



öffentlich

## Beschlussvorlage

Amt/Geschäftszeichen	Bearbeiter	Datum	Drucksache Nr.:
Bauamt	Maja Kolakowski	27.07.2018	18/60/131

Beratungsfolge (Zuständigkeit)	Gremium	Sitzungstermin	Status
Vorberatung	BA	29.08.2018	Öffentlich
Vorberatung	HA	13.09.2018	Nichtöffentlich
Entscheidung	SVV	27.09.2018	Öffentlich

**Bezeichnung: Abwägungs- und Satzungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 "Tannenstraße/nördliche Hermann-Häcker-Str." der Stadt Ostseebad Kühlungsborn**

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn beschließt:

1. Die Stadtvertreterversammlung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Bürger, der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie die Stellungnahmen der Nachbargemeinden zum Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 mit folgendem Ergebnis geprüft: s. Anlage. Die Anlage ist Bestandteil des Beschlusses.
2. Die Stadtvertreterversammlung beschließt die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn " Tannenstraße/nördliche Hermann-Häcker-Str. " gemäß § 10 BauGB als Satzung. Die örtlichen Bauvorschriften werden gemäß § 86 LBauO M-V als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 wird gebilligt.
3. Der Bürgermeister wird beauftragt, den Satzungsbeschluss über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 entsprechend der Hauptsatzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn ortsüblich bekannt zu machen.

Anlagen: 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn – Planzeichnung, Begründung und Abwägung, Stand 27.07.2018

Problembeschreibung/Begründung:

Die Stadtvertreterversammlung hat am 10.12.2015 die Aufstellung und am 22.02.2018 die ergänzende Aufstellung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn „Tannenstraße/nördliche Hermann-Häcker-Str.“ beschlossen. Anschließend wurde am 22.02.2018 der Entwurf einschließlich Begründung mit Änderungen gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen. Hintergrund der Änderung sind aktuelle städtebauliche relevante Vorhaben, die ihren Eingang in den Bebauungsplan finden sollen. Die Änderungen sind im Einzelnen den Anlagen zu entnehmen. Das Planverfahren wird nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Der Entwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 hat in der Zeit vom 26.03.2018 bis 27.04.2018 öffentlich ausgelegt und wurde an betroffene Behörden, sonstige Trägern öffentlicher Belange und Nachbargemeinden zur Stellungnahme versendet. Aus der öffentlichen Auslegung resultierten keine grundlegenden Planänderungen. Die eingegangenen Stellungnahmen können der Abwägung entnommen werden.

Nach dem Abwägungs- und Satzungsbeschluss wird die 2. Änderung des B-Planes Nr. 43 durch Bekanntmachung in Kraft gesetzt.

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)
€	€	€	€	€

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

Anlagen:

