



öffentlich

## Beschlussvorlage der Verwaltung

Amt/Geschäftszeichen	Bearbeiter	Datum	Drucksache Nr.:
Bauamt	Maja Kolakowski	22.02.2019	19/60/040

Beratungsfolge (Zuständigkeit)	Gremium	Sitzungstermin	Status
Vorberatung	BA	06.03.2019	Öffentlich
Vorberatung	HA	21.03.2019	Nichtöffentlich
Entscheidung	SVV	04.04.2019	Öffentlich

**Bezeichnung: Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn Sondergebiet "Am Bootshafen"**

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn

1. billigt den vorliegenden Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn und den Entwurf der Begründung dazu.
2. Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 einschließlich der Begründung ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind von der Auslegung zu benachrichtigen und zur Abgabe einer Stellungnahme aufzufordern.
3. Die Anlagen sind Bestandteil dieses Beschlusses.

Anlage: 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 Entwurf Planzeichnung und Begründung Stand: 22.03.2019

Problembeschreibung/Begründung:

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn hat in ihrer Sitzung am 18.10.2018 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn – Sondergebiet „Am Bootshafen“ gemäß §§ 2 u. 8 i.V.m. § 13a Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Die Fläche ist im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 17 und im Flächennutzungsplan bereits als Baufläche ausgewiesen worden. Die 3. Änderung soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB durchgeführt werden, da das Vorhaben der Wiedernutzbarmachung einer innerstädtischen Brachfläche dient. Im beschleunigten Verfahren wird daher von einer formalen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen, die Umweltbelange sind jedoch angemessen zu berücksichtigen.

Der entsprechend erarbeitete, vorliegende Entwurf soll nun den Behörden und den sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Abstimmung vorgelegt und zur Beteiligung der Öffentlichkeit ausgelegt werden.

Finanzielle Auswirkungen?

Ja

Nein

Gesamtkosten der Jährliche Folgekosten	Finanzierung:		
	Eigenanteil	Objektbezogene	Einmalige oder

<b>Maßnahme / Folgelasten</b> (Beschaffungs-Folgekosten)		(i.d.R. = Kreditbedarf)	<b>Einnahmen</b> (Zuschüsse/Beiträge)	<b>jährliche laufende Haushalts- belastung</b> (Mittelabfluss, Kapitaldienst, Folgekosten ohne kalkulatorische Kosten)
€	€	€	€	€
Veranschlagung 2019	nein	ja, mit €	Produktkonto	
Im Ergebnisplan	im Finanzplan			

Anlagen:  
3. Änderung B-Plan Nr. 17 Planzeichnung und Begründung Entwurf vom 22.03.2019

# SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN ÜBER DIE 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 17 Sondergebiet „Am Bootshafen“

## Teil A - Planzeichnung M 1:750



### 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 (LWaG) bleiben die auf der Grundlage des Wassergesetzes der DDR beschlossenen Trinkwasserschutzgebiete weiterhin bestehen. Die Verbote und Nutzungsbeschränkungen zum Trinkwasserschutz gemäß der Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete - 1. Teil "Schutzgebiete für Grundwasser" (DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 101) sind zu beachten.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Bodendenkmalfunde in den nachrichtlich übernommenen Bereichen bekannt. Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs § 6 Abs. 5 Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V). Über die Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gem. § 11 Abs. 2 DSchG M-V unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich der Satzung keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) 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.

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

Für den gesamten Geltungsbereich gilt nicht die Satzung zur Gestaltung der Vorgärten der Stadt Ostseebad Kühlungsborn.

Notwendige Gehölzrodungen sowie Schnittmaßnahmen an vorhandenen Gehölzen sind gemäß § 39 BNatSchG im Zeitraum von 01. Oktober bis zum 28. Februar (außerhalb der Vogelbrutzeiten) durchzuführen. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Gehölze keine Brutvogelbrüten und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

Dem Bebauungsplan zu Grunde liegenden Gesetze, Erlasse und Richtlinien sind im Bauamt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn, Ostseeallee 20, 18225 Kühlungsborn, während der Öffnungszeiten einsehbar.

