



öffentlich

Beschlussvorlage

Amt/Geschäftszeichen	Bearbeiter	Datum	Drucksache Nr.:
Bauamt	Maja Kolakowski	23.10.2015	15/60/173

Beratungsfolge (Zuständigkeit)	Gremium	Sitzungstermin	Status
Vorberatung	BA	04.11.2015	Öffentlich
Vorberatung	HA	19.11.2015	Nichtöffentlich
Entscheidung	SVV	10.12.2015	Öffentlich

**Bezeichnung: 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn
"Kopfsituation Ost" - Entwurfs- und Auslegungsbeschluss**

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn beschließt:

1. Die Stadtvertreterversammlung billigt den vorliegenden Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn "Kopfsituation Ost" und den Entwurf der Begründung dazu.
2. Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 einschließlich der Begründung ist gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 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.
3. Die Anlagen sind Bestandteil des Beschlusses.

Anlage: B-Plan Nr. 5, 3. Änderung, Entwurf vom 27.11.2015 mit Begründung

Problembeschreibung/Begründung:

Die Stadtvertreterversammlung hat am 11.12.2014 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn "Kopfsituation Ost" beschlossen. Hintergrund sind aktuelle städtebaulich relevante Vorhaben, die ihren Eingang in den Bebauungsplan finden müssen. Ein wichtiger Punkt für die Stadt ist darüber hinaus der Schutz vor Fehlentwicklungen, die zu negativen städtebaulichen Auswirkungen führen können, wie z.B. die Umnutzung von Hotels in andere Nutzungen, die Vernichtung von begrünten Vorgärten oder die Errichtung von unangepassten Nebenanlagen. Außerdem erfolgt eine Anpassung der Planung an zwischenzeitlich realisierte Vorhaben. Zusätzliche Änderungen sollen in die Planung aufgenommen werden, die auf veränderten Rahmenbedingungen der Kühlungsborner Stadtentwicklung basieren und z.B. die Einzelhandelsentwicklung oder die örtlichen Bauvorschriften betreffen. Die Änderungen sind im Einzelnen den Anlagen zu entnehmen.

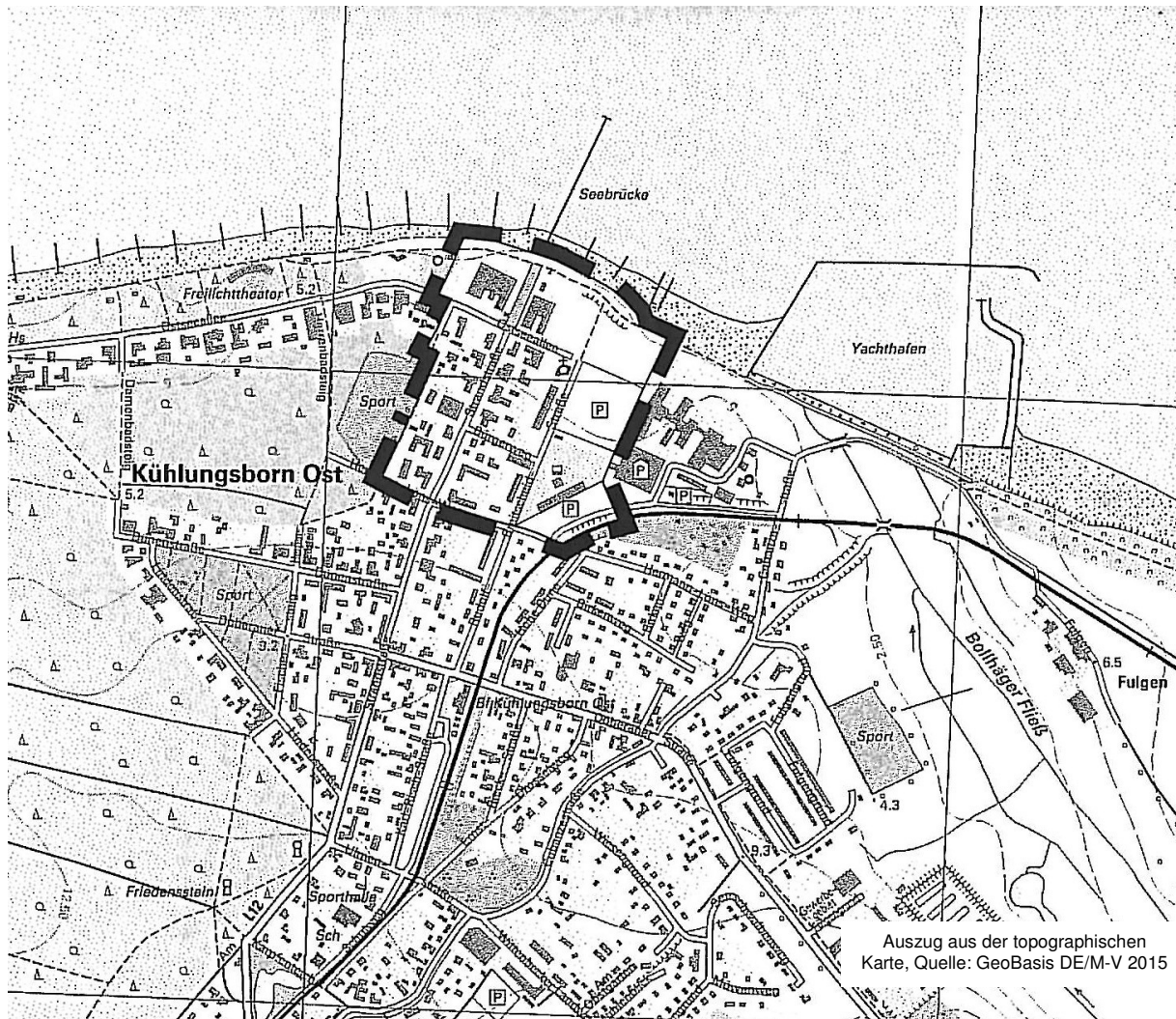
Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 einschließlich der Begründung ist öffentlich auszulegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind von der Auslegung zu benachrichtigen und zur Abgabe einer Stellungnahme aufzufordern.