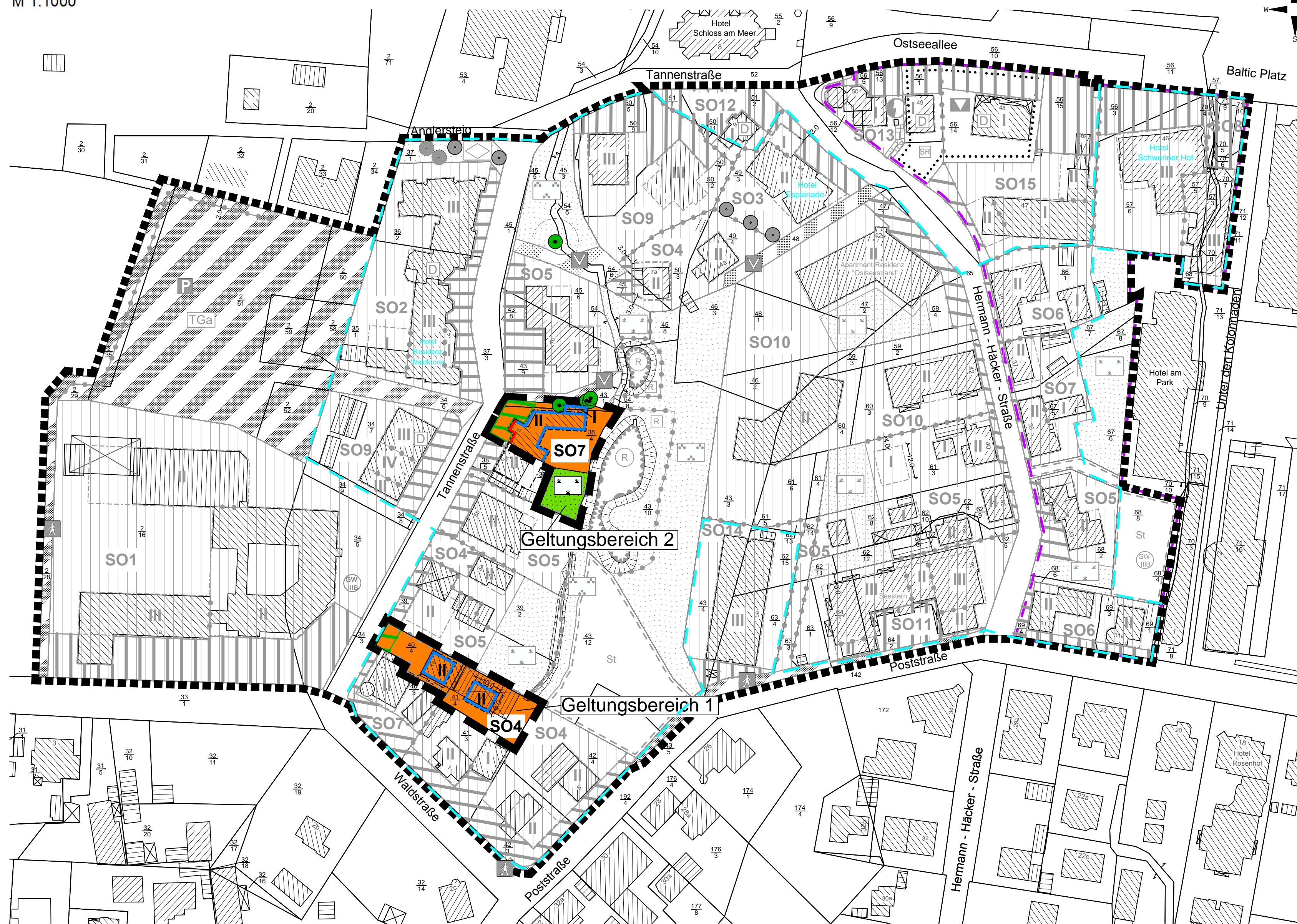
Anlagen: 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn – Planzeichnung, Begründung und Abwägung, Stand 27.07.2018



# 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 o GRZ 0,3	I - II	SO11 Tour a GRZ 0,5	II - III
SO7 Tour o GRZ 0,45	I - II	SO12 Gast o GRZ 0,2	I
SO1 Kur a GRZ 0,35	II - III	SO13 Gast o GRZ 0,4	I
SO2 Hotel a GRZ 0,45	I - III	SO14 Pflege o GRZ 0,45	III
SO3 Hotel o GRZ 0,45	I - III	SO15 Segel o GRZ 0,45	I - II
SO5 Tour o GRZ 0,35	I - II	SO16 o GRZ 0,3	I
SO6 Tour o GRZ 0,4	I - II	SO17 o GRZ 0,3	I
SO8 Tour o GRZ 0,6	III		
SO9 Tour o GRZ 0,35	III - IV		
SO10 Tour o GRZ 0,4	II		

- ### 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).
- Festsetzungen**
    - Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)
      - SO Tour: Sonstiges Sondergebiet für Tourismus (§ 11 BauNVO)
    - Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
      - GRZ: Grundflächenzahl
      - II: Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
    - Bauweise, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)
      - o: offene Bauweise
      - Baulinie: Baulinie
      - Baugrenze: Baugrenze
    - Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
      - Grünfläche, Hausgarten, privat
    - 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
      - Flurstücksnummern
      - Bemaßung
      - künftig fortfallend
      - Vorgartenbereich

- ### Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- Geltungsbereich des Gebietes zur Sicherung der Fremdenverkehrsfunktion der Stadt Ostseebad Kühlungsborn
- ### Darstellungen der Ursprungsplanung
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)
- SO Kur: Sonstiges Sondergebiet für Kurklinik (§ 11 BauNVO)
  - SO Hotel: Sonstiges Sondergebiet für Hotel (§ 11 BauNVO)
  - SO Gast: Sonstiges Sondergebiet für Gaststätten (§ 11 BauNVO)
  - SO Pflege: Sonstiges Sondergebiet für Pflegeheim / Betreutes Wohnen (§ 11 BauNVO)
  - SO Segel: Sonstiges Sondergebiet für Segelverein (§ 11 BauNVO)
- Bauweise, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)
- a: abweichende Bauweise
- Flächen für den Gemeinbedarf** (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)
- Flächen für den Gemeinbedarf
  - Seenotrettung
  - Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenverkehrsflächen
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - Verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche
  - Parkplatz, öffentlich
  - Fußweg, öffentlich
- Flächen für Versorgungsanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 6 BauGB)
- Flächen für Versorgungsanlagen Zweckbestimmung: Elektrizität
- Hauptversorgungsleitungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
- Mittelspannungskabel, unterirdisch

- ### Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Grünflächen
  - Parkanlagen, öffentlich
  - Zugrün, 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**

### Hinweise

Der Geltungsbereich der Satzung liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III B der Wasserfassung Kühlungsborn-Bad Doberan. 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 Vorhabensgebiet 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 DStschG 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.

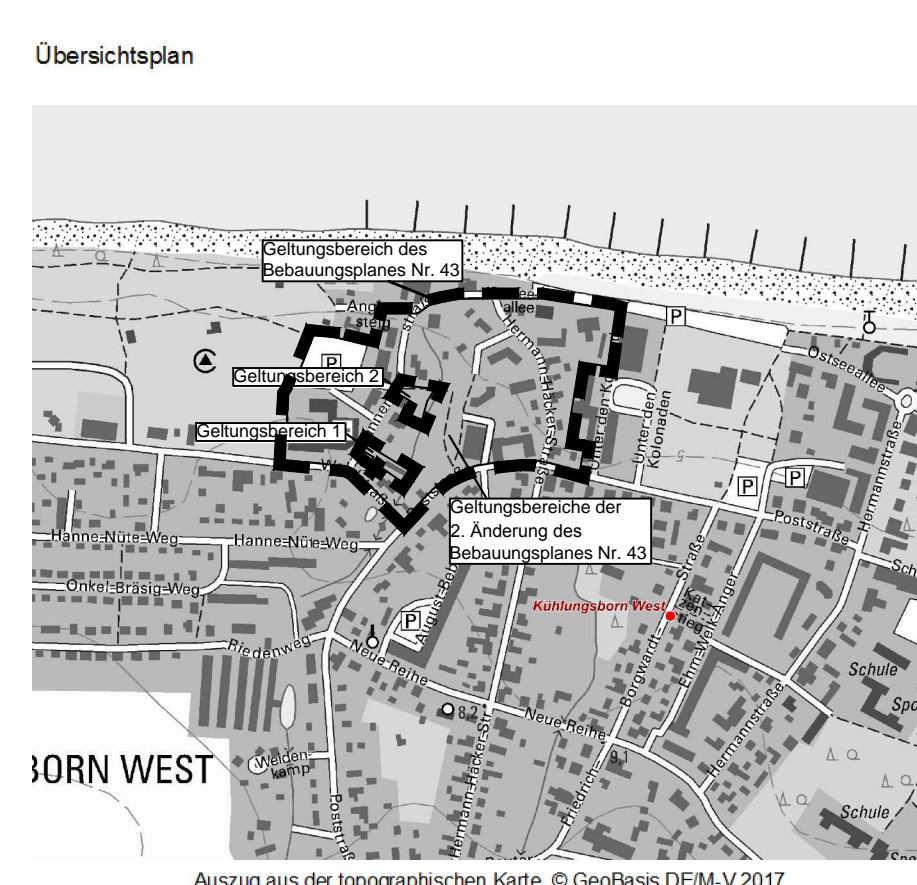
Im Vorhabensgebiet sind Baudenkmale bekannt, die in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet sind. Alle Veränderungen an einem Denkmal und in seiner Umgebung bedürfen gemäß § 7 Abs. 1 DStschG M-V der Genehmigung durch die untere Denkmalschutzbehörde bzw. gemäß § 7 Abs. 6 DStschG M-V durch die zuständige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

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich der Satzung keine Alt-Ablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen 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).

