtgebiet Ostseebad Kühlungsborn ist es erforderlich eine Vielzahl von Bebauungsplänen anzupassen und bei der Neuaufstellung von Bebauungsplänen die Vereinbarkeit von Ferienwohnungen im Bestand mit Dauerwohnungen rechtlich verbindlich und abschließend entsprechend der aktuellen Rechtsprechung und entsprechend den Grundsatzbeschlüssen der Stadtvertreterversammlung zu regeln. Für die Erarbeitung sämtlicher Entwurfs- und Auslegungsbeschlüsse, einschließlich der Neuaufstellung des B-Plan Nr. 36 ist eine intensive und

umfangreiche Bestandsaufnahme unter Klärung der rechtlichen Voraussetzungen und Festsetzungsmöglichkeiten erforderlich. Die Änderung der BauNVO und des BauGB im vergangenen Jahr muss ebenfalls Berücksichtigung finden.

Aus vorgenannten Gründen wird die Veränderungssperre mit dieser 2. Satzung zur Änderung der Satzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn über die Veränderungssperre für einen Teilbereich des Geltungsbereiches zur Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 36 gemäß § 17 Abs. 2 BauGB um ein weiteres Jahr verlängert.

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 2018	nein	ja, mit €	Produktkonto
Im Ergebnisplan	im Finanzplan		

Anlagen:

2. Satzung zur Änderung der Satzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn über die Veränderungssperre für einen Teilbereich des Geltungsbereiches zur Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 36 "Ortsmitte Kühlungsborn Ost"



## 2. Satzung zur Änderung der Satzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn über die Veränderungssperre für einen Teilbereich des Geltungsbereiches zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Ortsmitte Kühlungsborn Ost“

Aufgrund des § 5 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVBl. M-V, S. 777) und des § 17 i. V. m. § 14 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) einschließlich aller rechtswirksamen Änderungen hat die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn in Ihrer Sitzung am 22.02.2018 folgende Satzung beschlossen:

### § 1

Die Geltungsdauer (§ 4) der Satzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn über die Veränderungssperre für einen Teilbereich des Geltungsbereiches zur Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 36 „Ortsmitte Kühlungsborn Ost“ wird gemäß § 17 Abs. 2 BauGB um ein weiteres Jahr verlängert.

### § 2

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn hat in ihrer Sitzung am 17.03.2015 beschlossen den Bebauungsplan Nr. 36 neu aufzustellen. Zur Sicherung der Bauleitplanung hat die Stadtvertreterversammlung in Ihrer Sitzung am 17.03.2015, die Satzung über die Veränderungssperre für einen Teilbereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 36 „Ortsmitte Kühlungsborn Ost“ beschlossen. Die Satzung über die Veränderungssperre wurde am 19.03.2015 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn bekannt gemacht. Die Veränderungssperre trat nach Ablauf von zwei Jahren außer Kraft. Da das Neuaufstellungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 36 noch nicht abgeschlossen ist, wurde am 23.02.2017 die 1. Satzung zur Änderung der Satzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn über die Veränderungssperre für einen Teilbereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 36 „Ortsmitte Kühlungsborn Ost“ beschlossen und am 02.03.2017 bekannt gemacht. Hierin wurde geregelt, dass die Geltungsdauer der Veränderungssperre um 1 Jahr vom 20.03.2017 an verlängert wurde.

Gemäß § 17 Abs. 2 BauGB kann die Gemeinde die Frist bis zu einem weiteren Jahr nochmals verlängern, wenn besondere Umstände es erfordern. Es handelt sich um ein Planverfahren mit besonderem Schwierigkeitsgrad und Umfang der den Verfahrensablauf erheblich beeinflusst und erschwert. Im Stadtgebiet Ostseebad

Kühlungsborn ist es erforderlich eine Vielzahl von Bebauungsplänen anzupassen und bei der Neuaufstellung von Bebauungsplänen die Vereinbarkeit von Ferienwohnungen im Bestand mit Dauerwohnungen rechtlich verbindlich und abschließend entsprechend der aktuellen Rechtsprechung und entsprechend den Grundsatzbeschlüssen der Stadtvertreterversammlung zu regeln. Für die Erarbeitung sämtlicher Entwurfs- und Auslegungsbeschlüsse, einschließlich der Neuaufstellung des B-Plan Nr. 36 ist eine intensive und umfangreiche Bestandsaufnahme unter Klärung der rechtlichen Voraussetzungen und Festsetzungsmöglichkeiten erforderlich. Die Änderung der BauNVO und des BauGB im vergangenen Jahr muss ebenfalls Berücksichtigung finden.