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, Kapitaleinsatz, Folgekosten ohne kalkulatorische Kosten)
10.000,00 €	€	€	€	€

Veranschlagung 2015	nein	ja, mit 10.000,00 €	Produktkonto 51102.5625000
X im Ergebnisplan		im Finanzplan	

Anlagen:
Anlage: B-Plan Nr. 5, 3. Änderung, Entwurf vom 27.11.2015 mit Begründung



SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN ÜBER DIE 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 5 "Kopfsituation Ost"

beidseitig der Strandstraße, zwischen Hermann-Löns-Weg und Seebrücke in
 Kühlungsborn Ost

Begründung

Entwurf

Bearbeitungsstand 27.11.2015

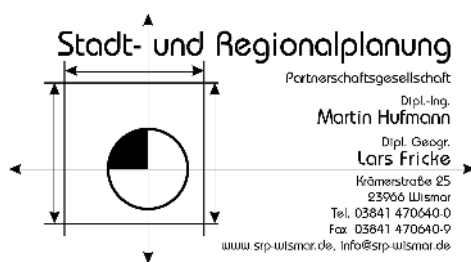
STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN BEBAUUNGSPLAN NR. 5 "Kopfsituation Ost"

Begründung zur 3. Änderung

- Entwurf -

Inhalt	Seite
1. Einleitung	3
1.1 Planungsziele	3
1.2 Lage und Geltungsbereich	4
1.3 Bisherige Planungen, Planungsrecht, Plangrundlagen	4
2. Änderungsinhalte	5
3. Sonstiges	8

Planverfasser:



1. Einleitung

1.1 Planungsziele

Die Stadtvertreterversammlung hat am 11.12.2014 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn "Kopfsituation Ost" beschlossen. Hintergrund sind aktuelle städtebaulich relevante Vorhaben, die ihren Eingang in den Bebauungsplan finden müssen. Ein wichtiger Punkt für die Stadt ist darüber hinaus der Schutz vor Fehlentwicklungen, die zu negativen städtebaulichen Auswirkungen führen können, wie z.B. die Umnutzung von Hotels in andere Nutzungen, die Vernichtung von Vorgärten oder die Errichtung von unangepassten Nebenanlagen. Außerdem erfolgt eine Anpassung der Planung an zwischenzeitlich realisierte Vorhaben. Zusätzliche Änderungen sollen in die Planung aufgenommen werden, die auf veränderten Rahmenbedingungen der Kühlungsborner Stadtentwicklung basieren und z.B. die örtlichen Bauvorschriften betreffen.