Gemäß § 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB handelt 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.

- ### Unverbändliche Planerläuterung
- Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 betrifft im Wesentlichen:
- Geltungsbereich 1: Die Anpassung des Vorgartenbereichs entsprechend der Nachbargrundstücke sowie eine Teilung der Baugrenze in zwei separate Baulinien mit entsprechenden städtebaulichen Festsetzungen.
  - Geltungsbereich 2: Die Umwidmung des Flurstücks 43/1 der Flur 1, Gemarkung Kühlungsborn von einer verkehrsberuhigten Mischverkehrsfläche zu einem SO 7 (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 Verläufen gegen den Baumschutz.
  - Eine Überprüfung der Hotelstandorte mit Aufnahme des Geltungsbereiches des Gebietes zur Sicherung der Fremdenverkehrsfunktionen 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. 3634) sowie § 86 der Landesordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBO M-V) in der Fassung vom 15. Oktober 2015 (GOBl. M-V S. 334) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen, wird nach Beschlussfassung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn von ..... 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
- Für die Geltungsbereiche 1 und 2 gilt die Bauanordnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3788):
- Flächen mit Vorkerkerungen 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, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
    - Stellplätze und Zufahrten sind unverriegelt zu belassen oder in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterbetten, Rasengitter, Fugenplaster oder wasserbunndeckende Decken) herzustellen.
    - Auf den privaten Grundstücksflächen ist je 4 Kfz-Stellplätze an einheimischer Laubbäume 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.
  - 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 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.
  - Sonstige Festsetzungen**
    - Alle sonstigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 43, die nicht Bestandteil der 2. Änderung sind, 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, die nicht Bestandteil der 2. Änderung sind, gelten für die Satzung über die 2. Änderung unverändert weiter fort.
  - Es wird auf § 84 LBO M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich 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.



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

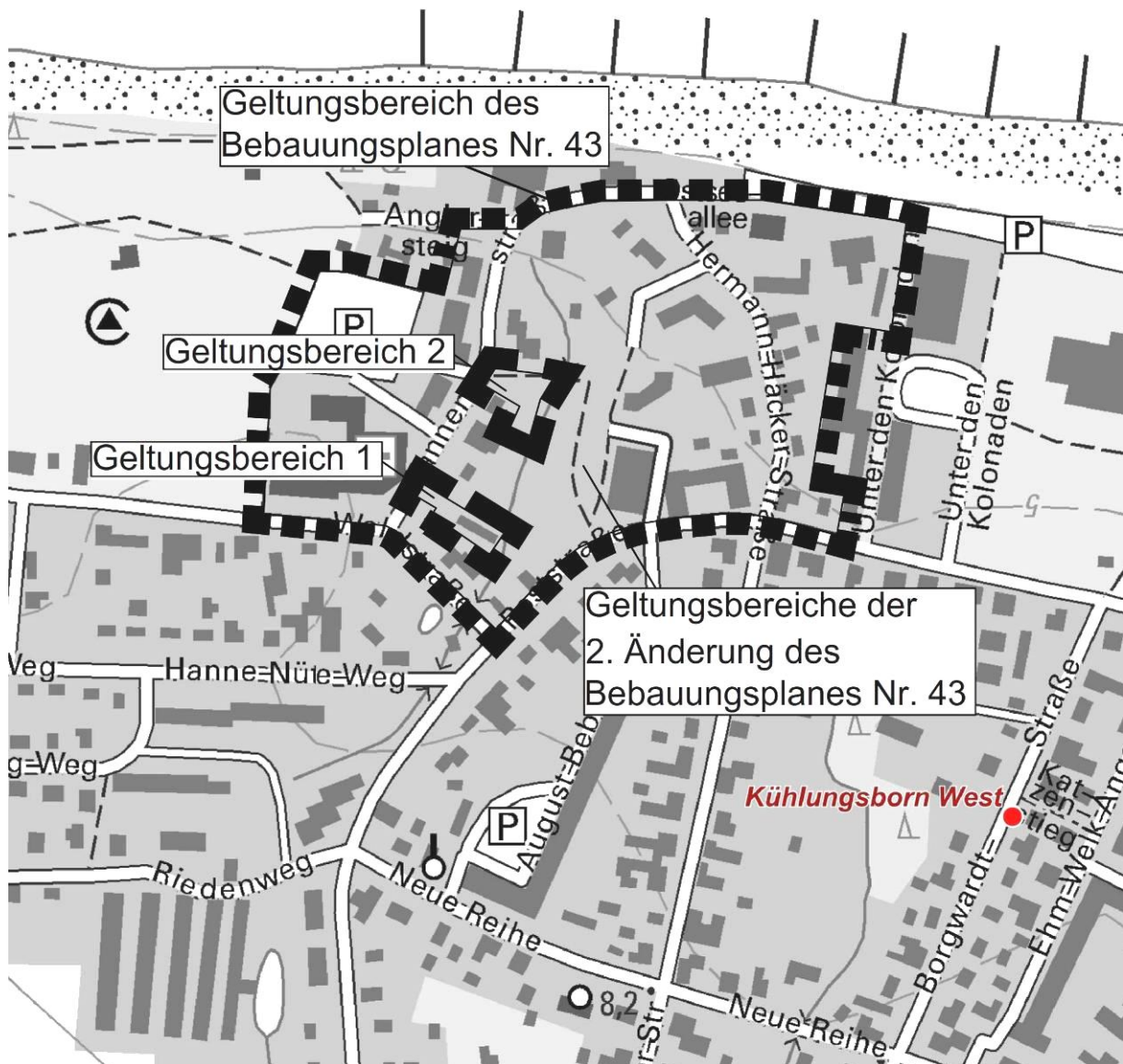
umfassend zwei Teilbereiche des Bebauungsplanes Nr. 43 auf den Grundstücken Tannenstraße 1a und 5 sowie dem gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 43

