



öffentlich

## Beschlussvorlage

Amt/Geschäftszeichen	Bearbeiter	Datum	Drucksache Nr.:
Bauamt	Maja Kolakowski	27.07.2018	18/60/132

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 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 42 "Hermannstraße/nördliche Friedrich-Borgwardt-Straße" 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 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 mit folgendem Ergebnis geprüft: s. Anlage. Die Anlage ist Bestandteil des Beschlusses.
2. Die Stadtvertreterversammlung beschließt die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn "Hermannstraße/nördliche Friedrich-Borgwardt-Straße" gemäß § 10 BauGB als Satzung. Die örtlichen Bauvorschriften werden gemäß § 86 LBauO M-V als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 wird gebilligt.
3. Der Bürgermeister wird beauftragt, den Satzungsbeschluss über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 entsprechend der Hauptsatzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn ortsüblich bekannt zu machen.

Anlagen: 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn – Planzeichnung, Begründung und Abwägung, Stand 27.07.2018

Problembeschreibung/Begründung:

Die Stadtvertreterversammlung hat am 22.02.2018 die Aufstellung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn „Hermannstraße/nördliche Friedrich-Borgwardt-Straße“ beschlossen. Anschließend wurde ebenfalls 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 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 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 3. Änderung des B-Planes Nr. 42 durch Bekanntmachung in Kraft gesetzt.

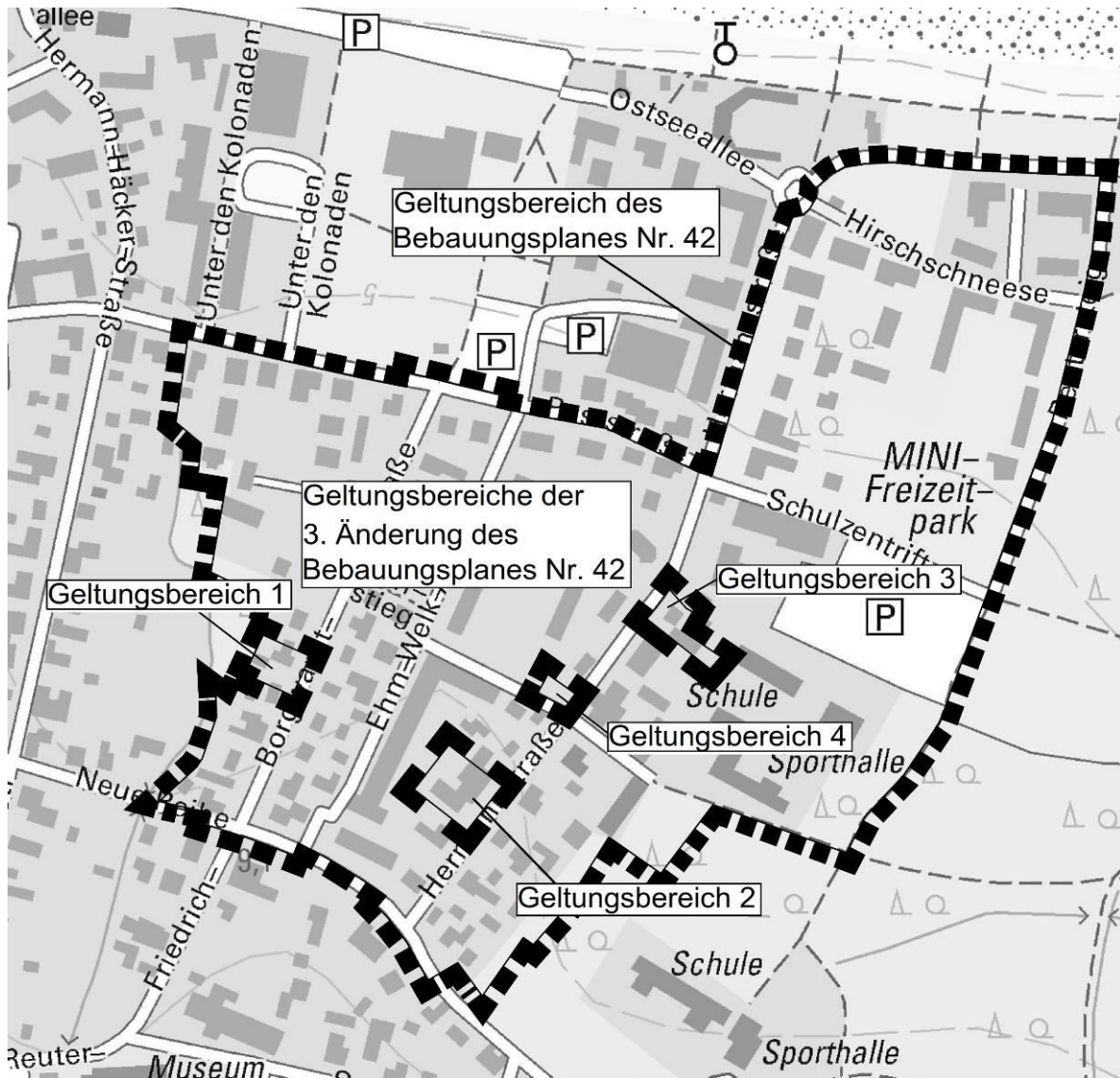
Finanzielle Auswirkungen? Ja

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)
€	€	€	€	€

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

Anlagen:  
 Anlagen: 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn – Planzeichnung, Begründung und Abwägung, Stand 27.07.2018





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

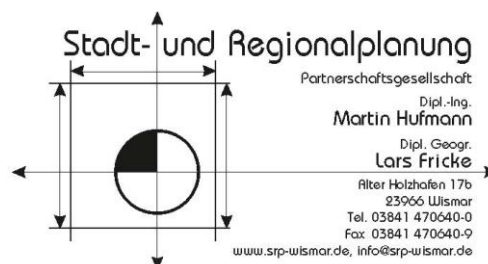
### Begründung

SATZUNGSBESCHLUSS

Bearbeitungsstand 27.07.2018

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, Planverfahren.....</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, Planverfahren**

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 Bebauungszusammenhang ein und entsprechen auch nach der Änderung des Bebauungsplanes der ursprünglichen städtebaulichen Zielsetzung der Stadt.

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

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

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

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

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

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

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB ohne Umweltprüfung aufgestellt, eine Betrachtung der Umweltbelange wird unter Punkt 5 dieser Begründung durchgeführt. Ebenfalls wird im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit verzichtet.

Der Aufstellungsbeschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 wurde am 22. Februar 2018 gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde 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 wurde eine Stellungnahme zur Ausweitung des Gebietes zur Sicherung der Zweckbestimmung für den Fremdenverkehr nach § 22 BauGB abgegeben. Die Stellungnahme wurde im Rahmen der Abwägung behandelt, bleibt aber in der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 unberücksichtigt, da die Ausweitung des Gebietes zur Sicherung der Zweckbestimmung für den Fremdenverkehr nach § 22 BauGB mit dieser Satzung Rechtskraft erlangt und nicht rückwirkend.

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. Dies wurde im Teil B – Text sowie in der Begründung kenntlich gemacht.

## **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 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.

Für die Geltungsbereich 1 bis 4 gilt zusätzlich 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. 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.



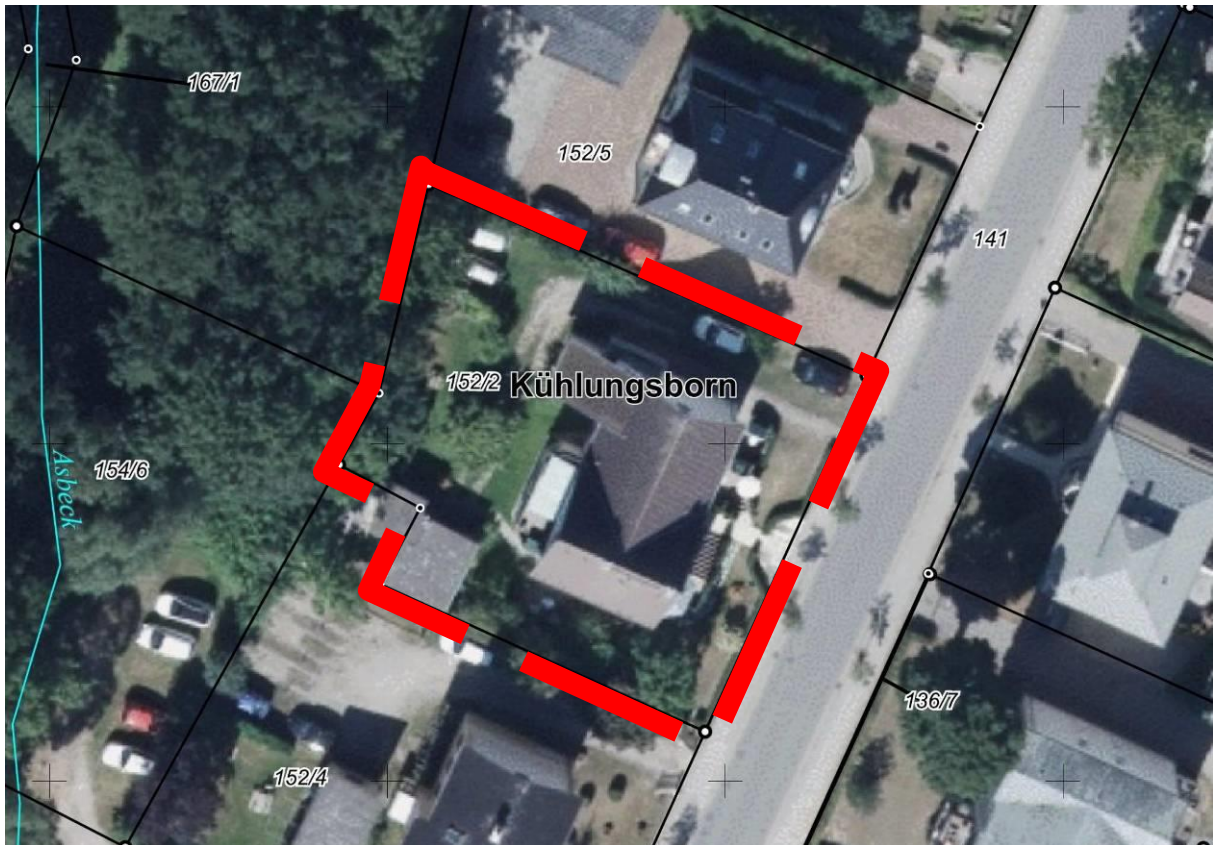


Abb. 1: Luftbild Friedrich-Borgwardt-Straße 14a mit Geltungsbereich 1. © GeoBasis DE/M-V 2018

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. Der Anbau soll ca. 2,70 m mal 6,0 m groß sein, um genügend Platz zum nördlichen Nachbargrundstück einzuhalten sowie die Einfahrt zum Grundstück weiterhin zu gewährleisten. Die vorhandene Treppe, die den Zugang zum Hauptgebäude ermöglicht, wird durch eine textliche Festsetzung planungsrechtlich gesichert.