Im Einzelnen werden folgende Planungsziele gemäß Aufstellungsbeschluss verfolgt:

- Festschreibung der vorhandenen Hotelnutzungen zum dauerhaften Erhalt,
- Zulassen von nicht störenden Gewerbebetrieben, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie von Dauerwohnungen im SO 9 Einzelhandel (Möwenpark-Center),
- Ergänzung der örtlichen Bauvorschriften entsprechend aktueller Zielstellungen der Gestaltung und zur Vermeidung von Fehlentwicklungen,
- Darstellung von erhaltenswerten, begrünten Vorgartenbereichen.

Weitere Änderungen, die nach aktuellen Zielstellungen der Stadt vorgesehen oder notwendig sind und im ergänzenden Aufstellungsbeschluss behandelt wurden, betreffen:

- Erhöhung der zulässigen Verkaufsfläche (VKF) im Sondergebiet Einzelhandel für Lebensmittel von 1000 m² auf 1500 m², Begrenzung sonstiger Einzelhändler auf 500 m² VKF,
- Änderung von Baugrenzen Strandstraße 53,
- Anpassung Baufeld SO 13 Strandversorgung/Strandtoilette an Bestand,
- Sicherung von mindestens 20 Tagespflegeplätzen im Sondergebiet für Pflege SO 11,
- Ausschluss störender Nebenanlagen,
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Bushaltestelle“ an der Ostseeallee zur Rechtskraft führen (vom Satzungsbeschluss der Stadtvertreterversammlung vom 10.6.2010 über die 2. Änderung des B-Planes Nr. 5 wurde die Bushaltestelle ausgenommen, da noch Klärungsbedarf hinsichtlich der Nutzung bestand),
- Anpassung der zulässigen Nutzflächen im Themenpark an den Bestand,
- Ergänzungen der Begründung hinsichtlich städtebaulicher Ziele und Hinweise.

Die Änderungen, die aufgrund dieser Planungsziele erfolgen, werden im Kap. 3 im Einzelnen erläutert.

Darüber hinausgehende Änderungen sind mit der 3. Änderung des B-Planes Nr. 5 nicht verbunden. Das städtebauliche Konzept, Art und Maß der baulichen Nutzung, die Verkehrserschließung und die Ver- und Entsorgung bleiben im Wesentlichen unverändert. Ebenso ergeben sich durch die 3. Änderung des B-Plans Nr. 5 keine Än-

derungen hinsichtlich des Verkehrsaufkommens und der damit verbundenen Immissionen. Zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgen nicht. Insofern gelten die nicht von der 3. Änderung betroffenen Inhalte der 2. Änderung des B-Planes Nr. 5 weiterhin unverändert fort. Da die Planzeichnung mit der 3. Änderung insgesamt überarbeitet wird, wird in diesem Zusammenhang insbesondere auf die Inhalte der Begründung zur 2. Änderung verwiesen.

1.2 Lage und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 3. Änderung umfasst aufgrund von u.a. allgemeingültigen Festsetzungen das gesamte Satzungsgebiet des B-Planes Nr. 5. Der Geltungsbereich mit einer Größe von ca. 14,0 ha liegt in Kühlungsborn Ost zwischen dem Sportplatz im Westen, der Hafestraße und dem Skan-Morada-Resort im Osten, dem Hermann-Löns-Weg im Süden und der Seebrücke im Norden.

1.3 Bisherige Planungen, Planungsrecht, Plangrundlagen

Der Bebauungsplan Nr. 5 wurde am 23.6.2006 rechtswirksam. Mit der 1. Änderung, die am 16.5.2008 rechtswirksam wurde, erfolgte die Übernahme der Fremdenverkehrssatzung nach § 22 BauGB in die B-Plan-Satzung. Die 2. Änderung umfasste eine komplette Überarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 5, da große städtebauliche Vorhaben aufgenommen werden mussten und engere bauliche und gestalterische Festsetzungen getroffen werden sollten, um bauliche Fehlentwicklungen und eine zu hohe Verdichtung zu vermeiden. Die 2. Änderung wurde am 17.06.2010 bekannt gemacht.

Die vorliegende Planänderung erfolgt nach § 13 des Baugesetzbuches (BauGB), da die Grundzüge der Planung nicht betroffen sind. Der Zulässigkeitsmaßstab wird im Vergleich zum Bestand außerdem nicht wesentlich verändert. Das B-Plan-Gebiet umfasst eine nahezu komplett überbaute Fläche im Zentrum Kühlungsborns. Zusätzliche negative Umweltauswirkungen sind mit der Änderung nicht verbunden. Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung und eines Umweltberichts besteht demnach nicht (§ 13 Abs. 3 BauGB).