#### SATZUNGSBESCHLUSS

Bearbeitungsstand 27.07.2018

**Stadt- und Regionalplanung**  
Partnerschaftsgesellschaft  
Dipl.-Ing. Martin Hoffmann  
Dipl.-Geogr. Lars Fricke  
Friedrichstraße 17b  
99084 Lützen  
Tel. 03641 470460  
Fax 03641 470460  
www.spr-plan.de, www.stadtkuehlungsborn.de





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

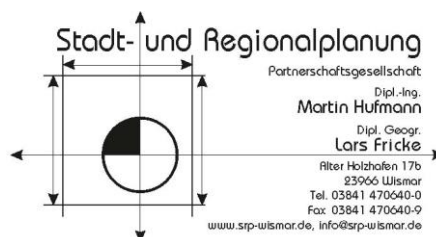
### Begründung

SATZUNGSBESCHLUSS

Bearbeitungsstand 27.07.2018

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>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>10</b>
<b>6. Eigentumsverhältnisse und Planungskosten.....</b>	<b>10</b>
<b>7. Sonstiges.....</b>	<b>11</b>



## **1. Planungsanlass und Planungsziele, Planverfahren**

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 Bebauungszusammenhang 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 Hinweise zum Baumschutz 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.

Der Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 wurde am 10. Dezember 2015 gefasst. Der ergänzende Aufstellungsbeschluss wurde durch die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn am 22. Februar 2018 gefasst. Die Aufstellungsbeschlüsse wurden am 15. März 2018 ortsüblich bekannt gemacht. Ebenso am 22. Februar 2018 wurde der Entwurf der Planung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Die öffentliche Auslegung fand zwischen dem 26. März 2018 und dem 27. April 2018 im Bauamt der Stadt Kühlungsborn statt. Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Im gleichen Zeitraum wurde auch die Beteiligung der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Seitens des Landkreises Rostock wurde darauf hingewiesen, dass eindeutig gekennzeichnet werden sollte, für welche Bereiche die Baunutzungsverordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2018 gilt, sowie dass die Ausführungen zur Ahndung von Verstößen gegen den Baumschutz Teil der Hinweise und nicht der textlichen Festsetzungen sind. Die Hinweise wurden in die Planung übernommen.