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

Plangrundlagen:  
Lage- und Höhenplan, Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg, Rostock, März 2012;  
Flurkarte Stadt Ostseebad Kühlungsborn Januar 2018; Digitale topographische Karte © GeoBasis DE/M-V 2018;  
Bebauungsplan Nr. 17 in der Fassung der 1. Änderung; eigene Erhebungen.



### Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenerverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

### 1. Festsetzungen

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

SO Hotel Sonstiges Sondergebiet Hotel (§ 11 BauNVO)

#### Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 - 20 BauNVO)

- GRZ Grundflächenzahl
  - VI Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
  - FH Firsthöhe in m als Höchstmaß
- #### Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)
- a abweichende Bauweise
  - Baugrenze
  - Ü Übergang
  - DN zulässige Dachneigung

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

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Mischverkehrsfläche
- Fußweg
- Einfahrtbereich
- Internationaler Rad- und Wanderweg

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

- Grünflächen
- Graben/Wiese, privat
- Graben/Wiese, öffentlich

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

- Erhaltung von Bäumen
- Anpflanzen von Bäumen

#### Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

### 2. Darstellungen ohne Normcharakter

- vorhandene bauliche Anlagen
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- Flurstücksnummern
- vorhandene Geländehöhen in m ü. NN
- Bemaßung in m
- Böschung
- Nr. des Baufeldes der Ursprungsplanung

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

- Schutzgebiet für Grundwassergewinnung - Trinkwasserschutzzone III B
- Flächen mit Kenntnis von Bodendenkmalen

### Präambel

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3534) sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2016 (GVBl. M-V S. 234), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GVBl. M-V S. 221, 228), wird nach Beschlussfassung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn vom ..... folgende Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 für das Sondergebiet „Am Bootshafen“, gelegen östlich des Fulgebaches an der Hafensstraße, umfassend das Baufeld 8 der Ursprungsplanung sowie die angrenzenden Verkehrsflächen am Bootshafen in Kühlungsborn Ost, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie den örtlichen Bauvorschriften, erlassen:

### Teil B - Text

Es gilt die Bauordnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Die folgenden textlichen Festsetzungen ersetzen für den Geltungsbereich der 3. Änderung vollständig die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 17 in der Fassung der 1. Änderung.

- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 u. Abs. 2 sowie § 12 Abs. 3a BauGB, §§ 1, 11, 16 - 20 BauNVO)**
- 1.1 Das Sonstige Sondergebiet „Hotel“ dient der Errichtung eines Beherbergungsbetriebes ausschließlich als Hotel mit maritim-sportlicher Ausrichtung. Andere Beherbergungsformen wie Aparthotel, Pension, Gästehaus, Boardinghouse, Ferienwohnungen sowie Zweitwohnungen sind unzulässig.
- Zulässig sind:
- max. 350 Hotelbetten,
  - öffentlich zugängliche Restaurationen und Geschäfte,
  - Veranstaltungs- und Vereinsräume,
  - Wellness- und Fitnessbereiche,
  - Anlagen und Nebenräume für die Verwaltung, den Betrieb und die Bewirtschaftung der o.g. Anlagen,
  - Anlagen für die Erschließung und den ruhenden Verkehr.

- 1.2 Im festgesetzten Sonstigen Sondergebiet „Hotel“ darf die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) durch die Grundflächen von Terrassen, Zufahrten und sonstigen Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.
- 1.3 Die zulässige Firsthöhe der vierschossigen Gebäudeteile beträgt max. 14,40 m über dem Bezugspunkt. Die zulässige Firsthöhe der sechsschossigen Gebäudeteile beträgt max. 20,80 m über dem Bezugspunkt. Die zulässige Firsthöhe der eingeschossigen Gebäudeteile beträgt max. 4,40 m über dem Bezugspunkt. Die Firsthöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante. Bei Flachdächern ist die Firsthöhe gleich der Höhe der Oberkante des Gebäudes. Als Bezugspunkt gilt die Oberkante Straßenniveau der nordöstlichen Hafensstraße von 2,00 m ü. NN. Technisch bedingte Dachaufbauten wie z.B. Lüftungsanlagen, Fahrstuhlschächte, Lichtkuppeln, Geländer usw. dürfen die festgesetzten Firsthöhen um max. 1,50 m überschreiten.
- 1.4 Das oberste Vollgeschoss ist als Staffelgeschoss auszubilden. Die festgesetzten Baugrenzen stellen dabei jeweils die maximale Ausdehnung dieses Staffelgeschosses dar. Dabei muss das oberste Vollgeschoss gegenüber den Außenwänden des darunter liegenden Geschosses an jeder Gebäudeseite um mind. 2,0 m zurückspringen. Die durch den Rücksprung entstehenden Dachflächen können als - ausschließlich nicht überdachte - Dachterrassen ausgebildet werden. Dachterrassen oberhalb des obersten Vollgeschosses sind unzulässig.