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. Nr. 3, 22.1.1991), einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Neufassung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 334)

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

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 wird aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt entwickelt.

Als Plangrundlagen dienen: Lage- und Höhenplan vom 4.12.2000, Vermessungsbüro Wieck, Kühlungsborn; Lage- und Höhenplan Strandpromenade vom 12.6.2007, Vermessungsbüro Krätchel, Rostock; Flurkarte im Maßstab 1:2000, Kataster- und Vermessungsamt Bad Doberan, Stand 27.06.2013; Topographische Karte im Maßstab 1:10000, Landesamt für innere Verwaltung M-V, Schwerin, Stand 2005/GeoBasis DE-MV; der Bebauungsplan Nr. 5 in der Fassung der 2. Änderung sowie sonstige Unterlagen des Bauamtes Kühlungsborn (Lagepläne, Bauanträge). Weiterhin wurden eigenen Bestandsaufnahmen durchgeführt.

2. Änderungsinhalte

Festschreibung der vorhandenen Hotelnutzungen zum dauerhaften Erhalt:

Das Plangebiet ist das touristische Zentrum von Kühlungsborn Ost und daher stark von Beherbergungseinrichtungen geprägt. Dabei überwiegen deutlich die Ferienwohnungen. In den vergangenen Jahren wurden wiederholt Hotels in Ferienwohnungen, Apartments oder andere Nutzungen umgewandelt. Damit geht jedoch ein wichtiger Baustein der touristischen Infrastruktur Kühlungsborns und ein wichtiger Arbeitgeber verloren. Während Ferienwohnanlagen oftmals eine „anonyme“ Nutzung darstellen, prägen die Hotels mit ihrer Infrastruktur und ihrem Betrieb die Tourismusorte. In den mit „H“ für Hotel festgesetzten Baufeldern ist daher die Hotelnutzung zu erhalten, die Umwandlung in Ferienwohnungen, Dauer- oder Zweitwohnungen, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Vergnügungsstätten oder nicht störende Gewerbebetriebe ist unzulässig. Zum Teil sind davon Vollhotels betroffen, zum Teil befinden sich in den Gebäuden neben einem Hotelbetrieb auch Ferienwohnungen, Wohnungen oder Geschäfte.

Für den Bereich der Fremdenverkehrssatzung nach § 22 BauGB wird festgesetzt, dass je Gebäude max. 2 Betreiberwohnungen zulässig sind.

Dauerwohnungen sollen hingegen im Ostseehotel westlich und im Apartmenthaus östlich „Zur Seebrücke“ (SO 6 und 7) ausgeschlossen werden, um hier die ausschließliche touristische Nutzung für einen wechselnden Personenkreis zu gewährleisten.

Dauerwohnungen waren bisher in den Sonstigen Sondergebieten für den Tourismus allgemein zulässig.

Zulassen von nicht störenden Gewerbebetrieben, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie von Dauerwohnungen im SO 9 Einzelhandel (Möwenpark-Center); Erhöhung der zulässigen Verkaufsfläche für Lebensmittel von 1000 m² auf 1500 m²:

Das Möwenparkcenter verfügt über einen zentralen Lebensmittelmarkt für Kühlungsborn-Ost, der im „Einzelhandels- und Zentrenkonzept“ der Stadt (Junker und Kruse, März 2015) als wichtiger und erhaltenswerter Standort charakterisiert wird. Laut der 2. Änderung des B-Plans Nr. 5 sind bisher Einzelhandelsbetriebe bis maximal 1000 m² Verkaufsfläche, Schank- und Speisewirtschaften sowie ausnahmsweise Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO und nicht störende Gewerbebetriebe zulässig. Dieses Spektrum soll um Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und um Dauerwohnungen (ausnahmsweise) erweitert werden. Nicht störende Gewerbebetriebe sollen allgemein zugelassen werden. Damit erfolgt eine Anpassung an vorhandene Nutzungen im Möwenpark-

Center, in dem sich derzeit neben dem Lebensmittelhändler ein Textilhandel, ein Schuhladen, ein Fahrrad-Verleih, ein Bäcker und Arztpraxen sowie Dauerwohnungen in den Obergeschossen befinden.