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

#### Geltungsbereich 2:

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

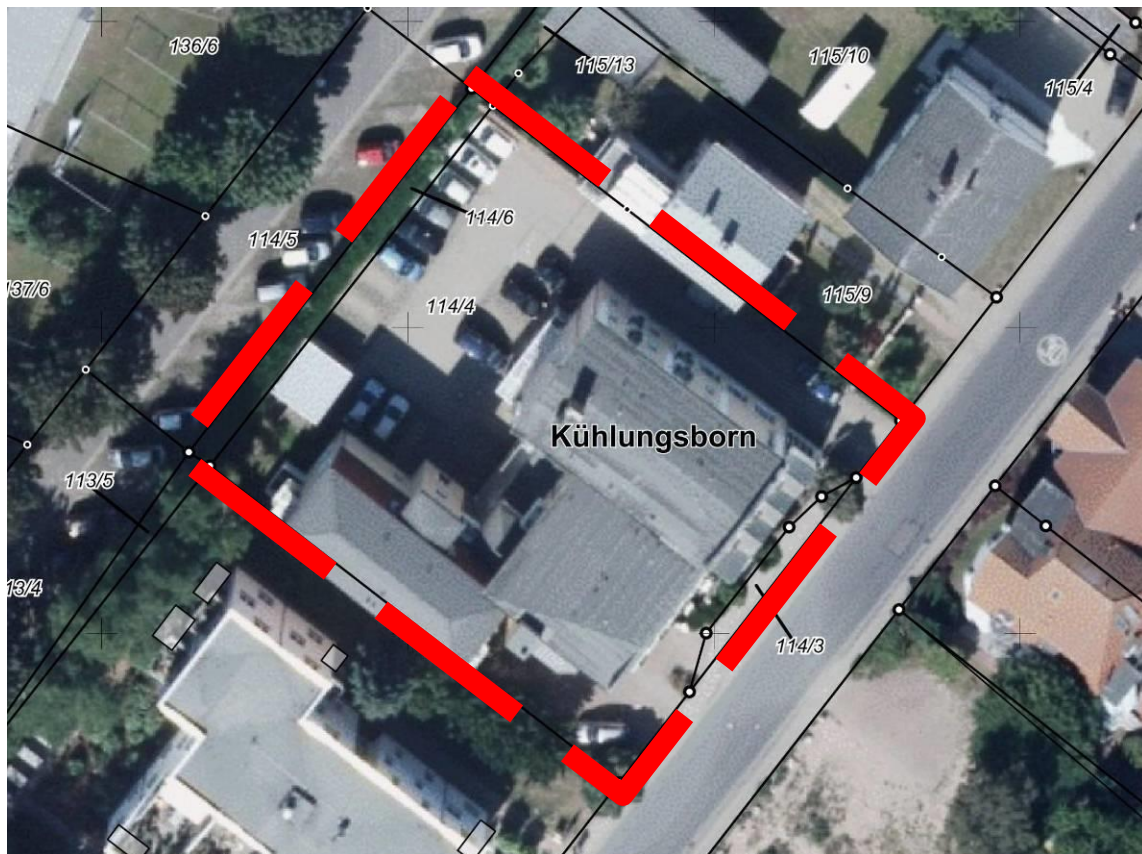


Abb. 2: Luftbild Hermannstraße 6 mit Geltungsbereich 2. © GeoBasis DE/M-V 2018

Der Grundstückseigentümer möchte seine vorhandene Terrasse künftig überdachen, damit die Hotelgäste diese auch bei schlechtem Wetter nutzen können. Dafür ist eine Erweiterung der Baugrenze notwendig. Im Zuge dieser Änderung soll der bereits vorhandene Anbau ebenfalls mit in die Baugrenze aufgenommen werden. Beide Anbauten sollen mit maximal einem Vollgeschoss ausgeprägt werden.

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

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

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

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

Geltungsbereich 3:

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

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

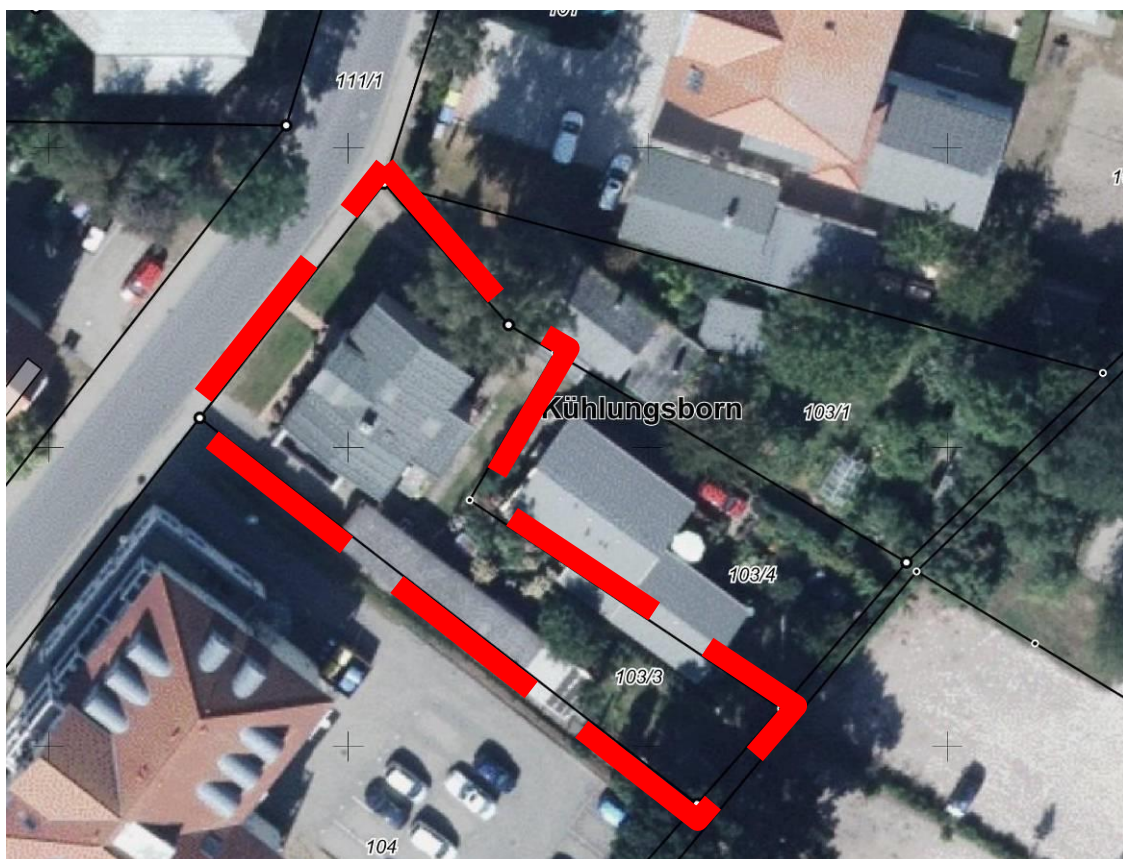


Abb. 3: Luftbild Hermannstraße 15 mit Geltungsbereich 3. © GeoBasis DE/M-V 2018

Aufgrund eines Eigentümerwechsels soll das vorhandene Wohngebäude abgebrochen werden und ein neues Wohn- und Geschäftsgebäude errichtet werden. Der Ausbau sowie die Neuerrichtung von Ferienwohnungen bleibt weiterhin unzulässig. Entsprechend dem derzeitigen Bestand soll die Baugrenze angepasst werden, diese verschiebt sich dadurch parallel zur Hermannstraße etwa fünf Meter vom Gehweg entfernt. Im hinteren Grundstücksbereich soll zudem das vorhandene Nebengebäude

abgebrochen werden, um benötigte Stellplätze zu ermöglichen. Diese dürfen ausnahmsweise von dem Punkt 8.9 der örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes Nr. 42 abweichen und auch mit einem geringeren Abstand als einem Meter von der Grundstücksgrenze errichtet werden, da aufgrund der geringen Grundstücksbreite die Errichtung von Stellplätzen ansonsten nicht möglich wäre.

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

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

Geltungsbereich 4:

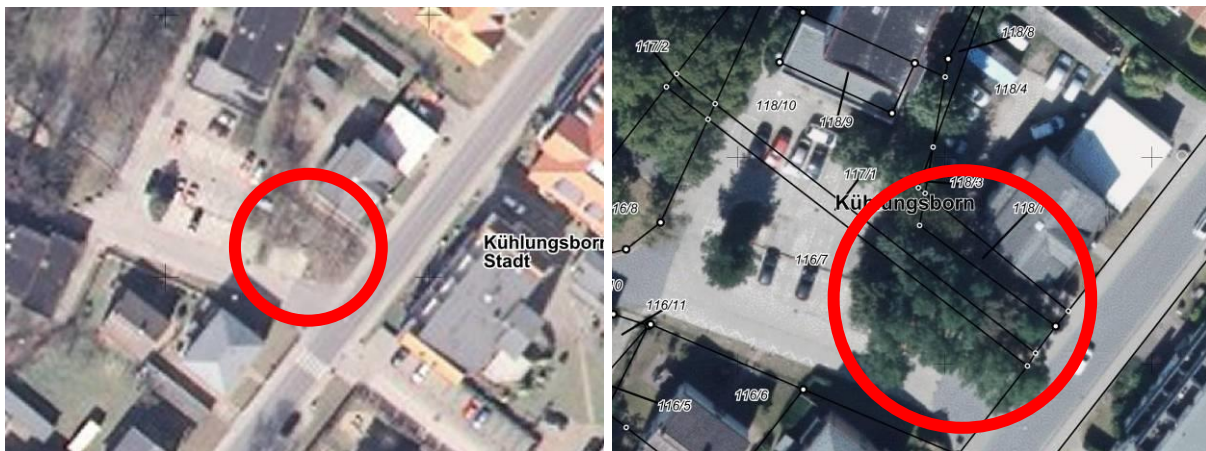


Abb. 4 & 5: Festgesetzte Grünfläche mit Stellplätzen (2005 und 2017). © GeoBasis DE/M-V 2018

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

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

#### Weitere Planinhalte:

Sicherung der Zweckbestimmung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion:

Die Stadt Ostseebad Kühlungsborn aktualisiert im Zuge der 3. Änderung des Bebauungsplanes das Gebiet zur Sicherung der Zweckbestimmung für den Fremdenverkehr gemäß § 22 BauGB. Derzeit ist der nordöstliche Teil des Plangebietes entlang der Ostseeallee sowie der Hermannstraße Teil der Fremdenverkehrssatzung der

Stadt Ostseebad Kühlungsborn. Künftig sollen auch Bereiche entlang der Hermannstraße und der Poststraße aufgenommen werden.

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

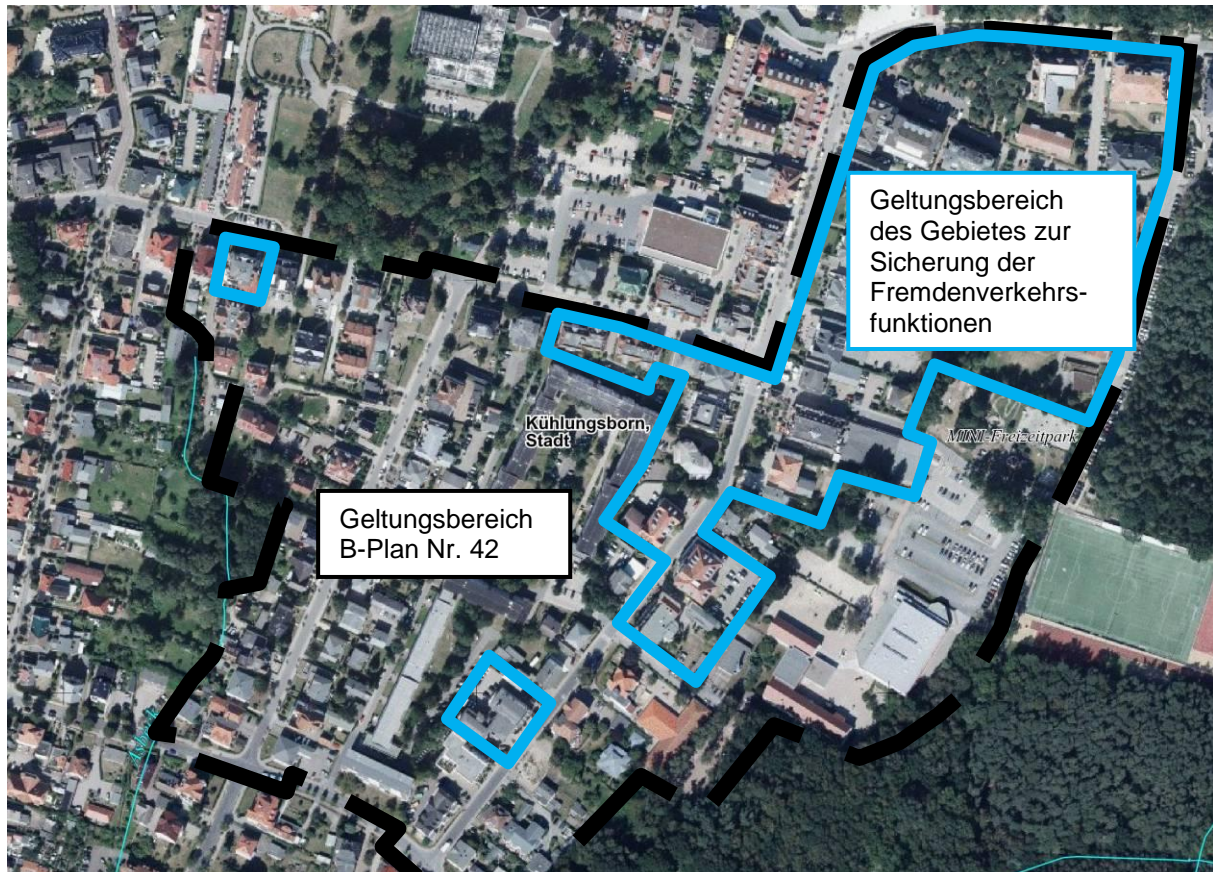


Abb. 6: Geltungsbereich des Gebietes zur Sicherung der Fremdenverkehrsfunktionen innerhalb des B-Planes Nr. 42. © GeoBasis DE/M-V 2018

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, die nicht Bestandteil der 2. Änderung sind, gelten für die Satzung über die 3. 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 schallgedämmte 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.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den .....