- 2. Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen (§ 22 BauGB)**
- Im festgesetzten Sonstigen Sondergebiet „Hotel“ 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 Benützung zugewiesen sind und die Aufhebung der Gemeinschaft ausgeschlossen ist,
  - die Nutzung von Räumen in Beherbergungsbetrieben als Nebenwohnung, wenn die Räume insgesamt an mehr als der Hälfte der Tage eines Jahres unbewohnt sind.

- 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie § 22 u. 23 BauNVO)**
- 3.1 Im Baugebiet gilt die abweichende Bauweise, in der Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und mit einer Länge von mehr als 50,0 m zulässig sind.
- 3.2 Die festgesetzte Baugrenze „Übergang“ dient ausschließlich der Errichtung eines überdachten Überganges als Verbindung der Gebäudeteile des Staffelgeschosses.
- 3.3 Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 3.4 Eine Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Balkone ist unzulässig.

- 4. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 und 23 BauNVO)**
- 4.1 Der von der Nutzung des Sonstigen Sondergebietes „Hotel“ hervorgerufene Stellplatzbedarf ist durch die Errichtung von Garagen geschossen im Erdgeschoss und/oder in Tiefgaragen abzudecken.
- 4.2 Der festgesetzte Einfahrtbereich dient der Zufahrt zu Garagen geschossen und als Hotelvorfahrt. Außerhalb des Einfahrtbereichs sind ausschließlich Anlieferungsbereiche und fußläufige Zugänge zulässig.
- 4.3 Dauerstellplätze von Müllbehältern sind nur innerhalb des Gebäudes oder in einem Nebengebäude oder in einer allseitig begrünnten Umzäunung mit einer begrünnten Überdachung oder einer begrünnten Pergola zulässig.