## **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 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.

Für die Geltungsbereiche 1 und 2 der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 gilt zudem die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

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 aus-  
gewiesen werden. Der Anbau soll abgebrochen werden. Entsprechend den Festset-  
zungen des Ursprungsplanes sind auf diesem Grundstück maximal zwei Vollge-  
schosse bei offener Bauweise zulässig. Im Rahmen der Abstimmungen der Stadtver-  
treter 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 Ferien-  
hauses kommt es zu einer geringeren Ausprägung der versiegelten Fläche. Dadurch  
kann eine zu hohe Verdichtung innerhalb des Grundstücks künftig vermieden wer-  
den.

Der Vorgartenbereich, der in der Ursprungsplanung als Darstellung ohne Normcha-  
rakter aufgenommen wurde, soll entsprechend den Nachbargrundstücken auf eine  
Breite von etwa fünf Metern verkleinert werden. Dadurch können künftig vier der be-  
nötigten Stellplätze auf dem Grundstück der Tannenstraße 1a ermöglicht werden.  
Die weiteren benötigten Stellplätze will die Grundstückseigentümerin auf dem Flur-  
stück 32/14 der Flur 1 in der Gemarkung Kühlungsborn, auf ihrem weiteren Grund-  
stück 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 Stellplatz-  
satzung 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 Ge-  
markung Kühlungsborn, ebenfalls gelegen an der Tannenstraße und mit einer Ge-  
samtgröße von 885 m<sup>2</sup>. Zurzeit befindet sich auf dem Flurstück 38/4 ein zweige-  
schossiges 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 rechtskräfti-  
gem Bebauungsplan Nr. 43 zu der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung  
"Verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche", ist aber teilweise mit einem eingeschossi-  
gen Anbau der Tannenstraße 5 bebaut.



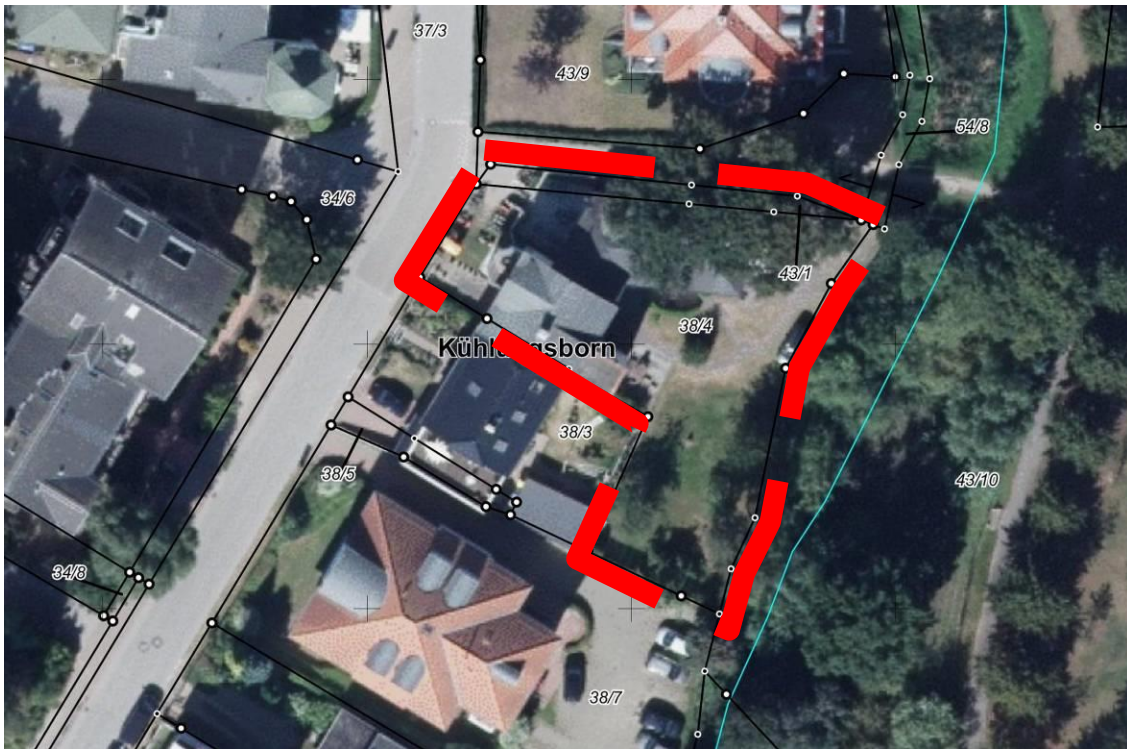


Abb. 2: Luftbild Tannenstraße 2 mit Geltungsbereich 2. © GeoBasis DE/M-V 2018

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 (Schotterrassen, 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 Hinweise 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.