.....  
Kozian, Bürgermeister



# **STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN**

## **SATZUNG ÜBER DIE 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 42 „Hermannstraße/nördliche Friedrich-Borgwardt-Straße“**

Anlage zum Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Bearbeitungsstand 27.07.2018

**Landkreis Rostock**

Der Landrat  
Amt für Kreisentwicklung



Landkreis Rostock - Postfach 14 55 - 18264 Güstrow

Stadt Ostseebad Kühlungsborn  
Der Bürgermeister  
Stadtbauamt  
Ostseeallee 20  
**18225 Ostseebad Kühlungsborn**

Bei Rückfragen und Antworten:  
Hauptsitz Güstrow

**Ihr Zeichen:** We/Ko  
**Unser Zeichen:** 060(042)BP4203

**Name:** Herr Dr. M. Vikenty  
**Telefon:** 03843/755-61131  
**Zimmer:** 3322

**Datum:** 07.06.2018

**Satzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Hermannstraße/nördliche Friedrich-Borgwardt-Straße“; vereinfachtes Planänderungsverfahren**

**Entwurfsstand: 12.02.2018**

**Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange des Landkreises Rostock zum o.g. Planentwurf gemäß § 13 (2) Nr. 3 BauGB in Verbindung mit § 4 (2) BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

durch den Landkreis Rostock als Träger öffentlicher Belange wird folgende Stellungnahme zum o.g. Planentwurf abgegeben:

1.  
Die Stadt Kühlungsborn beabsichtigt mit der 3. Änderung des B-Planes Nr. 42 eine Verbesserung der Umsetzung der städtebaulichen Ziele der Ausgangsplanung herbeizuführen.

Dazu werden in 4 kleinen, einzelne Grundstücke betreffende, räumlich festgesetzten Teilflächen (Geltungsbereiche 1 bis 4) des Ursprungsplanes (Aufstellungssatzung mit Satzungsbeschluss vom 06.09.2012 geändert durch 2. Änderung mit Satzungsbeschluss vom 21.07.2016) die alten Festsetzungen im Kartenteil vollständig durch die neuen Kartenteilfestsetzungen ersetzt. In den Kartenteil wurden nach § 22 BauGB auch außerhalb dieser Geltungsbereiche 2 Flächen aufgenommen, die ein Gebiet zur Sicherung der Fremdenverkehrsfunktion der Stadt Ostseebad Kühlungsborn bestimmen. Nachrichtlich in den Kartenteil übernommen wurde die Darstellung eines Teils der Grenze des Geltungsbereiches der Gestaltungssatzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn.

Die Stellungnahme wird im Folgenden behandelt:

zu 1. Die Ausführungen zu den Planinhalten werden zur Kenntnis genommen.

Die textlichen Festsetzungen der 3. Änderung bestimmen überwiegend durch ihren Inhalt selbst, in welchen Flächen sie gelten oder sie streichen einzelne Festsetzungen des Ursprungsplanes ersatzlos. Unklar bleibt, ob die BauNVO-2017 und die örtliche Bauvorschrift 1 nur für die 4 Geltungsbereiche der 3. Änderung gelten sollen oder für den gesamten Geltungsbereich des Planes.

In der 3. Änderung wird auch festgesetzt, dass die nicht geänderten oder nicht aufgehobenen Festsetzungen der Ursprungsplanung auch innerhalb der 4 Geltungsbereiche der 3. Änderung weiter gelten.

Das Planaufstellungsverfahren für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 hat auf das Planaufstellungsverfahren für die 3. Änderung keinerlei Einfluss.

2.  
Die Gemeinde verfügt über einen wirksamen F-Plan. Die 3. Änderung des B-Planes lässt die Grundzüge der Planung unberührt und begründet auch darüber hinaus keine Konflikte mit den Darstellungen des F-Plans. Es wird keine Änderung des F-Planes erforderlich. Auch mit der 3. Änderung bleibt der B-Plan im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB aus dem F-Plan entwickelt. Die Inhalte der 3. Änderung begründen auch keine Konflikte mit den Zielen der Raumordnung.

3.  
Zu den Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplanes gibt es folgende Anregungen und Bedenken:

3.1  
Mit dem ersten Satz im Textteil – Teil B der 3. Änderung wird die BauNVO-2017 für gültig erklärt. Unklar bleibt, ob die BauNVO-2017 nur für die 4 Geltungsbereiche der 3. Änderung gelten sollen oder für den gesamten Geltungsbereich des Planes. Die Gemeinde wird aufgefordert, dies im Textteil der 3. Änderung klarzustellen und die jeweiligen Rechtsfolgen zu behandeln.

3.2  
In der Festsetzung 4. „Sonstige Festsetzungen“ der 3. Änderung wird festgesetzt, dass „alle sonstigen Festsetzungen“ der Ursprungsplanung für die Satzung über die 3. Änderung fortgelten. Die Teilmenge der Festsetzungen der Ursprungsplanung, die fortgelten sollen, wird aus der Gesamtmenge der Festsetzungen der Ursprungsplanung nur durch das Wort „sonstige“ abgeschieden. Welche Festsetzung der Ursprungsplanung aber konkret eine „sonstige Festsetzung“ ist, wurde nicht benannt. Wie unter Punkt 1 dieser Stellungnahme versucht, könnte der Anwender der Pläne dies aus den Inhalten aller Festsetzungen ableiten. Dieses Verfahren ist je nach Anwender und Arbeitsweise aber anfällig für Fehler. Es genügt nicht den Anforderungen an eine hinreichende Klarheit in der Bauleitplanung. Der Gemeinde wird empfohlen, die Festsetzungen der Ausgangsplanung und der 2. Änderung, die fortgelten sollen, über ihre Nummerierung klar zu benennen.

Es ist zu erwarten, dass die 3. Änderung des Bebauungsplanes nicht die letzte sein wird und, dass die nächst höheren Änderungen auch immer nur wenige Grundstücke betref-

Die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 gilt für die Geltungsbereiche 1 bis 4 der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 und nicht für den Gesamt-Geltungsbereich der Ursprungsplanung des Bebauungsplanes. Dies wird im Teil B – Text sowie in der Begründung aufgenommen.

zu 2. Die Stadt Ostseebad Kühlungsborn nimmt zur Kenntnis, dass den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entsprochen wird und keine Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig wird. Es wird weiterhin zur Kenntnis genommen, dass keine Konflikte mit den Zielen der Raumordnung begründet werden.

zu 3.1 Die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 gilt für die Geltungsbereiche 1 bis 4 der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 und nicht für den Gesamt-Geltungsbereich der Ursprungsplanung des Bebauungsplanes. Dies wird im Teil B – Text sowie in der Begründung aufgenommen.

zu 3.2 „Alle sonstigen Festsetzungen“ bezeichnen die Festsetzungen, die nicht Bestandteil der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 sind. Die Festsetzung wird dahingehend konkretisiert, dass es sich um Festsetzungen handelt, die nicht Bestandteil der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 sind.

fen werden. Die 1. Änderung soll sich auch noch im Aufstellungsverfahren befinden. Die Konstruktion der sich immer weiter ausdehnenden und verändernden, über mehrere Satzungen verteilten fortgeltenden Festsetzungen wird zunehmend unübersichtlich. Der Gemeinde wird empfohlen, die einzelne Änderungssatzung so abzufassen, dass sie ausschließlich für die Geltungsbereiche der Änderung gilt und ausschließlich für diese alle geltenden textlichen Festsetzungen enthält. Für die Zulässigkeitsprüfung eines Bauvorhabens in einem der Geltungsbereiche der Änderung müsste dann nur die Satzung der zugehörigen Änderung herangezogen werden. Alternativ könnte der gesamte Plan oder wenigstens die textlichen Festsetzungen mit jeder Änderung auch aktuell fortgeschrieben werden.

### 3.3

Im Kartenteil der 3. Änderung aber auch außerhalb der bezeichneten 4 Geltungsbereiche sollten zwei Gebiete zur Sicherung der Fremdenverkehrsfunktion der Stadt festgesetzt werden. So setzt es für ihr Funktionieren zwingend die textliche Festsetzung Nr. 3 voraus. Die beiden Gebiete sind im Kartenteil des Planes mit einem Planzeichen auch kenntlich gemacht worden. Die Bedeutung dieser Kennzeichnung ergibt sich ausschließlich aus der Erklärung in der Planzeichenerklärung. Hier steht die konkrete Erklärung für das Planzeichen aber unter der Überschrift „Nachrichtliche Übernahmen“. Damit sind die benannten Gebiete im Plan nicht festgesetzt und können demzufolge dann auch nicht mit einer textlichen Festsetzung belegt werden.

Der Gemeinde wird empfohlen, das erklärende Planzeichen so zu positionieren, dass es unter der Rubrik „Festsetzungen“ steht und die beiden bestimmenden Flächen so zu bezeichnen, dass sie auch mittels einer Bezeichnung unterscheidbar werden.

Der Gemeinde wird weiter empfohlen, in der Begründung zu erläutern, wie sie sich den Vollzug der textlichen Festsetzung 3 vorstellt.

Die Gemeinde wird angehalten, zu prüfen, ob es für einen erfolgreichen Vollzug der Festsetzung 3 nicht zweckdienlicher wäre, die Gebiete nach § 22 BauGB nicht in einer separaten Satzung zu bestimmen.

### 3.4

Unter örtliche Bauvorschriften, Festsetzung 1. gibt es eine Regel zu Loggien und Balkonen, bei der nicht klar ist, ob sie nur in den Geltungsbereichen der 3. Änderung gelten soll oder im Geltungsbereich der Ursprungsplanung. Die Gemeinde wird aufgefordert, klarzustellen, auf welchen Flächen diese Festsetzung gelten soll.

### 3.5

Unter örtliche Bauvorschriften, Punkt 4. wird festgesetzt, dass alle sonstigen örtlichen Bauvorschriften der Ursprungsplanung für die Satzung über die 3. Änderung unverändert fortgelten sollen. Hier liegt, wie schon unter 3.2 beschrieben, in dem Auswahlkriterium „sonstigen“ die gleiche Unklarheit. Die Gemeinde wird angehalten, die Festsetzung klarer abzufassen. Wenn es dann alle örtlichen Bauvorschriften der Ursprungsplanung sein sollten, lässt sich auch dies festsetzen. Im Weiteren gelten auch hier die unter 3.2. dieser Stellungnahme formulierten Anregungen adäquat.

Für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 wurden im Teil B – Text nur die relevanten Änderungen aufgenommen. Dadurch wird der Inhalt der 3. Änderung ersichtlich. Die Stadt Ostseebad Kühlungsborn hat sich für diese Variante der Darstellung entschieden, da bei der Bewertung der Planung durch die Träger öffentlicher Belange nur die Änderungsinhalte betrachtet werden sollen. Eine Betrachtung der gesamten Festsetzungen der Ursprungsplanung soll in diesem Verfahren nicht erfolgen.

zu 3.3 Der Geltungsbereich des Gebietes zur Sicherung der Fremdenverkehrsfunktionen der Stadt Ostseebad Kühlungsborn wird in der Planzeichenerklärung künftig unter 1. Festsetzungen/Sonstige Planzeichen aufgenommen, sodass dieser Punkt mit einer textlichen Festsetzung belegt werden kann.