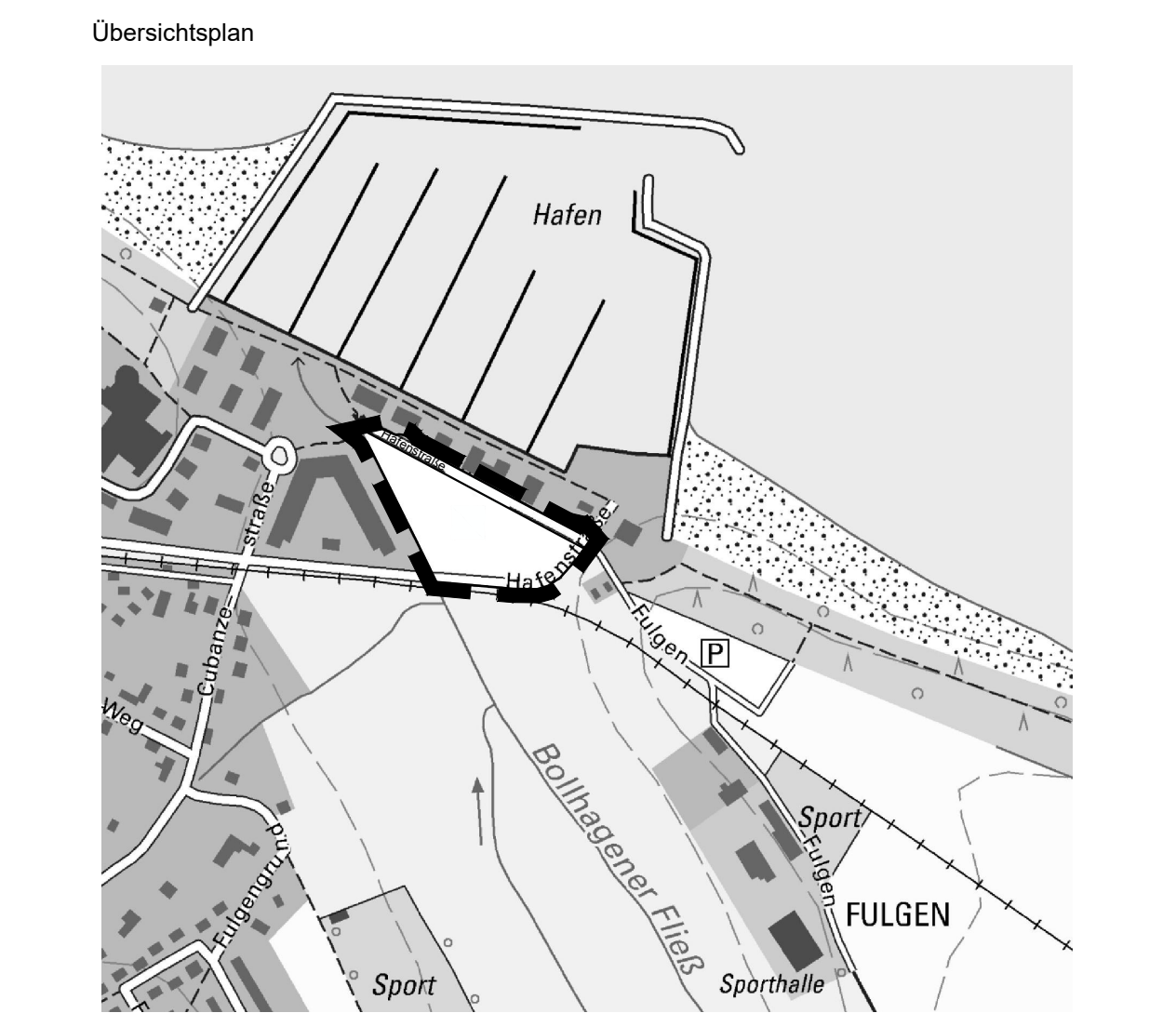
- 5. Grünflächen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 sowie § 202 BauGB)**
- 5.1 Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.
- 5.2 Die zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind vor Beeinträchtigungen, die den Fortbestand gefährden und während der Baumaßnahmen zu schützen. Beschädigte oder abgegangene Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.
- 5.3 Innerhalb der Sondergebietsflächen sind mind. 20 standortgerechte, heimische Einzelbäume (mind. Pflanzqualität Hochstamm, 3xv, 16-18 cm Stammumfang) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die in der Planzeichnung beispielhaft dargestellten Baumstandorte können entsprechend den örtlichen Erfordernissen der Erschließung verschoben werden. Je Baum ist eine offene Bodenfläche von mindestens 6 m² freizuhalten und zu begrünen. Die Breite der Baumscheibe muss mindestens 2,0 m betragen. Entlang der südlichen gelegenen Hafensstraße sind die Baumanpflanzungen als Baumreihe vorzusehen. Für Gehölzanpflanzungen wird eine Fertigstellungs- und Entwicklungspflege von 3 Jahren festgesetzt.
- 5.4 Die Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Graben/Wiese“ sind mit einer Landschaftsraumbestimmung anzulegen und regelmäßig zu mähen. Im Bereich der Grabenböschung ist die natürlich aufgewachsene Vegetation zu belassen. Pflegemaßnahmen sind zulässig. Als Abgrenzung zum Graben ist eine Laubholzhecke aus heimischen Arten mit einer maximalen Höhe von 1,0 m zulässig. Baumanpflanzungen sind im Grabenbereich unzulässig.
- 5.5 Von den Dächern der eingeschossigen Gebäudeteile sind zusammen insgesamt mindestens 30 % als Dachgarten bzw. als Grün Dach auszuführen.