Aus vorgenannten Gründen wird die Veränderungssperre mit dieser 2. Satzung zur Änderung der Satzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn über die Veränderungssperre für einen Teilbereich des Geltungsbereiches zur Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 36 gemäß § 17 Abs. 2 BauGB um ein weiteres Jahr verlängert.

### § 3

Diese Satzung tritt am 20.03.2018 in Kraft.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn  
ausgefertigt am

Rüdiger Kozian  
Bürgermeister

(Siegel)



öffentlich

## Beschlussvorlage

Amt/Geschäftszeichen	Bearbeiter	Datum	Drucksache Nr.:
Bauamt	Maja Kolakowski	15.01.2018	18/60/026

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

**Bezeichnung: Satzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn über den 2.Teilbereich (ehemaliges Sanierungsgebiet "Erweiterung Ost-Teil") einer Veränderungssperre im Geltungsbereich der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36 "Ortsmitte Kühlungsborn-Ost"**

### Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn beschließt die Satzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn über den 2.Teilbereich (ehemaliges Sanierungsgebiet „Erweiterung Ost-Teil“) einer Veränderungssperre im Geltungsbereich der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36 "Ortsmitte Kühlungsborn-Ost"

Die Anlage ist Bestandteil dieses Beschlusses.

### Problembeschreibung/Begründung:

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn hat am 17.03.2015 beschlossen, für das Gebiet „Ortsmitte Kühlungsborn-Ost“, den Bebauungsplan Nr. 36 neu aufzustellen. Zur Sicherung der Planung wurde in der Stadtvertreterversammlung am 17.03.2015 für einen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 36 eine Veränderungssperre erlassen. Da sich ein Teil des künftigen Geltungsbereiches im Sanierungsgebiet der Stadt Ostseebad Kühlungsborn befindet, wurde die Veränderungssperre nur für einen Teilbereich des künftigen Bebauungsplanes Nr. 36 erlassen. Die Bekanntmachung erfolgt am 19.03.2015. Somit trat die Veränderungssperre am 20.03.2015 in Kraft. Gemäß § 17 Abs.1 BauGB tritt eine Veränderungssperre nach Ablauf von 2 Jahren außer Kraft. Wenn besondere Umstände es erfordern, kann die Gemeinde die Frist bis zu einem weiteren Jahr verlängern (§ 17 Abs. 1 BauGB). Ein entsprechender Beschluss zur Verlängerung der Veränderungssperre um ein weiteres Jahr für einen Teilbereich des Geltungsbereiches zur Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 36 „Ortsmitte Kühlungsborn Ost“ wurde am 23.02.2017 gefasst. Die Bekanntmachung erfolgte am 02.03.2017. Der Verlängerungszeitraum dauert vom 20.03.2017 bis 19.03.2018. Wenn besondere Umstände es erfordern, kann die Gemeinde die Frist bis zu einem weiteren Jahr nochmals verlängern (§ 17 Abs. 2 BauGB). Mit separaten Beschluss wurde die erneute Verlängerung am 22.02.2018 beschlossen. Der Zeitraum der Veränderungssperre endet somit mit Ablauf des 19.03.2019.