Der Geltungsbereich des Gebietes zur Sicherung der Fremdenverkehrsfunktionen der Stadt Ostseebad Kühlungsborn wird unter 1. Festsetzungen/Sonstige Planzeichen aufgenommen. Die Stadt Ostseebad Kühlungsborn sieht keine Notwendigkeit die Flächen unterschiedlich zu bezeichnen, da es sich insgesamt um einen Geltungsbereich des Gebietes zur Sicherung der Fremdenverkehrsfunktionen der Stadt Ostseebad Kühlungsborn handelt.

Der Vollzug der textlichen Festsetzung Nr. 3 wird im Baugenehmigungsverfahren geregelt. Die Begründung weist darauf hin, dass die genannten Sachverhalte einer Genehmigungspflicht der Stadt Ostseebad Kühlungsborn unterliegen. Eine weitere Erläuterung ist aus Sicht der Stadt nicht notwendig.

Die separate Fremdenverkehrssatzung wird im Laufe der kommenden Bebauungsplanverfahren der Stadt Ostseebad Kühlungsborn überarbeitet. Das heißt, dass künftig in den Bebauungsplänen, die Gebiete zur Sicherung der Fremdenverkehrsfunktionen geregelt werden. Bei Satzungsbeschluss wird somit die vorherige Regelung der Fremdenverkehrssatzung nichtig, sodass künftig nur noch in den Bebauungsplänen Regelungen getroffen werden.

zu 3.4 Die örtliche Bauvorschrift Nr. 1 der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 gilt für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes und wird dahingehend konkretisiert.

zu 3.5 Die örtlichen Bauvorschriften, die nicht Bestandteil der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 sind, gelten dennoch für die 3. Änderung weiterhin fort. Dies wird in der Planung konkreter formuliert.

4.  
Die Gemeinde hat in Ihrer Begründung dargelegt, dass zur Änderung des B-Planes das vereinfachte Verfahren nach § 13 (1) BauGB zur Anwendung kommt. Aus den Inhalten der Änderung lässt sich abzuleiten, dass die Voraussetzungen dafür vorliegen. Von der frühzeitige Unterrichtung und Erörterung der Änderung des Planes nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB hat die Gemeinde entsprechend § 13 (2) Nr. 1 BauGB abgesehen.

Ihre Pflicht zur Einbeziehung der Träger öffentlicher Belange nach § 13 (2) Nr. 3 BauGB erfüllte die Gemeinde durch Übersendung der Unterlagen mit Schreiben vom 14.03.2018.

5.  
Durch das Amt für Kreisentwicklung wurden die berührten Ämter des Landkreises Rostock beteiligt.

Die beteiligten Fachämter trugen in Ihren Stellungnahmen keine Bedenken und keine Anregungen vor.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

  
Fink  
Amtsleiter

zu 4. Die Stadt Ostseebad Kühlungsborn nimmt zur Kenntnis, dass die Voraussetzungen für das vereinfachte Verfahren nach § 13 Abs. 1 BauGB vorliegen und somit von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung des Planes abgesehen wurde.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Stadt ihre Pflicht zur Einbeziehung der Träger öffentlicher Belange erfüllt hat.

zu 5. Es wird zur Kenntnis genommen, dass die beteiligten Fachämter keine Bedenken oder Anregungen vortrugen.

Landkreis Rostock  
Umweltamt  
Untere Bodenschutzbehörde

Landkreis Rostock  
Amt für Kreisentwicklung  
Sachgebiet Bauleitplanung  
- im Hause -

Org-Nr. III 66 2 50

☎03843/75566250

04.04.2018

**bodenschutzrechtliche Stellungnahme zu einem Planungsvorhaben**

**Reg Nr.: 060(042)BP4203**

Vorhaben: B-Plan 42 „Hermannstraße / nördliche Friedrich-Borgwardt-  
Straße“ / 3. Änderung  
Planungsstand: Entwurf 12.02.2018  
Gemeinde : Kühlungsborn  
Örtliche Lage: Kühlungsborn / Hermannstraße, Friedrich-Borgwardt-Straße

Aus bodenschutzrechtlicher Sicht gibt es zur Planänderung keine Einwände.

Die Stadt Ostseebad Kühlungsborn nimmt zur Kenntnis, dass aus bodenschutzrechtlicher Sicht keine Einwände gegen die Planung bestehen.

Im Auftrag

Hadler

Landkreis Rostock  
Amt für Kreisentwicklung  
Sachgebiet Regional- und Bauleitplanung

66.11.

Umweltamt

im Hause

**Beteiligung als Träger öffentlicher Belange nach § 13 Abs. 2 BauGB**

Plan-/Satzungsentwurf: B-Plan Nr. 42 „Hermannstraße/nördliche Friedrich-Borgwardt-Straße“ 3.Änderung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn  
Interne Reg.-Nr.: 060(042)BP4203


Bemerkung: Arbeitsstand Entwurf 12.02.2018

zum o. g. Entwurf der Stadt Ostseebad Kühlungsborn wird hiermit um Stellungnahme innerhalb der angegebenen Frist gebeten. Sollte Ihre Äußerung nicht bis zum Termin vorliegen, gehe ich davon aus, dass Ihrerseits keine Bedenken und Anregungen zum vorliegenden Entwurf bestehen.

Frist: 20.04.2018

Datum: 21.03.2018

Im Auftrag

  
Sachbearbeiterin

Anlagen:

- Plan-/Satzungsentwurf 1-fach  
- Begründung/

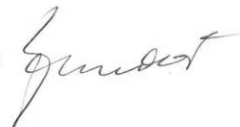
Ggf. Rücklauf an das Amt für Kreisentwicklung/Sachgebiet Regional- und Bauleitplanung

keine Anregungen

Anregungen (siehe beigefügte Stellungnahme)

Datum: 23.04.2018

Unterschrift:



*Anmerkungen: keine Einwände  
20.04.18 Bau*

Die Stadt Ostseebad Kühlungsborn nimmt zur Kenntnis, dass seitens des Umweltamtes keine Anregungen vorgetragen werden und es seitens des Artenschutzes keine Einwände gegen die Planung gibt.

Umweltamt  
Untere Wasserbehörde

Güstrow, 03.04.2018  
III 66200

Amt für Kreisentwicklung  
SG Bauleitplanung

- im Hause -

**Stellungnahme zum B-Plan Nr. 42 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn  
Herrmannstraße / nördliche Friedrich-Borwardt-Straße „  
3. Änderung / Reg.Nr. : 060(042)BP4203-66200-3**

Seitens der unteren Wasserbehörde bestehen zur o.g. B-Planänderung keine Einwände.

Gez. Ilona Schullig

Die Stadt nimmt zur Kenntnis, dass es seitens der unteren Wasserbehörde keine Einwände gegen die Planänderung gibt.



**Wasser- und Bodenverband  
„Hellbach - Conventer Niederung“**

- Körperschaft des öffentlichen Rechts -

Wismarsche Straße 51  
18236 Kröpelin  
Tel.: 038292/7326  
Fax: 038292/79063  
wbv-kroepelin@wbv-mv.de

Wasser- und Bodenverband „Hellbach - Conventer Niederung“  
Wismarsche Straße 51, 18236 Kröpelin

**Stadt Ostseebad Kühlungsborn**  
Ostseeallee 20  
18225 Ostseebad Kühlungsborn

Stadt Ostseebad Kühlungsborn Der Bürgermeister	
Eingang <b>23. März 2018</b>	
Sachb. <i>60/h</i>	Erl. <i>[Signature]</i>

unser Zeichen: **S 11-008-02** Kröpelin, den 22.03.2018

Stellungnahme

**B-Plan Nr. 42 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn, 3. Änderung**

Entwurf vom 12.02.2018

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Unterhaltungsverband für die Gewässer II. Ordnung stimmen wir dem geplanten Vorhaben grundsätzlich zu.

In unmittelbarer Nähe der geplanten Maßnahmen befinden sich keine Gewässer II. Ordnung. Auswirkungen auf Gewässer II. Ordnung sind aus den vorgelegten Unterlagen nicht ersichtlich.

Für Rückfragen stehen wir gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



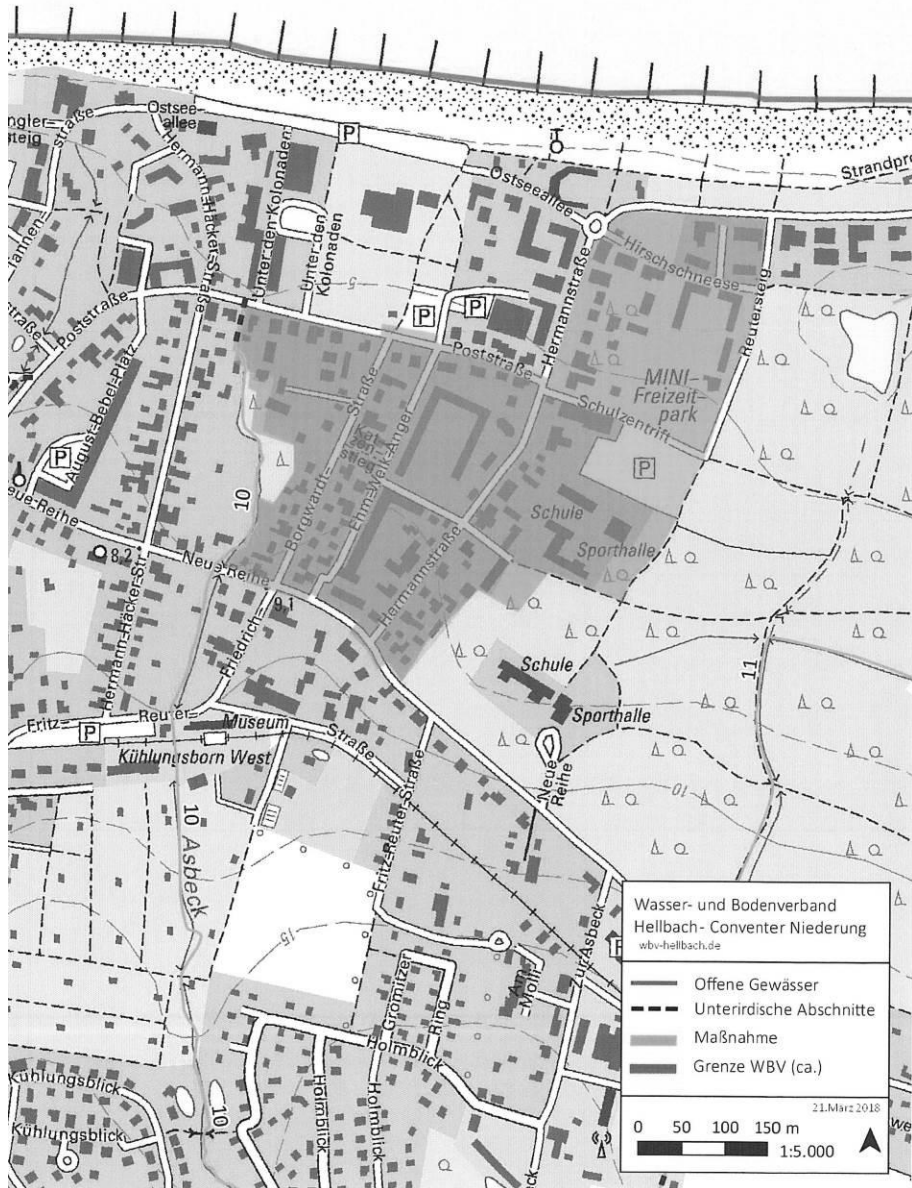
Schreiber  
Geschäftsführer

Anlage: Übersichtskarte mit Eintragung der Gewässer II. Ordnung

Die Stadt Ostseebad Kühlungsborn nimmt zur Kenntnis, dass der Planung seitens des Wasser- und Bodenverbandes grundsätzlich zugestimmt wird. Es wird zu Kenntnis genommen, dass sich in unmittelbarer Nähe zum Vorhabenbereich keine Gewässer II. Ordnung befinden. Auswirkungen auf Gewässer II. Ordnung ergeben sich durch die Planung nicht.