Aufgrund der zentralen Bedeutung für die Lebensmittel-Versorgung in Kühlungsborn-Ost werden hier, am Rande des Zentrums mit guter Verkehrsanbindung und ausreichenden Parkplätzen u.a. in Parkhäusern, nun 1500 m² maximale Verkaufsfläche zugelassen. Laut Einzelhandelskonzept soll eine Erweiterung nur an den vorhandenen Standorten stattfinden. Damit wird eine Erweiterung des vorhandenen Vollsortimenters in Anpassung an eine zeitgemäße Gestaltung ermöglicht. Die Erweiterung soll innerhalb des Gebäudes erfolgen, daher ist keine Erweiterung der Baugrenzen erforderlich. Andere große Lebensmittel-Versorger oder Discounter sollen laut Einzelhandelsgutachten der Stadt allerdings nicht mehr im Zentrum von Kühlungsborn-Ost zugelassen werden. Für sonstige Einzelhandelsbetriebe in diesem speziellen Einzelhandelsgebiet SO 9 erfolgt, ebenfalls in Anpassung an den Bestand, eine Beschränkung der VKF auf max. 500 m². Größere Textil- oder sonstige Märkte sollen hier nicht entstehen.

Das touristische Zentrum im übrigen Planungsraum weist eine gesunde Mischung aus kleineren Läden vieler Einzelhandelssparten, insbesondere an der Strandstraße auf, die erhalten werden soll. Es ist zu vermeiden, dass sich hier großflächige Textil- oder sonstige Märkte ansiedeln, die die gewachsene Struktur erheblich beeinträchtigen könnten. Daher besteht in den übrigen, für Einzelhandel geeigneten Baufeldern eine Begrenzung der Verkaufsfläche auf 400 m², die auch so erhalten bleiben soll.

Ergänzung der örtlichen Bauvorschriften entsprechend aktueller Zielstellungen der Gestaltung und zur Vermeidung von Fehlentwicklungen

Die örtlichen Bauvorschriften werden um gestalterische Richtlinien ergänzt, die in Kühlungsborn inzwischen allgemeingültig sind. Die Gestaltung von Gebäuden und Freiflächen wird detailliert in der Gestaltungssatzung der Stadt und der Satzung über die Gestaltung der Vorgärten geregelt. Darüber hinaus bzw. auch für die Baufelder 4, 5, 8, 11 und 12, für die die Gestaltungssatzung nicht gilt, sollen ergänzende Vorschriften aufgenommen werden.

Sichtschutzanlagen sind mit Rankpflanzen zu begrünen. Damit wird ein zusätzlicher Aspekt zur Begrünung von oft stark versiegelten Stellplatzflächen o.ä. aufgenommen. Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind nur als Hecken mit einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Ausnahmsweise sind schmiedeeiserne Zäune mit Mauerpfeilern zulässig. Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist nicht zulässig. Damit sollen ortstypische Gestaltungselemente gefördert und ortsuntypische Elemente vermieden werden.

Luftwärmepumpen müssen immissionsschutzrechtlich genehmigt sein und zur Nachbargrenze einen Abstand von mind. 3 m einhalten. Diese Festlegung dient dem nachbarlichen Immissionsschutz.

Darstellung von erhaltenswerten, begrünten Vorgartenbereichen:

Durch eine hervorgehobene Darstellung der begrünten Vorgärten im Plangebiet erhofft sich die Stadt, über den Bebauungsplan eine bessere Hinweiswirkung auf die bereits 2007 beschlossene Satzung zur Gestaltung der Vorgärten zu erzielen. Trotz dieser und auch anderer beschlossener Satzungen der Stadt, die ebenfalls auf die Gestaltung der Außenbereiche von Grundstücken abzielen (Gestaltungssatzung, Stellplatzsatzung), kommt es innerhalb der Vorgärten immer wieder zu Fehlentwick-

lungen. So werden innerhalb der Vorgärten Stellplätze und Nebenanlagen errichtet. Dieser Entwicklung soll durch eine zusätzliche Kenntlichmachung der betroffenen Bereiche entgegengewirkt werden. Da die Kennzeichnung der Vorgärten in der Planzeichnung keine planungsrechtliche Wirkung entfaltet, erfolgt sie als Darstellung ohne Normcharakter.