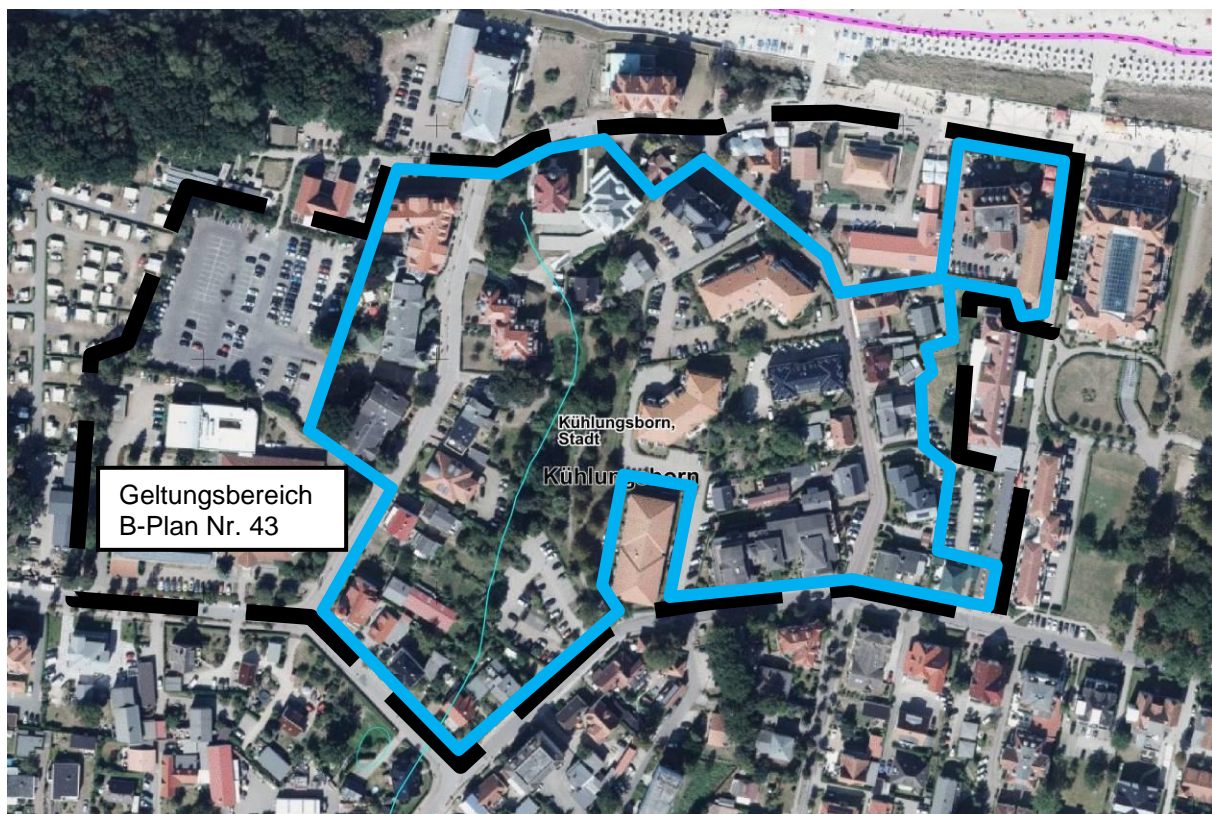


Abb. 3: Geltungsbereich des Gebietes zur Sicherung der Zweckbestimmung für den Fremdenverkehr (in blau) innerhalb des B-Planes Nr. 43. (Luftbild © GeoBasis DE/M-V 2018)

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 Gebietes zur Sicherung der Zweckbestimmung für den Fremdenverkehr 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 Apartments oder Ferienwohnungen verloren gingen. Die Stadt will diese Hotelstandorte künftig sichern, weshalb sie in die Plan-



zeichnung 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.

## **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**

Gemäß § 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB handelt 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.

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

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den .....

.....  
Kozian, Bürgermeister