(C) Geobasis-DE/M-V

S 11-008-02



Die beigelegte Übersichtskarte wird zur Kenntnis genommen.



Der Verbandsvorsteher

Zweckverband KÜHLUNG · Kammerhof 4 · 18209 Bad Döberan

Stadt Ostseebad Kühlungsborn  
Der Bürgermeister  
Ostseeallee 20  
18225 Ostseebad Kühlungsborn

**Ansprechpartner**

Name: Norman Trapp  
Zeichen: T5110  
Telefon: 038203 713-510  
Fax: 038203 713-10  
Email: n.trapp@zvk-dbr.de

PK	Interner Vermerk	Vorgang	Beleg	Datum
1015205 197	STEL T - 1.1 T-Anschl.			25.04.2018

### 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn Stellungnahme zum Entwurf vom 12.02.2018

Sehr geehrte Damen und Herren,

für die Belange des Zweckverbandes KÜHLUNG geben wir folgende Stellungnahme ab.

**Geltungsbereich 1:**

Das Grundstück ist bereits erschlossen, sodass seitens des ZVK keine Einwände bestehen.

**Geltungsbereich 2:**

Das Grundstück ist bereits erschlossen, sodass seitens des ZVK keine Einwände bestehen.

**Geltungsbereich 3:**

Das Grundstück Hermannstraße 15 (Flur 1, Flurstück 103/3) verfügt über Trink-, Schmutz- und Niederschlagswasseranschlüsse. Bei baulichen Veränderungen auf dem Grundstück sind die grundstückseigenen Anlagen entsprechend anzupassen. Wesentliche Änderungen dieser Anlagen sind genehmigungspflichtig und beim Zweckverband zu beantragen. Die Arbeiten sind durch Fachfirmen auszuführen.

**Geltungsbereich 4:**

Über das Flurstück 118/10 verlaufen die Hausanschlussleitungen Trink- und Schmutzwasser für die Hermannstraße 12. Seitens des ZVK bestehen keine Einwände.

Wir weisen darauf hin, dass bei einer Erhöhung der zulässigen baulichen Ausnutzung für die Differenz zur bisherigen, bereits veranlagten baulichen Ausnutzung, entsprechend den Satzungen des ZVK Anschlussbeiträge zu erheben sind.

Mit freundlichen Grüßen

Roy Wisoschinski  
SGL Investitionen

Norman Trapp  
MA Service Kundenanlagen

Die Stellungnahme wird im Folgenden behandelt:

zu 1. Die Stadt nimmt zur Kenntnis, dass der Geltungsbereich 1 bereits erschlossen ist und seitens des ZVK keine Einwände bestehen.

zu 2. Die Stadt nimmt zur Kenntnis, dass der Geltungsbereich 2 bereits erschlossen ist und seitens des ZVK keine Einwände bestehen.

zu 3. Die Stadt nimmt zur Kenntnis, dass der Geltungsbereich 3 über Trink-, Schmutz- und Niederschlagswasseranschlüsse verfügt. Die Hinweise werden beachtet.

zu 4. Die Stadt nimmt zur Kenntnis, dass über das Flurstück 118/10 Hausanschlussleitungen verlaufen und dass seitens des ZVK keine Einwände bestehen.

Die weiterführenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

**e.dis**

E.DIS Netz GmbH, Postfach 1443, 15504 Fürstenwalde/Spree

Stadt Ostseebad Kühlungsborn  
 Stadtbauamt  
 Ostseeallee 20  
 18225 Ostseebad Kühlungsborn

Stadt Ostseebad Kühlungsborn Der Bürgermeister	
Eingang 29. März 2018	
Sachb. 60/17	Erl. K. W.

**E.DIS Netz GmbH**  
 Regionalbereich  
 Mecklenburg-Vorpommern  
 Betrieb Verteilnetze  
 Ostseeküste  
 Am Stellwerk 12  
 18233 Neubukow  
 www.e-dis.de

**Postanschrift**  
 Neubukow  
 Am Stellwerk 12  
 18233 Neubukow

Nobert Lange  
 T 038294 75-282  
 F 038294 75-206  
 nobert.lange  
 @e-dis.de

Unser Zeichen NR-M-O-

Neubukow, 27. März 2018

### 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn – Entwurf vom 12.02.2018

Bitte stets angeben: Nbk/18/11

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die 2. Änderung der o.g. Planungen bestehen unsererseits keine Bedenken.

Sie erhalten mit diesem Schreiben aktuelle Planungsunterlagen mit unserem eingetragenen Leitungs- und Anlagenbestand. Wir weisen darauf hin, dass diese Eintragungen nur zu Ihrer Information bestimmt sind und keine Einweisung darstellen.

Bitte beachten Sie, dass rechtzeitig vor Beginn eventueller Bauarbeiten eine Einweisung durch den Meisterbereich Tel. Nr. 038294 75 221 erfolgen muss.

Für einen weiteren Anschluss an unser Versorgungsnetz ist eine umfangreiche Erweiterung der Stromverteilungsanlagen erforderlich. Dazu sind wir auf geeignete Flächen im öffentlichen Bauraum gemäß DIN 1998 angewiesen.

Zur weiteren Beurteilung dieser Standorte, insbesondere zur Einschätzung der Aufwendungen für die künftige Stromversorgung, bitten wir Sie rechtzeitig um einen Antrag mit folgenden Informationen:

- Lage- bzw. Bebauungsplan, vorzugsweise im Maßstab 1 : 500;
- Erschließungsbeginn und zeitlicher Bauablauf;

Geschäftsführung:  
 Stefan Blache  
 Harald Bock  
 Michael Kaiser

Sitz: Fürstenwalde/Spree  
 Amtsgericht Frankfurt (Oder)  
 HRB 16068  
 St.Nr. 061 108 06416  
 Ust.Id. DE285351013  
 Gläubiger Id: DE62ZZZ00000175587

Deutsche Bank AG  
 Fürstenwalde/Spree  
 IBAN DE75 1207 0000 0254 5515 00  
 BIC DEUTDE33HAN

Commerzbank AG  
 Fürstenwalde/Spree  
 IBAN DE52 1704 0000 0650 7115 00  
 BIC COBADE33HAN

Die Stadt Ostseebad Kühlungsborn nimmt zur Kenntnis, dass seitens der E.DIS Netz GmbH keine Bedenken gegen die Planung bestehen.

Der beigefügte Lageplan wurde überprüft. Der Geltungsbereich 3 ist straßenbegleitend mit Stromleitungen versorgt. Die Geltungsbereiche 1 und 2 liegen außerhalb der Darstellung im Lageplan. Es ist jedoch davon auszugehen, dass diese ebenfalls straßenbegleitend erschlossen sind.

Die weiterführenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie sind im Rahmen von Erschließungsmaßnahmen zu berücksichtigen.

**e.dis**

- Versorgungsstruktur und Leistungsbedarf ;
- vorgesehene Ausbaustufen mit zeitlicher Einordnung, insbesondere Bau-strombedarf;

Nach Antragstellung unterbreiten wir dem Erschließungsträger ein Kostenangebot für den Anschluss an unser Versorgungsnetz.

Nachfolgend möchten wir Ihnen allgemeine Hinweise zur Kenntnis geben, die Sie bitte bei der weiteren Planung im o. g. Bereich berücksichtigen möchten:

Um einen sicheren Netzbetrieb und eine schnelle Störungsbeseitigung zu gewährleisten, achten wir darauf, unsere Leitungstrassen von Baumbepflanzungen freizuhalten. Wir halten es daher für erforderlich, im Rahmen der konkreten Planung von Pflanzmaßnahmen im Bereich öffentlicher Flächen eine Abstimmung mit uns durchzuführen. Dazu benötigen wir dann einen Lageplan, vorzugsweise im Maßstab 1:500, in dem die geplanten Baumstandorte eingetragen sind.

**Kabel**

Zu unseren vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln sind grundsätzlich Abstände nach DIN VDE 0100 und DIN VDE 0101 einzuhalten.

Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden.

Zur Gewährleistung der geforderten Mindesteingrabetiefen sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich.

Bei weiteren Fragen steht Ihnen Herr Lange unter der o.g. Telefonnummer gern zur Verfügung  
Mit freundlichen Grüßen

E.DIS Netz GmbH



Norbert Lange



Raik Bessert

Anlage:  
Lageplan

Die weiterführenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie sind im Rahmen von Erschließungsmaßnahmen zu berücksichtigen.

Die Hinweise zum Schutz vorhandener Kabel werden zur Kenntnis genommen. Diese sind grundsätzlich zu berücksichtigen.



Der beigefügte Lageplan wurde überprüft. Der Geltungsbereich 3 ist straßenbegleitend mit Stromleitungen versorgt. Die Geltungsbereiche 1 und 2 liegen außerhalb der Darstellung im Lageplan. Es ist jedoch davon auszugehen, dass diese ebenfalls straßenbegleitend erschlossen sind.



Stadtwerke Rostock AG - Postfach 15 11 33 - 18063 Rostock

Stadt Ostseebad Kühlungsborn  
Der Bürgermeister  
Ostseeallee 20  
18225 Kühlungsborn

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen, Unsere Nachricht vom	☎	Datum
Frau Kolakowski, 16.03.2018	Bl-stamann-schw	0381 805-1770	23.03.2018

**Ihr Vorhaben: 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn  
- Entwurf vom 12.02.2018  
unsere Reg.-Nr.: B 18\_0543  
unser Schreiben ist gültig bis zum 06.10.2018**

Sehr geehrte Frau Kolakowski,

Sie erhalten mit diesem Schreiben unsere Stellungnahme. Im genannten Bereich befinden sich informationstechnische Anlagen der Hauptabteilung Betriebsführung, es handelt sich um:

Kabelschutzrohr für Fernmeldekabel und LWL-Kabel

Bitte beachten Sie:

- Die Lagepläne beschreiben nur den Trassenverlauf und nicht die Tiefenangaben.
- Anlagen sind vereinzelt nicht durch Kabelwarnband markiert.
- Bitte setzen Sie Baumaschinen in Leitungsnähe (> 1,0 m) erst ein, wenn Sie die eindeutige Lage der Leitung festgestellt und eine Gefährdung ausgeschlossen haben.
- Arbeiten Sie in unmittelbarer Nähe der Leitung (< 0,5 m), ist Handschachtung erforderlich.
- Maßnahmen zur Baufreimachung gehen bei Erfordernis zu Lasten des Verursachers.
- Bei Änderung der geplanten Bauausführung holen Sie bitte eine neue Stellungnahme ein.
- Gesetzliche Vorschriften (z.B. Landesbauordnung, Baugesetzbuch) und das geltende technische Regelwerk sind einzuhalten.

Mindestens drei Wochen vor Baubeginn ist eine Einweisung für Erdarbeiten durch die bauausführende Firma bei der Stadtwerke Rostock AG - Zentraler Auskunftsdienst - zu beantragen.

Bei Fragen wenden Sie sich an die Auskunft B unter Telefon 0381 805-1708.

Freundliche Grüße

Stadtwerke Rostock  
Aktiengesellschaft

*J.A. Sch... air*      *J.A.E. M...*

Die Stadt Ostseebad Kühlungsborn nimmt zur Kenntnis, dass sich im Geltungsbereich Kabelschutzrohre für Fernmeldekabel sowie LWL-Kabel befinden.

Der beigefügte Lageplan wurde überprüft. Im Randbereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 42 sind entlang der Poststraße Kabelschutzrohre vorhanden.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen sowie in der weiteren Planung beachtet.