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn hat in Ihrer Sitzung am 22.02.2018 die Aufhebung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Erweiterung Ost-Teil“ beschlossen. Um die Planung auch in dem Bereich des bisherigen

Sanierungsgebietes zu sichern, erlässt die Stadt Ostseebad Kühlungsborn eine Satzung über den 2. Teilbereich (ehemaliges Sanierungsgebiet „Erweiterung Ost-Teil“) einer Veränderungssperre im Geltungsbereich der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36 "Ortsmitte Kühlungsborn-Ost"

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 2018	nein	ja, mit €	Produktkonto
Im Ergebnisplan	im Finanzplan		

Anlagen:

Satzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn über den 2. Teilbereich (ehemaliges Sanierungsgebiet „Erweiterung Ost-Teil“) einer Veränderungssperre im Geltungsbereich der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36 "Ortsmitte Kühlungsborn-Ost"

## **Satzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn über den 2. Teilbereich (ehemaliges Sanierungsgebiet „Erweiterung Ost-Teil“) einer Veränderungssperre im Geltungsbereich der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36 "Ortsmitte Kühlungsborn-Ost"**

Aufgrund der §§ 14 ff. des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I.S. 3634), einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen sowie aufgrund des § 5 Abs. 1 der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V, GVOBl. M-V S. 777) vom 13. Juli 2011, einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen, hat die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn am 22.02.2018 folgende Satzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn über den 2. Teilbereich (ehemaliges Sanierungsgebiet „Erweiterung Ost-Teil“) einer Veränderungssperre im Geltungsbereich der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36 "Ortsmitte Kühlungsborn-Ost" beschlossen:

### **§ 1**

#### **Zu sichernde Planung**

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn hat am 17.03.2015 beschlossen, für das Gebiet „Ortsmitte Kühlungsborn-Ost“, den Bebauungsplan Nr. 36 neu aufzustellen. Der Bebauungsplan grenzt im Osten an die Cubanzestraße und die Bebauungspläne Nr. 32 „Cubanzestraße/Ecke Wittenbecker Landweg“ und Nr. 37 „Teilbereich Kühlungsborn-Ost“ (nördliche Verlängerung Droselweg und östlicher Birkenweg/Hermann-Löns-Weg), im Süden an die Ulmenstraße (Bebauungsplan Nr. 39 „Umgebung Karpfenteich“), im Südwesten und im Nordwesten an den Stadtwald sowie im Norden an den Hermann-Löns-Weg und die Hafestraße (Bebauungsplan Nr. 5 Kopfsituation Ost“). Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplan Nr. 36 wird das Ziel verfolgt, die städtebauliche Ordnung und Entwicklung sowie die nachhaltige Entwicklung im Zentrum von Kühlungsborn Ost, unter Berücksichtigung der baukulturellen Entwicklung und des Orts- und Landschaftsbildes dieses Gebietes, dauerhaft zu sichern. Dazu ist eine fortschreitende, zu hohe bauliche Verdichtung zu vermeiden. Regelungen zum Einzelhandel (Verkaufsflächen), zu Hotelnutzungen und sonstige bestandssichernde Nutzungen, zu Nebenanlagen und zu örtlichen Bauvorschriften sollen konkret getroffen werden. Vorhandene Beherbergungsbetriebe und Ferienwohnungen sollen entsprechend aktueller Rechtsgrundlagen weitestgehend im Bestand gesichert werden, während neue Beherbergungsbetriebe, Aparthotels, Ferien- und Zweitwohnungen zu vermeiden sind, um einen weiteren Anstieg von Fremdenbetten oder Zweitwohnungen zu vermeiden, die sich nachhaltig negativ auf die Stadtentwicklung auswirken. Die Errichtung von Gebäuden in zweiter (und dritter) Reihe ist zu regeln. Innerstädtische öffentliche und zusammenhängende private Grünflächen sowie Vorgärten sollen gesichert werden, um die natürlichen Lebensgrundlagen und eine menschenwürdige Umwelt zu erhalten.

Zur Sicherung der Planung wurde in der Stadtvertreterversammlung am 17.03.2015 für einen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 36 eine Veränderungssperre erlassen. Da sich ein Teil des künftigen Geltungsbereiches im Sanierungsgebiet der Stadt Ostseebad Kühlungsborn befindet, wurde die Veränderungssperre nur für einen Teilbereich des künftigen Bebauungsplanes Nr. 36 erlassen. Die Bekanntmachung erfolgt am 19.03.2015. Somit trat die Veränderungssperre am