- 6. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
- Die Schallemission des Sonstigen Sondergebietes „Hotel“ ist auf einen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel von 61 dB(A) pro m² am Tag und von 46 dB(A) pro m² in der Nacht begrenzt.

- 7. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB sowie § 86 LBauO M-V)**
- 7.1 Die Gebäudefassaden sind mindestens alle 6,0 m Länge baulich durch Vor- oder Rücksprünge, Fenster, Türen oder Balkone bzw. gestalterisch durch Materialwechsel zu untergliedern. Fensterlose Fassadenflächen über 6 m Länge sind zu begrünen.
- 7.2 Die Gebäudedächer sind nur als Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 0° bis max. 20° zulässig.
- 7.3 Der überdachte Übergang als Verbindung der Gebäudeteile des Staffelgeschosses ist ausschließlich vollständig verglast zulässig.
- 7.4 Der Bereich zwischen der nördlichen Gebäudedeckungs- und der südlichen Hafensstraße ist als Planierbereich zu gestalten. Die sonstigen Vorgärten sind außerhalb von Flächen für Nebenanlagen gärtnerisch zu gestalten und dürfen nicht als Lagerflächen genutzt werden.
- 7.5 Sichtschutzanlagen sind mit Rankpflanzen zu begrünen.
- 7.6 Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche der südlichen Hafensstraße sind als Hecken mit einer Höhe von max. 0,80 m zulässig. Dabei sind die Sichtfelder auf den fließenden Verkehr zu beachten. Metall- oder Holzläuzen sind nur in Kombination mit Hecken zulässig.
- 7.7 Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist nicht zulässig. Aufgeständerte Solaranlagen sind unzulässig.
- 7.8 Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Von See aus sichtbare, beleuchtete Werbeanlagen sind unzulässig.
- 7.9 Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 LBauO M-V und kann mit Bußgeld bis zu 100.000 € geahndet werden.

### Verfahrensvermerke

- (1) Der Aufstellungsbeschluss der Stadtvertreterversammlung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 wurde am 18.10.2018 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 15.11.2018 durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn sowie im Internet unter <http://stadt-kuhlungsborn.de/buergerservice/bekanntmachungen> erfolgt.
- Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister
- (2) Die Stadtvertreterversammlung hat am ..... den Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
- Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister
- (3) Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis zum ..... während der Dienstzeiten in der Stadtverwaltung Ostseebad Kühlungsborn öffentlich auslegen. Zusätzlich waren die Unterlagen im Auslegungszeitraum im Internet verfügbar. Die öffentliche Auslegung ist am ..... durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn und im Internet unter <http://stadt-kuhlungsborn.de/buergerservice/bekanntmachungen> bekannt gemacht worden. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die öffentliche Auslegung unterrichtet worden.
- Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister
- (4) Der katastermäßige Bestand innerhalb des Geltungsbereiches am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1: vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
- ..... den ..... (Siegel) Öffentlich best. Vermesser
- (5) Die Stadtvertreterversammlung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister
- (6) Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ..... von der Stadtvertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 wurde gebilligt.
- Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister
- (7) Die Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausserfertigt.
- Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister
- (8) Der Satzungsbeschluss und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn sowie im Internet unter <http://stadt-kuhlungsborn.de/buergerservice/bekanntmachungen> bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erloschen von Schadensersatzansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.
- Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister

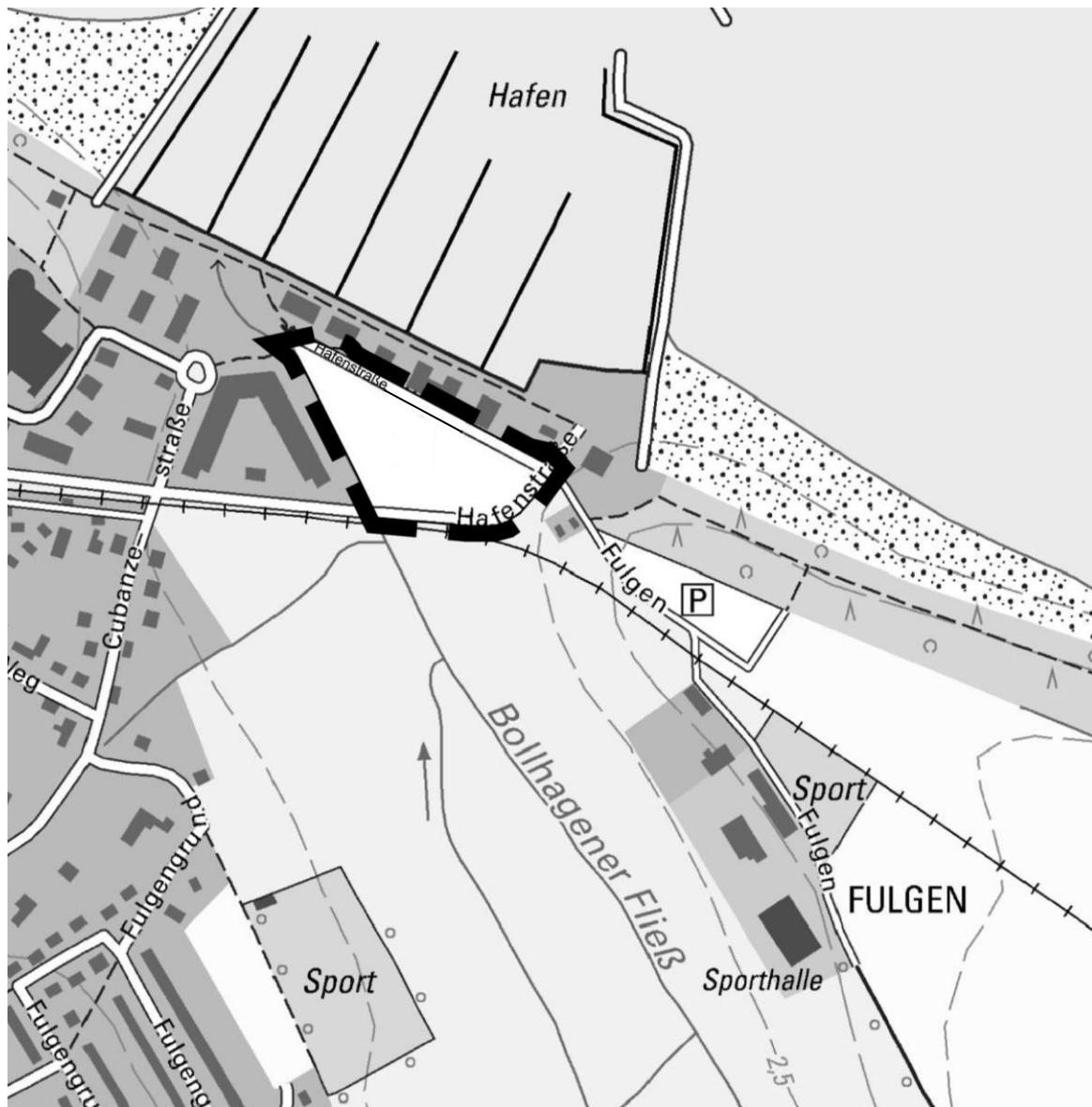


Auszug aus der digitalen topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2018

## SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN ÜBER DIE 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 17 Sondergebiet „Am Bootshafen“

gelegen östlich des Fulgebaches an der Hafensstraße, umfassend das Baufeld 8 der Ursprungsplanung sowie die angrenzenden Verkehrsflächen am Bootshafen in Kühlungsborn Ost

**Entwurf**  
Bearbeitungsstand 22.03.2019



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

## **SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN ÜBER DIE 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 17 Sondergebiet „Am Bootshafen“**

gelegen östlich des Fulgenbaches an der Hafenstraße, umfassend das Baufeld 8  
der Ursprungsplanung sowie die angrenzenden Verkehrsflächen  
am Bootshafen in Kühlungsborn Ost

**Begründung**

**Entwurf**

Bearbeitungsstand 22.03.2019

Satzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn über die  
3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 "Am Bootshafen"