Stadtwerke Rostock AG - Postfach 15 11 33 - 18063 Rostock

Stadt Ostseebad Kühlungsborn  
Der Bürgermeister  
Ostseeallee 20  
18225 Kühlungsborn

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen, Unsere Nachricht vom	ST	Datum
Frau Kolakowski, 16.03.2018	GB-lem	0381 805-1423	03.04.2018

**Ihr Vorhaben: 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn  
- Entwurf vom 12.02.2018  
unsere Reg.-Nr.: G 18\_0543  
unser Schreiben ist gültig bis zum 06.10.2018**

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die vorgelegte 3. Änderung des o. g B-Planes bestehen seitens der Hauptabteilung Gas der Stadtwerke Rostock AG, keine Einwände.  
Zur Information erhalten Sie den Bestandsplan der Erdgasversorgung im Planungsgebiet.

Mindestens drei Wochen vor Baubeginn ist eine Einweisung für Erdarbeiten durch die bauausführende Firma bei der Stadtwerke Rostock AG - Zentraler Auskunftsdienst - zu beantragen.

Freundliche Grüße

Stadtwerke Rostock  
Aktiengesellschaft

Anlage

Die Stadt Ostseebad Kühlungsborn nimmt zur Kenntnis, dass seitens der Hauptabteilung Gas der Stadtwerke Rostock AG keine Einwände bestehen.  
Der Bestandsplan wird beachtet.

Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen.





Stadtwerke Rostock AG - Postfach 15 11 33 - 18063 Rostock



Stadt Ostseebad Kühlungsborn  
Der Bürgermeister  
Ostseeallee 20  
18225 Kühlungsborn

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen, Unsere Nachricht vom	☎	Datum
Frau Kolakowski, 16.03.2018	pneu/rah	805-1360	13.04.2018

**Ihr Vorhaben: 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn  
- Entwurf vom 12.02.2018  
unsere Reg.-Nr.: W 18\_0543  
unser Schreiben ist gültig bis zum 06.10.2018**

Sehr geehrte Frau Kolakowski,

Sie erhalten mit diesem Schreiben unsere Stellungnahme. Die zukünftige Versorgung mit Fernwärme wäre möglich. Haben Sie Fragen? Dann wenden Sie sich bitte an unseren Mitarbeiter Herrn Geyer unter Telefon 0381 805-2320 oder Mobil 015112614200.

Im genannten Bereich befinden sich Versorgungsanlagen der Hauptabteilung Wärmenetz.

Bitte beachten Sie:

- Den Trassenverlauf ersehen Sie aus den beigefügten Planunterlagen.
- Zum Schutz unterirdischer Versorgungsanlagen sind die Richtlinien der Stadtwerke Rostock AG einzuhalten.
- Die Merkblätter "Allgemeine Hinweise zum Schutz der Anlagen der Fernwärmeversorgung bei Kreuzung oder Näherung durch Baumaßnahmen und bei Bepflanzung" und „Tiefbauarbeiten im Bereich von Fernwärmeleitungen“ (siehe Anlage).

Mindestens 3 Wochen vor Baubeginn ist eine Einweisung für Erdarbeiten durch die bauausführende Firma bei den Stadtwerke Rostock AG - Zentraler Auskunftsdienst - zu beantragen.

Haben Sie Fragen? Dann wenden Sie sich bitte an unseren Mitarbeiter Herrn Haring unter Telefon 0381 805-1380 oder Mobil 0151 65636119

Freundliche Grüße

Stadtwerke Rostock  
Aktiengesellschaft

Anlage

Die Stadt nimmt zur Kenntnis, dass eine künftige Versorgung mit Fernwärme möglich wäre.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich im Plangebiet Versorgungsanlagen der Hauptabteilung Wärmenetz befinden.

Der beigefügte Leitungsplan wurde überprüft. Die Geltungsbereiche 1 bis 3 haben derzeit keinen Anschluss an das Fernwärmenetz.

Die Hinweise sowie Merkblätter werden zur Kenntnis genommen.



Stadtwerke Rostock AG - Postfach 15 11 33 - 18063 Rostock

Stadt Ostseebad Kühlungsborn  
Der Bürgermeister  
Ostseeallee 20  
18225 Kühlungsborn

Registrier-Nr.:	18_0543
Gültig bis:	06.10.2018
Telefon:	0381 805-1999
Fax:	0381 805-1998
E-Mail:	netzauskunft@swrag.de

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen, Unsere Nachricht vom	☎	Datum
Frau Kolakowski, 16.03.2018	LAP	805-1999	19.04.2018

Ihr Vorhaben: **3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn - Entwurf vom 12.02.2018**

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für Ihre Anfrage. Sie erhalten Auskunft über folgende Leitungsbestände:

- Fernwärmenetz der Stadtwerke Rostock AG
- Gasnetz der Stadtwerke Rostock AG
- Informationskabelnetz der Stadtwerke Rostock AG

Die beigefügten Pläne/Kopien sind Eigentum der Stadtwerke Rostock AG bzw. der Stadtwerke Rostock Netzgesellschaft mbH. Diese sind ohne vorherige schriftliche Einwilligung keinem Dritten zu überreichen oder zugänglich zu machen, ausgenommen zur dienstlichen Verwendung, soweit es die genannte Anfrage betrifft.

In dem von Ihnen angefragten Bereich befinden sich keine Leitungsbestände:

- Stromnetz der Stadtwerke Rostock Netzgesellschaft mbH
- Straßenbeleuchtung des Amtes für Verkehrsanlagen Rostock
- Lichtsignalanlagen des Amtes für Verkehrsanlagen Rostock
- Informationskabel des Hauptverwaltungsamtes der Hansestadt Rostock

Hier sind keine technischen Anlagen in Rechtsträgerschaft der Stadtwerke Rostock AG, der Stadtwerke Rostock Netzgesellschaft mbH, des Amtes für Verkehrsanlagen Rostock bzw. der Stadtverwaltung der Hansestadt Rostock vorhanden.

Hinweis: Das Vorhandensein technischer Anlagen anderer Rechtsträger schließen wir nicht aus.

**Tipp:** Ab sofort können Sie auch unser Online-Planauskunftsportal für Ihre Anfragen zur Netzauskunft unter <https://netzauskunft.swrag.de> nutzen.

Freundliche Grüße

Stadtwerke Rostock  
Aktiengesellschaft

*A. V. Brandner*

Anlage

Die Stadt Ostseebad Kühlungsborn nimmt die Ausführungen zu den beigefügten Lageplänen zur Kenntnis.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine weiteren Leitungsbestände innerhalb des Plangebietes vorhanden sind.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.



Der beigefügte Lageplan – Gas – wurde überprüft. Die Geltungsbereiche 1 bis 3 sind mit Gasleitungen und -anschlüssen versorgt.



Der beigefügte Leitungsplan – Fernwärme – wurde überprüft. Die Geltungsbereiche 1 bis 3 haben derzeit keinen Anschluss an das Fernwärmenetz.



Der beigefügte Lageplan – Informationskabel – wurde überprüft. Im Randbereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 42 sind entlang der Poststraße Kabelschutzrohre vorhanden.



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

**DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH**  
01059 Dresden

Stadt Ostseebad Kühlungsborn  
Ostseeallee 20  
18225 Ostseebad Kühlungsborn

IHRE REFERENZEN: Stadtbauamt / Frau Kolakowski / 16.03.2018  
UNSER ZEICHEN: 258188-2018 / PTI 23 / PPB2  
ANSPRECHPARTNER: Michael Höhn  
TELEFONNUMMER: +49 30 835379492  
DATUM: 19.03.2018  
BETRIFFT: 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn – Entwurf vom 12.02.2018

Sehr geehrte Frau Kolakowski, sehr geehrte Damen und Herren,

die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung / Änderung nehmen wir wie folgt Stellung:

Gegen die o. g. Planung / Änderung haben wir keine grundsätzlichen Einwände oder Bedenken. In den 4 Geltungsbereichen befinden sich bereits Telekommunikationsanlagen der Telekom (siehe Lagepläne), die bei Umbau- und Erweiterungsarbeiten zu beachten sind

Eine Neuverlegung von Telekommunikationslinien in den Änderungsbereichen ist zurzeit nicht geplant.

Mit freundlichen Grüßen

i. A. **Michael Höhn** Digital unterschrieben von Michael Höhn  
Datum: 2018.03.19 13:30:14 +01'00'

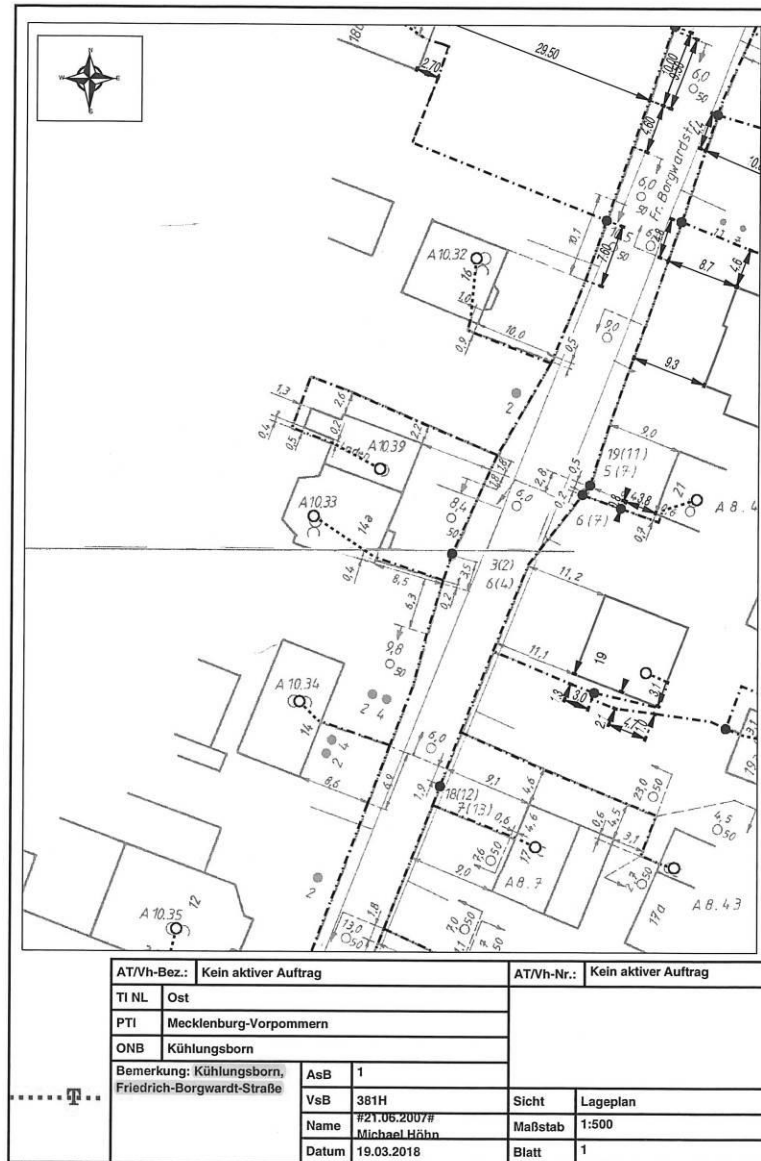
Anlagen: 4 Lagepläne im pdf-Format

Die Stadt Ostseebad Kühlungsborn nimmt die Ausführungen zur Kenntnis.