Die (noch) vorhandenen, gärtnerisch gestalteten Flächen sollen nach dem Willen der Stadt möglichst erhalten werden. Dabei ist im touristischen Zentrum natürlich zu beachten, dass viele Vorflächen für Außengastronomie, Ausstellungsflächen usw. genutzt werden und insofern keine klassischen Vorgärten darstellen. Außerdem gibt es z.T. genehmigte Stellplatzanlagen. Grundsätzlich sind jedoch die erforderlichen Stellplätze auf den privaten Grundstücken außerhalb der Vorgartenbereiche herzustellen.

Änderung von Baugrenzen Strandstraße 53:

Im Rahmen der Sanierung und Umnutzung des Hauses Wilhelmine kommt es zu einer kleinen Änderung des Eingangsbereiches, die städtebaulich verträglich und von der Rahmenplanung befürwortet wird. Das Haus Wilhelmine ist kein Einzeldenkmal. Daher wird die Baugrenze im Bereich des Vorbaus an der Strandstraße um 2,0 m nach Norden verlängert.

Anpassung Baufeld SO 13 Strandversorgung/Strandtoilette an Bestand:

Bei der Realisierung des Gebäudes zur Strandversorgung mit Strandtoilette an der Promenade (SO 13) hat sich eine Verschiebung des Baufeldes um 3 m in nordwestliche Richtung im Vergleich zum ausgewiesenen Baufeld in der 2. Änderung ergeben, die in die vorliegende Änderungsplanung eingearbeitet wird.

Sicherung von mindestens 20 Tagespflegeplätzen im Sondergebiet für Pflege SO 11:

Im Sonstigen Sondergebiet für Pflege - Baufeld 11 der Planzeichnung - sind bisher ein Pflegeheim bzw. ein Altenheim zulässig. Die städtische Fläche ist bisher unbebaut. Im Rahmen der Bedarfsermittlung wurde festgestellt, dass Tagespflegeplätze in Kühlungsborn fehlen. Daher sollen in Abstimmung mit einem künftigen Betreiber im SO 11 mindestens 20 Tagespflegeplätze geschaffen werden.

Ausschluss störender Nebenanlagen:

Bezüglich der Freihaltung des Ortsbildes vor störenden Nebenanlagen wird gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO die Errichtung von Kleinwindkraftanlagen und freistehenden Antennenmasten im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen. Seit jüngerer Zeit sind Kleinwindkraftanlagen technisch ausgereift. Diese Anlagen führten aber bereits häufig zu Nachbarschaftsstreitigkeiten aufgrund der mit dem Betrieb verbundenen Lärmemissionen. Große Antennenmasten von CB-Funkern führen zu einer ortsbildstörenden, technischen Überformung und damit zur Beeinträchtigung nachbarlicher Interessen. Kleinwindkraftanlagen oder Antennenmasten wären ohne diesen Ausschluss gemäß Landesbauordnung MV bis zu einer Höhe von 10 m oder auf Hausdächern in den Baugebieten zulässig, sofern die allgemeinen Zulässigkeitsvoraussetzungen erfüllt sind.

Obwohl die Stadt eine ressourcen- und klimaschonende Entwicklung unterstützt, sind Kleinwindkraftanlagen im Plangebiet als unverträglich zu bezeichnen. Aufgrund des hochwertigen Charakters des Ortsbildes soll ein möglichst störungsfreies Umfeld für die Bewohner und Gäste geschaffen werden. Dieses betrifft sowohl die zu befürchtenden visuellen als auch die akustischen Beeinträchtigungen durch solche Anlagen.

Ergänzend zur Festsetzung, dass Tiefgaragen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind, wird festgesetzt, dass die Tiefgaragen bei der Ermittlung der zulässigen Grundflächenzahl nicht mit anzurechnen sind. Damit soll die Errichtung von Tiefgaragen gefördert werden, die in diesem dicht bebauten Gebiet erwünscht und großen, versiegelten Freiflächen vorzuziehen sind.

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Bushaltestelle“ an der Ostseeallee zur Rechtskraft führen:

Vom Satzungsbeschluss der Stadtvertreterversammlung vom 10.6.2010 über die 2. Änderung des B-Planes Nr. 5 wurde die Bushaltestelle ausgenommen, da noch Klärungsbedarf hinsichtlich der Nutzung bestand. Inzwischen wurde die Haltestelle für den Molli-Bus sowie für Reisebusse realisiert und im Süden der Parkanlage in hochwertiger Bauweise mit Begrünung integriert.