Begründung

Inhalt	Seite
<b>1. Planungsziel, Geltungsbereich .....</b>	<b>3</b>
<b>2. Bisherige Planungen, Planungsrecht, Plangrundlagen .....</b>	<b>3</b>
<b>3. Planungskonzept.....</b>	<b>4</b>
3.1 Änderungsinhalte .....	4
3.2 Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen.....	8
3.3 Flächenbilanz .....	9
<b>4. Verkehrliche Erschließung .....</b>	<b>9</b>
<b>5. Ver- und Entsorgung.....</b>	<b>10</b>
<b>6. Immissionsschutz .....</b>	<b>11</b>
<b>7. Umweltbelange, Artenschutz .....</b>	<b>11</b>
<b>8. Eigentumsverhältnisse .....</b>	<b>12</b>
<b>9. Sonstiges .....</b>	<b>12</b>

Planverfasser:



Stadt- und Regionalplanung  
Dipl. Geogr. Lars Fricke

Lübsche Straße 25  
23966 Wismar  
Tel. 03841 2240700

info@srp-wismar.de www.srp-wismar.de

## **1. Planungsziel, Geltungsbereich**

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn hat in ihrer Sitzung am 18.10.2018 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 für das Sondergebiet „Am Bootshafen“ beschlossen.

Das Planungsziel besteht in der Umwidmung des bisher festgesetzten Sondergebietes SO 8 „Maritim-touristisches Gewerbe“ in ein Sonstiges Sondergebiet „Hotel“ nach § 11 BauNVO.

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 umfasst das Baufeld 8 der Ursprungsplanung sowie die angrenzenden Verkehrsflächen am Bootshafen in Kühlungsborn Ost, Flurstücke 5/5, 9/12 sowie 5/3, 5/4 und 9/12 (Hafenstraße), Flur 4, Gemarkung Kühlungsborn.

Die Änderungen werden im Kap. 3 im Einzelnen erläutert.

Der Aufstellungsbeschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 wurde bereits am 16.04.2015 mit dem Ziel gefasst, das bisherige Sondergebiet „Maritim-touristisches Gewerbe“ (Baufeld 8) in ein Sondergebiet „Hotel“ mit maritimer und sportlicher Ausrichtung nach § 11 BauNVO zu ändern. Grundlage bildete ein Konzept des damaligen Eigentümers. Mit dem Eigentümerwechsel wurde in den vergangenen Monaten ein neues Hotelkonzept in den Ausschüssen vorgestellt und diskutiert, welches dann als Vorlage für den geänderten Aufstellungsbeschluss diente. In mehreren Vorberatungen im Bauausschuss, u.a. am 31.01.2018 und am 16.06.2018, in der Stadtvertretung am 05.07.2018 sowie in der Sitzung im Rathaus am 15.08.2018 wurde das Konzept für das Hotel vorgestellt und diskutiert sowie gemeinsam mit Vertretern der Stadt weiterentwickelt. Das moderne Hotelkonzept richtet sich an junge Leute und Familien mit sportlich-maritimer-digitaler Ausrichtung und soll ein neues Kundenpotential für Kühlungsborn erschließen. Im Planverfahren soll über weitere Abstimmungen in der Stadt und in Absprache mit dem künftigen Hotelbetreiber die Gestaltung des Gebäudekörpers konkretisiert werden. Vorschläge zur Gebäudegestaltung, u.a. mit Holz und Glas, zur Straßenraumgestaltung usw. wurden diskutiert und in den Ausschüssen vorgestellt.

Im Jahr 2015 war außerdem das Baufeld 6 (Strandversorgung) Bestandteil des damaligen Aufstellungsbeschlusses, welches inzwischen mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 überplant wurde. Das Baufeld 6 war daher nicht mehr Bestandteil des Aufstellungsbeschlusses. Der Aufstellungsbeschluss vom 16.04.2015 wurde nicht veröffentlicht und wurde daher durch den Beschluss vom 18.10.2018 ersetzt

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

Der Bebauungsplan Nr. 17 für das Sondergebiet „Am Bootshafen“ wurde in der Fassung der 1. Änderung 2006 rechtswirksam. Mit dem Bebauungsplan Nr. 17 wurde die Erschließung und Bebauung des Hafengeländes in Kühlungsborn Ost vorbereitet.