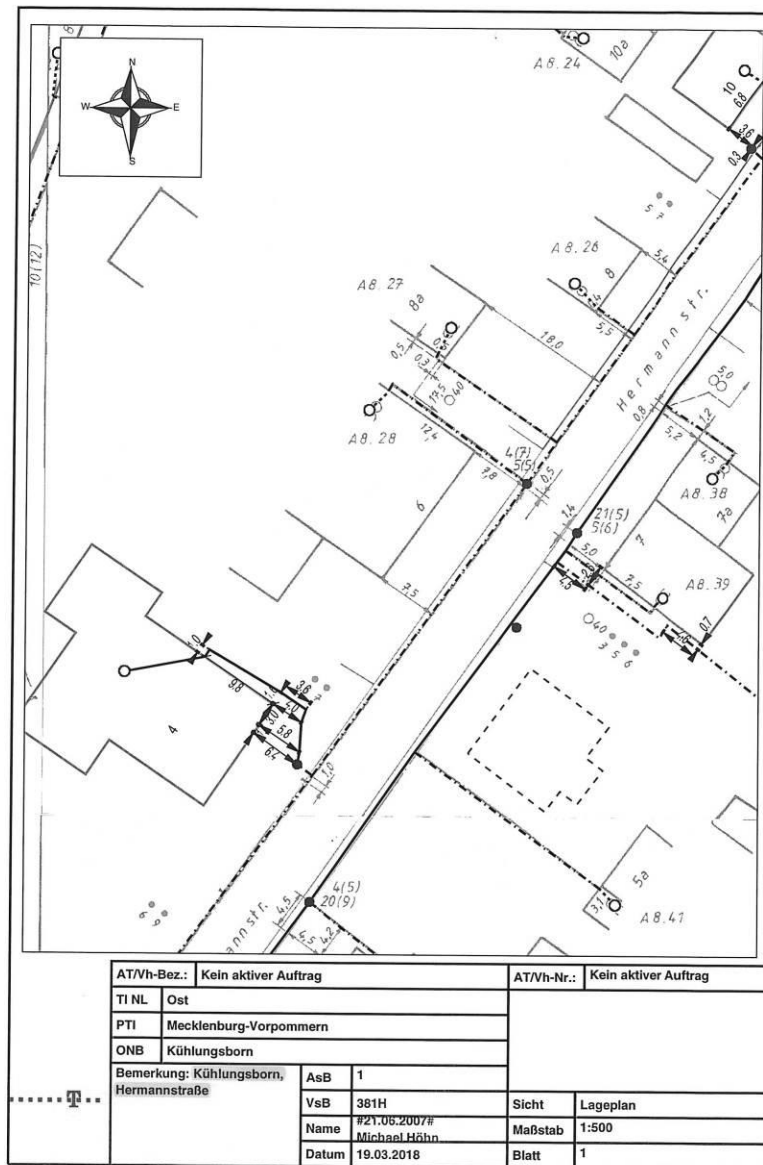
Die Stellungnahme wird im Folgenden behandelt:

Die Stadt nimmt zur Kenntnis, dass die Telekom keine grundsätzlichen Einwände oder Bedenken gegen die Planung vorbringt. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Diese sind grundsätzlich zu beachten.

Die beigefügten Lagepläne werden im Folgenden behandelt:

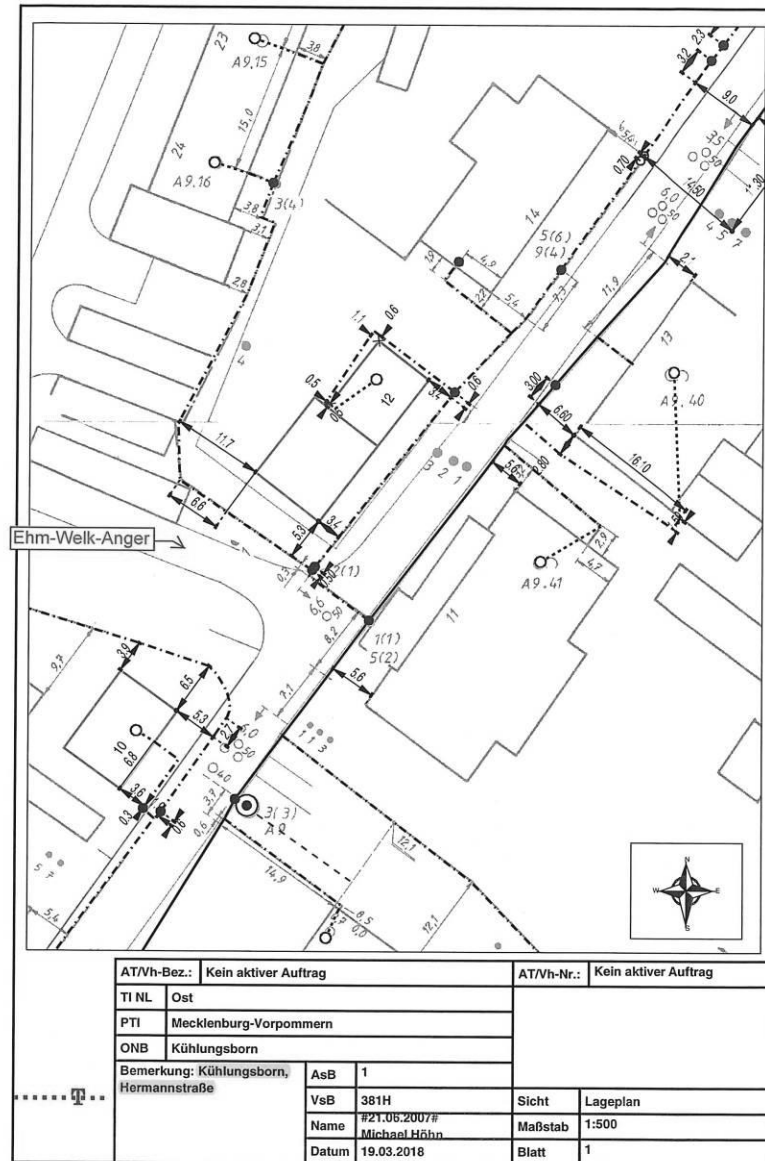


Der beigefügte Lageplan wurde überprüft. Es sind Telekommunikationsanlagen der Telekom im Geltungsbereich 1 vorhanden.

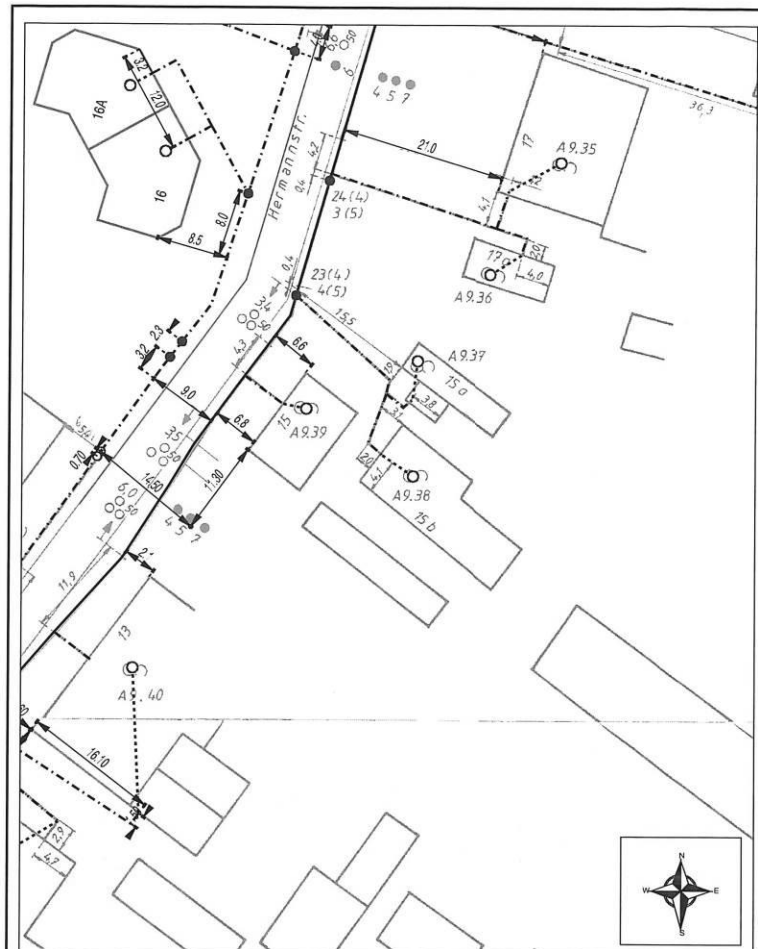


Der beigefügte Lageplan wurde überprüft. Es sind Telekommunikationsanlagen der Telekom im Geltungsbereich 2 vorhanden.





Der beigefügte Lageplan für den Geltungsbereich 4 wird zur Kenntnis genommen.



Der beigefügte Lageplan wurde überprüft. Es sind Telekommunikationsanlagen der Telekom im Geltungsbereich 3 vorhanden.

AT/Vh-Bez.:	Kein aktiver Auftrag		AT/Vh-Nr.:	Kein aktiver Auftrag	
TI NL	Ost				
PTI	Mecklenburg-Vorpommern				
ONB	Kühlungsborn				
Bemerkung: Kühlungsborn, Hermannstraße	AsB	1			
	VsB	381H	Sicht	Lageplan	
	Name	#21.05.2007# Michael Höhn	Maßstab	1:500	
	Datum	19.03.2018	Blatt	1	

**Amt Bad Doberan-Land**  
 - Die Amtsvorsteherin -  
 Kammerhof 3  
 18209 Bad Doberan

Stadt Ostseebad Kühlungsborn Der Bürgermeister	
Eingang 21. Juni 2018	
Sachb. 60/h	Erl.:

**Beglaubigter Auszug  
 der öffentlichen Sitzung der Gemeindevertretung  
 Wittenbeck vom 15.05.2018**

**7.2 Stellungnahme zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 der Stadt  
 Ostseebad Kühlungsborn  
 Vorlage: VO/GVV/1278/2018**

**Sachverhalt:**

Stellungnahme zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn.

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.

Näheres entnehmen Sie bitte der Anlage.

**Beschluss:**

Die Gemeindevertretung beschließt, der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn **zuzustimmen**.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Keine.

**Anlagen:**

Auszug aus der Begründung  
 Karte

**Abstimmungsergebnis:**

Gesetzliche Anzahl der Mitglieder:	6
davon gewählt:	6
davon anwesend:	6
Ja- Stimmen:	6
Nein- Stimmen:	0
Enthaltungen:	0

**Bemerkung:**

Auf Grund des § 24 Abs. 1 der Kommunalverfassung waren keine Mitglieder der Gemeindevertretung von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.

Die Richtigkeit des Auszuges, die Angaben über die Beschlussfähigkeit und Abstimmung werden beglaubigt. Gleichzeitig wird bescheinigt, dass zur Sitzung unter Mitteilung der Tagesordnung rechtzeitig und ordnungsgemäß eingeladen worden ist.

Die Gemeindevertretung war beschlussfähig.

Hiermit wird bestätigt, dass der „Beglaubigte Auszug“ vom 24.05.2018, mit der Niederschrift über die Sitzung der Gemeindevertretung vom 15.05.2018 übereinstimmt.

Dammeck  
 Sachbearbeiterin



Ausdruck vom: 24.05.2018

Die Stadt Ostseebad Kühlungsborn nimmt die Ausführungen zum Planinhalt zur Kenntnis.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 seitens der Gemeinde Wittenbeck zugestimmt wird.



**Ahlers & Vogel**

RECHTSANWÄLTE  
www.ahlers-vogel.de

20459 Hamburg  
Schaansteimwegstraße 2  
Telefon +49 (40) 37 85 88-0  
Telefax +49 (40) 37 85 88-88

Ahlers & Vogel \_ Schaansteimwegstraße 2 \_ 20459 Hamburg \_ Deutschland

Stadt Ostseebad Kühlungsborn  
Der Bürgermeister  
Ostseeallee 20  
18225 Kühlungsborn

vorab per E-Mail: info@stadt-kborn.de  
vorab per Telefax: 038293/823-333

Hamburg, den 23. April 2018  
Sekretariat +49 (40) 37 85 88-26  
Stefanie Hagemann  
E-Mail roemer@ahlers-vogel.de

Stadt Ostseebad Kühlungsborn Der Bürgermeister	
Eingang 24. April 2018	
Sachb. 60/1	Erl.: <i>[Handwritten Signature]</i>

Unser Zeichen 30310/17 VR/ha  
Telefax +49 (40) 37 85 88-88

*am April 1 2018*

WEG Hermannstraße 13 J. Stadt Kühlungsborn  
3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 42 der Stadt Ostseebad  
Kühlungsborn „Hermannstraße/nördliche Friedrich-Borgwardt-  
Straße“  
hier: Einwendungen gegen den Entwurf der 3. Änderung des  
Bebauungsplans Nr. 42

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir zeigen die Vertretung der Wohnungseigentümer der Wohnungseigentümergeinschaft Hermannstraße 13, diese vertreten durch die Plaschke Immobilienverwaltung GmbH, Zur Steinbeck 1, 18225 Kühlungsborn an. Eine auf uns lautende Vollmacht ist diesem Schreiben im Original beige-fügt.