20.03.2015 in Kraft. Gemäß § 17 Abs.1 BauGB tritt eine Veränderungssperre nach Ablauf von 2 Jahren außer Kraft. Wenn besondere Umstände es erfordern, kann die Gemeinde die Frist bis zu einem weiteren Jahr verlängern (§ 17 Abs. 1 BauGB). Ein entsprechender Beschluss zur Verlängerung der Veränderungssperre um ein weiteres Jahr für einen Teilbereich des Geltungsbereiches zur Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 36 „Ortsmitte Kühlungsborn Ost“ wurde am 23.02.2017 gefasst. Die Bekanntmachung erfolgte am 02.03.2017. Der Verlängerungszeitraum dauert vom 20.03.2017 bis 19.03.2018. Wenn besondere Umstände es erfordern, kann die Gemeinde die Frist bis zu einem weiteren Jahr nochmals verlängern (§ 17 Abs. 2 BauGB). In einem separaten Verfahren wurde die erneute Verlängerung am 22.02.2018 beschlossen. Der Zeitraum der Veränderungssperre endet somit mit Ablauf des 19.03.2019.

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn hat in Ihrer Sitzung am 22.02.2018 die Aufhebung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Erweiterung Ost-Teil“ beschlossen. Um die Planung auch in dem Bereich des bisherigen Sanierungsgebietes zu sichern, erlässt die Stadt Ostseebad Kühlungsborn eine Satzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn über den 2. Teilbereich (ehemaliges Sanierungsgebiet „Erweiterung Ost-Teil“) einer Veränderungssperre im Geltungsbereich der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36 "Ortsmitte Kühlungsborn-Ost"

## **§ 2**

### **Räumlicher Geltungsbereich**

Die Veränderungssperre erstreckt sich über einen Teilbereich des künftigen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 36 (ehemaliges Sanierungsgebiet „Erweiterung Ost-Teil“)

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus dem Übersichtsplan, der Bestandteil der Satzung und als Anlage 1 beigefügt ist.

## **§ 3**

### **Rechtswirkungen der Veränderungssperre**

1. In dem von der Veränderungssperre betroffenen Gebiet dürfen
  - a) Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden;
  - b) erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.
2. Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden. Die Entscheidung über Ausnahmen trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.

## § 4

### **Inkrafttreten und Außerkrafttreten der Veränderungssperre**

1. Da es sich um einen Bereich handelt, welcher bisher nicht von der Sperrwirkung der bisher bereits geltenden Veränderungssperre eingeschlossen war, tritt die Satzung über die Erweiterung des Geltungsbereiches ab dem Tag nach dem Bekanntmachung in Kraft und gilt 2 Jahre.
2. Die Veränderungssperre tritt außer Kraft, sobald und soweit für ihren Geltungsbereich die Bauleitplanung rechtsverbindlich abgeschlossen ist, spätestens jedoch nach Ablauf von 2 Jahren.

## § 5

### **Entschädigungen im Rahmen der Veränderungssperre**

Auf die Vorschriften des § 18 Abs. 2 Satz 2 und 3 BauGB wird hingewiesen. Danach können Entschädigungsberechtigte Entschädigungen verlangen, wenn die Veränderungssperre länger als 4 Jahre über den Zeitpunkt ihres Beginns oder der ersten Zurückstellung eines Baugesuches hinaus andauert und dadurch Vermögensnachteile entstanden sind. Die Fälligkeit des Anspruches kann dadurch herbeigeführt werden, dass der Entschädigungsberechtigte die Leistungen der Entschädigung schriftlich bei der Stadt Ostseebad Kühlungsborn beantragt. Ein Entschädigungsanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von 3 Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit herbeigeführt wird.

## § 6

### **Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften**

Eine Verletzung der im § 214 Abs. 1 Satz 1 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formschriften ist unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung der Veränderungssperre schriftlich gegenüber der Stadt geltend gemacht worden ist. Der Sachverhalt, der die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften begründen soll, ist darzulegen (§ 215 Abs. 1 BauGB).

Stadt Ostseebad Kühlungsborn  
ausgefertigt am

(Siegel)

Rüdiger Kozian  
Bürgermeister



Anlage 1: Übersichtsplan zum Beschluss über die Satzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn über den 2. Teilbereich (ehemaliges Sanierungsgebiet „Erweiterung Ost-Teil“) einer Veränderungssperre im Geltungsbereich der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36 "Ortsmitte Kühlungsborn-Ost"