Anpassung der zulässigen Nutzflächen im Themenpark an den Bestand:

Im Themenpark Fischerei innerhalb der öffentlichen Grünfläche östlich des Appartementshauses Atlantik ist eine Änderung der zulässigen Grundfläche des Ausstellungspavillons von 100 m² auf 70 m² und von Marktständen von max. 100 m² auf 130 m² erforderlich, um eine Anpassung an die dort genehmigten und realisierten Gebäude zu erreichen. Die Marktstände wurden als Fischerhütten gestaltet und in die Park- bzw. Spielanlage eingeordnet, so dass der Charakter der Grünfläche erhalten blieb und daher von einer Bauflächenausweisung abgesehen wurde. Der Park und Spielplatz hat sich inzwischen zu einem beliebten Ziel und einer viel genutzten, touristischen Einrichtung entwickelt.

Die textlichen Festsetzungen werden im Punkt 6.2 folgendermaßen geändert (Änderungen *kursiv*): Innerhalb der Grünfläche Nr. 2 ist die Errichtung eines Kinderkarussells mit einem Durchmesser von 10 m, eines Ausstellungspavillons mit einer Grundfläche von max. 70 m², von festen, eingeschossigen Marktständen mit einer Grundfläche von insgesamt max. 130 m² sowie die Aufstellung von Spielgeräten zulässig.

3. Sonstiges

Die Erschließungsanlagen im Plangebiet sind vorhanden und erfahren durch die Planung keine wesentliche Veränderung oder Beeinflussung. Die geregelte Ver- und Entsorgung des Gebietes ist durch die vorhandenen Anschlüsse bzw. Anschlussmöglichkeiten gewährleistet.

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

Negative Umweltauswirkungen oder Auswirkungen auf grünordnerische Festsetzungen sind – wie eingangs erwähnt - mit der Änderung nicht verbunden. Es erfolgt hingegen ein besserer Schutz vorhandener, begrünter Vorgärten. Auch artenschutzrechtliche Belange sind nicht betroffen.

Ein Anliegen des Immissionsschutzes ist auch die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität im Plangebiet. Aus diesem Grunde sollten z.B. emissionsarme, umweltfreundliche Heizsysteme für Warmwasser und Raumwärme verwendet werden.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bodendenkmale betroffen. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß 11 DSchG M-V (GVBl. M-V Nr. 1 vom 14.1.1998, S. 12 ff) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter 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.

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Altablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs nach § 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) vom 27.9.1994, BGBl. I S. 2705, zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.8.1998 (BGBl. I S. 2455) verpflichtet. Er unterliegt der Anzeigepflicht nach § 42 KrW-/AbfG.

Für den gesamten Geltungsbereich gilt die Erhaltungssatzung (Satzung zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart der Stadt Ostseebad Kühlungsborn) in den Bekanntmachungfassungen: Plangeltungsbereich A und Plangeltungsbereich C vom 18.12.2008.

Für den gesamten Geltungsbereich gilt die Stellplatzsatzung (Satzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn über die Gestaltung, Größe und Zahl der Stellplätze für Kfz sowie über die finanzielle Ablösung der Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen für Kfz) in der zuletzt geänderten Fassung. 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).

Für den überwiegenden Teil des Plangeltungsbereiches (mit Ausnahme der Baufelder 4, 5, 8, 11 und 12) gilt die Gestaltungssatzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn in der zuletzt geänderten Fassung.

Der Plangeltungsbereich liegt vollständig im Geltungsbereich der Lärmschutzverordnung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn vom 14. Juli 2000, wirksam durch Bekanntmachung im Amtlichen Mitteilungsblatt des Landkreises Bad Doberan am 18.7.2000.

Der Geltungsbereich der Satzung liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III B der Wasserfassung Kühlungsborn-Bad Doberan. Die damit verbundenen Verbote und

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn "Kopfsituation Ost"

Nutzungsbeschränkungen zum Trinkwasserschutz gemäß der Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete - 1. Teil "Schutzgebiete für Grundwasser" (DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 101) sind zu beachten.

Alle Veränderungen an einem Baudenkmal 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.

Für den gesamten Geltungsbereich gilt die Satzung zur Gestaltung der Vorgärten der Stadt Ostseebad Kühlungsborn in der zuletzt geänderten Fassung.

Die in der Satzung genannten Gesetze, DIN-Vorschriften und Richtlinien können im Bauamt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn, Ostseeallee 20, 18225 Kühlungsborn, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

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

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den

.....
Karl, Bürgermeister