Für die Wohnungseigentümer der WEG Hermannstraße 13 erheben wir im Rahmen der öffentlichen Auslegung der dritten Änderung des Bebauungsplans Nr. 42 gegen den Entwurf der Begründung folgende Einwendungen:

Aus dem Entwurf der Begründung ist unter der Überschrift „Weitere Planinhalte“ auf Seite 9 zu entnehmen, dass Bereiche entlang der Hermannstraße und der Poststraße zukünftig von der Fremdenverkehrsatzung erfasst sein sollen. Zielsetzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn ist es, dadurch

- Hamburg  
Prof. Dr. Rolf Herber  
Prof. Dr. Burghard Pütz  
Florian Wäger  
Philipp Landers  
Dr. Jan-Erik Pötschke  
Martin Rosenzweig, LL.M. (Southampton)  
Walter Hömer  
Dr. Tino Großkurth  
Gregor Harbo, LL.M. (Cape Town)  
Dr. Gino Strohgerber  
Ingo Köhler  
Katharina Dieckhoff  
Dr. Ulf Mann  
Tilmann Schwerdt  
Dr. Eric-Martin Harms
- Lehr  
Dr. Tobias Eckardt  
Hans-Jörg Hermann
- Bremen  
Dr. Rüdiger Lutzkam  
Dr. Gerhard Lohfeld  
Dr. Klaus J. Sauer, LL.M. (Berkeley) | Notar  
Benedikt Klöver  
Dr. Jan-Martin Zimmermann  
Dr. Ralph Meyer im Hagen  
Dr. Jan van Dyk  
Jörn R. Linscott  
Christoph Dargatzis  
Dr. Stefan Riedel  
Dr. Dirk Walter-Schulz  
Dr. Carsten Hessel  
Dr. Jochen Böhmig  
Oliver K. Treber  
Prof. Dr. Christoph Graf von Bunsdorf  
Anja Lutz  
Herbert Stappert-Englert  
Dr. Sylvia Klankammer  
Dr. Blöff Barminghausen  
Verena Lindner  
Dr. Martin Schmitz  
Tobias Kuhn  
Martina Heßner  
Meritz Höpfer  
Jan-Eric Smolarek  
Dirk Schuster
- <sup>1</sup> Fachanwalt für Steuerrecht  
<sup>2</sup> Fachanwalt für Arbeitsrecht  
<sup>3</sup> Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht  
<sup>4</sup> Fachanwalt für Medizinrecht  
<sup>5</sup> Fachanwalt für Verwaltungsrecht  
<sup>6</sup> Fachanwalt für Handels- und Gesellschaftsrecht  
<sup>7</sup> Fachanwalt für Insolvenzrecht  
<sup>8</sup> Fachanwalt für Transport- und Speditionswesen  
<sup>9</sup> Fachanwalt für Versicherungsrecht  
<sup>10</sup> Fachanwalt für Familienrecht  
<sup>11</sup> Fachanwalt für Verkehrsrecht  
<sup>12</sup> Fachanwalt für Versicherungsrecht  
<sup>13</sup> Mediziner  
<sup>14</sup> Attorney-at-Law (U.S.)  
<sup>15</sup> Solicitor (England & Wales)  
<sup>16</sup> Of Counsel

Ahlers & Vogel  
Rechtsanwälte PartG mbB  
Ammerloht Bremen PR 101  
Deutsche Bank Bremen  
IBAN: DE21 2507 0028 0246 5103 00  
BIC: DEUTDE33HAN

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.  
Die Einwendungen werden im Folgenden behandelt:

Die Hinweise und Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Stadt Ostseebad Kühlungsborn möchte künftig den Geltungsbereich des Gebietes zur Sicherung der Fremdenverkehrsfunktionen ausweiten.



in ihrem Stadtgebiet die Gebiete mit Fremdenverkehrsfunktionen und die Hotelstandorte zu sichern.

Die dritte Änderung des Bebauungsplans sieht für das Grundstück der Wohnungseigentümer der Hermannstraße 13 die im Entwurf der Begründung auf Seite 10 aufgeführten Sachverhalte vor, für die zukünftig eine Genehmigungspflicht gelten soll. Insbesondere soll eine Genehmigungspflicht für die Nutzung von Räumen in Wohngebäuden oder Beherbergungsbetrieben als Nebenwohnungen bestehen, wenn die Räume insgesamt an mehr als der Hälfte der Tage eines Jahres unbewohnt sind. Diese Genehmigungspflicht steht im Widerspruch zu der für das vorliegende Bauvorhaben Hermannstraße 13 vom Landkreis Bad Doberan (jetzt Landkreis Rostock) erteilten Baugenehmigung für das Objekt Strandschlösschen (Hermannstraße 13). Die Baugenehmigung vom 4. Mai 1995 in der Gestalt der Änderung und Nachtragsgenehmigung vom 15. Oktober 1996 sah einen Ferienhausbetrieb mit 27 Ferienwohnungen vor.

Ausgehend von dieser bestandskräftigen Baugenehmigung ergeben sich folgende Einwendungen gegen die mit der dritten Änderung des Bebauungsplans Nr. 42 vorgesehenen weiteren Einschränkungen der Nutzung:

1. Die vorgesehene Genehmigungspflicht für die Nutzung der Räume, wenn diese an mehr als der Hälfte der Tage des Jahres unbewohnt sind, steht dem Regelungsgehalt der bestandskräftigen Baugenehmigung über eine Ferienwohnungsnutzung auch als Nebenwohnung entgegen. Dies stellt einen enteignungsgleichen Eingriff dar, so dass dieser Genehmigungsvorbehalt in der dritten Änderung ersatzlos zu streichen ist.
2. Zielsetzung der dritten Änderung des Bebauungsplans Nr. 42 ist es, die jeweils betroffenen Bereiche entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung festzuschreiben. Folglich ist das Grundstück der Miteigentümer der Hermannstraße 13 aus dem sonstigen Sondergebiet Hotel herauszunehmen, da die bestandskräftige Baugenehmigung ausdrücklich keinen Hotelbetrieb, sondern die Ferienwohnungsnutzung festgeschrieben hat. Durch eine nachträgliche Festsetzung kann eine einmal erteilte, bestandskräftige Baugenehmigung nicht im Nachhinein eingeschränkt werden. Dies widerspricht dem Vertrauensschutz und würde im Übrigen ebenfalls einen

Die Hinweise und Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Ausweitung des Gebietes zur Sicherung der Fremdenverkehrsfunktionen soll sich vornehmlich auf die vorhandenen Hotelstandorte im Stadtgebiet konzentrieren. Diese wurden in der Planzeichnung in der gleichen Farbe wie der Geltungsbereich dieses Gebietes dargestellt.

Die Ausweitung des Gebietes zur Sicherung der Fremdenverkehrsfunktionen soll mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 wirksam werden und nicht rückwirkend, sodass vormals erteilte Baugenehmigungen von der Änderung nicht betroffen sind. Bisher bestand für das Grundstück Hermannstraße 13 jedoch eine gewerbliche Anmeldung als Hotelbetrieb für das Hotel "Käpt'n Brass".

Sofern es sich bei der beschriebenen Anlage bereits jetzt um Ferienwohnungen handelt, ist es seitens der Stadt Ostseebad Kühlungsborn nicht geplant bzw. nicht möglich, diese Baugenehmigung in Frage zu stellen. Die Planung bezieht sich vor allem auf die derzeitigen Hotelstandorte, die in blauer Schrift gekennzeichnet wurden.

zu 1. Die Ausweitung des Gebietes zur Sicherung der Fremdenverkehrsfunktionen soll mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 wirksam werden und nicht rückwirkend, sodass vormals erteilte Baugenehmigungen von der Änderung nicht betroffen sind. Seitens der Stadt Ostseebad Kühlungsborn ist es nicht geplant, diese vormals erteilte Baugenehmigung in Frage zu stellen.

zu 2. Die Stadt Ostseebad Kühlungsborn weist darauf hin, dass dies nicht die Zielsetzung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 ist. Die Zielsetzung wird in der Begründung unter Punkt 1 erläutert. Im Bezug auf Hotelstandorte wurde eine Überprüfung der derzeitigen Hotelstandorte vorgenommen und diese sollen durch die Ausweitung des Gebietes zur Sicherung der Fremdenverkehrsfunktionen künftig gesichert werden. Dadurch wird der derzeitige Bestand nicht tangiert.



enteignungsgleichen Eingriff darstellen, der mit dem Eigentumsschutz des Artikels 14 GG nicht vereinbar ist.

3. Einen unzulässigen enteignungsgleichen Eingriff stellt im Übrigen auch die Genehmigungspflicht bezüglich der Begründung der in den §§ 30 und 31 WEG bezeichneten Rechte dar. Es ist jedem Wohnungseigentümer selbst überlassen, zu wessen Gunsten er Belastungen in Form eines Dauernutzungsrechtes einräumt. Derartige Konstellationen sehen etwa ehevertragliche oder erbrechtliche Vereinbarungen vor. Es ist keinerlei gesetzliche Ermächtigungsgrundlage ersichtlich, die einer Kommune, hier der Stadt Ostseebad Kühlungsborn einen Genehmigungsvorbehalt einräumen könnte. Eine derartige Regelung wäre im Übrigen bezogen auf das gesamte Plangebiet rechtswidrig.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass die in Bezug auf das Grundstück getroffenen Festsetzungen den Anforderungen des Bauplanungsrechtes und der bestandskräftigen Baugenehmigung widersprechen. Demzufolge wird empfohlen, diese Planungsgrundsätze in der gegenwärtigen Form nicht weiter zu verfolgen.

Mit freundlichen Grüßen

Volker Römer  
Rechtsanwalt

Das Sonstiges Sondergebiet SO 1 mit der Zweckbestimmung "Hotel" wurde im Rahmen der Bestandsüberplanung im Jahr 2012 über das betroffene Grundstück gelegt. Im Rahmen ihres Ermessensspielraumes kann die Stadt Ostseebad Kühlungsborn Festsetzungen dieser Art treffen, um langfristig Nutzungen im Stadtgebiet anzusiedeln bzw. zu sichern. Auch dies schränkt die vorhandene Baugenehmigung in keiner Weise ein. Es wird lediglich für eine ggf. folgende Nutzung ein SO "Hotel" ausgewiesen.

Des Weiteren soll, wie oben beschrieben, durch die Planung keine vormals erteilte Baugenehmigung aufgehoben bzw. eingeschränkt werden.

zu 3. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Als Ermächtigungsgrundlage für die Stadt Ostseebad Kühlungsborn, bestimmte Vorhaben einer Genehmigungspflicht zu unterziehen, dient § 22 des Baugesetzbuches. Dieser besagt:

"Die Gemeinden, die oder deren Teile überwiegend durch den Fremdenverkehr geprägt sind, können in einem Bebauungsplan oder durch eine sonstige Satzung bestimmen, dass zur Sicherung der Zweckbestimmung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen Folgendes der Genehmigung unterliegt:" (§ 22 Abs. 1 BauGB). Darunter fallen unter anderem auch gemäß § 22 Abs. 1 Nr. 2 BauGB: "die Begründung der in den §§ 30 und 31 des Wohnungseigentumsgesetzes bezeichneten Rechte".

Die Stadt Ostseebad Kühlungsborn ist eine enorm durch den Tourismus geprägte Stadt und sieht deshalb im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 42 die Notwendigkeit, Gebiete zur Sicherung der Fremdenverkehrsfunktionen auszuweisen.

Die weiteren Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Festsetzungen entsprechen den Anforderungen des Bauplanungsrechtes und sind durch § 22 BauGB hinreichend bestimmt. Die bestandskräftige Baugenehmigung bleibt auch hinsichtlich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 bestehen. Wie bereits erläutert, ist es seitens der Stadt Ostseebad Kühlungsborn nicht geplant, diese vormals erteilte Baugenehmigung in Frage zu stellen. Das angestrebte Satzungsrecht wird erst ab Rechtskraft angewendet.

Die Anhänge zu Stellungnahme (Vollmacht, Bauantrag, Baugenehmigung, etc.) werden zur Kenntnis genommen.