Das Aufstellungsverfahren zur 3. Änderung wird im Verfahren nach § 13a BauGB für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt. Das Vorhaben dient der Wiedernutzbarmachung einer innerstädtischen Brachfläche. Die Fläche ist in der Ursprungsplanung bereits im Wesentlichen als Baufläche festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche des Bebauungsplanes bleibt unter dem zulässigen Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB. Demnach gelten Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Vorprüfung des Einzelfalls ist nicht notwendig. Da besondere Schutzgüter von der Planung nicht betroffen sind, werden die Voraussetzungen für die Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB erfüllt.

Im beschleunigten Verfahren wird von einer formalen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen, die Umweltbelange sind jedoch angemessen zu berücksichtigen.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228),

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

Die dem Bebauungsplan zu Grunde liegenden Gesetze, Erlasse und Richtlinien sind im Bauamt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn, Ostseeallee 20, 18225 Kühlungsborn, während der Öffnungszeiten einsehbar.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 wird aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt entwickelt. Für das Plangebiet ist ein Sondergebiet Hafen nach § 11 BauNVO im wirksamen Flächennutzungsplan ausgewiesen. Das Sondergebiet Hafen umfasst dabei auch gewerbliche Nutzungen, zu denen auch Hotels, Gaststätten und Läden gehören.

### **3. Planungskonzept**

#### **3.1 Änderungsinhalte**

Die mit der vorgelegten Planung getroffenen Festsetzungen für den Geltungsbereich der 3. Änderung ersetzen vollständig die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 17 in der Fassung der 1. Änderung.

Die Planungsziele gemäß Aufstellungsbeschluss betreffen:

- die Umwidmung des ursprünglich festgesetzten Sondergebietes Nr. 8 „Maritim-touristisches Gewerbe“ in ein Sondergebiet „Hotel“ nach § 11 BauNVO mit maximal 350 Betten;
- den Ausschluss von Ferienwohnungen, Zweitwohnungen und Apart-Hotels;
- eine maritim-sportliche Ausrichtung des Hotels mit öffentlich zugänglichen Geschäften und Einrichtungen im Erdgeschoss, vorzugsweise für den maritimen Bedarf, Fitness-/ Wellnesseinrichtungen, Gastronomie und Veranstaltungsräumen;
- der Gebäudekörper ist baulich und gestalterisch zu untergliedern und max. dreigeschossig auszuführen. Staffelgeschosse sind als viertes Vollgeschoss nur mit Unterbrechungen zulässig. Die max. Gebäudehöhe beträgt 14,40 m über Straßenniveau. Die Errichtung eines „Eckturms“ in höherer Bauweise ist möglich;
- der Straßenraum hinter der vorhandenen Bebauung an der Hafepromenade ist neu zu ordnen und attraktiv zu gestalten, dabei ist der Schwerpunkt auf die Erschließung für Fußgänger und Radfahrer (Europäischer Radwanderweg) zu legen. Für vorhandene Stellplätze ist im Baufeld 8 eine Alternative vorzuzulassen;
- an der Hafenstraße ist ein Fußweg vorzusehen.

Für den Geltungsbereich der 3. Änderung wird gemäß den oben beschriebenen Planungszielen ein Sonstiges Sondergebiet „Hotel“ nach § 11 BauNVO festgesetzt. Es dient der Errichtung eines Beherbergungsbetriebes ausschließlich als Hotel mit maritim-sportlicher Ausrichtung. Andere Beherbergungsformen wie Aparthotel, Pension, Gästehaus, Boardinghouse, Ferienwohnungen sowie Zweitwohnungen sind unzulässig. Zulässig sind:

- maximal 350 Hotelbetten,
- öffentlich zugängliche Restaurationen und Geschäfte,
- Veranstaltungs- und Vereinsräume,
- Wellness- und Fitnessbereiche,
- Anlagen und Nebenräume für die Verwaltung, den Betrieb und die Bewirtschaftung der o.g. Anlagen,
- Anlagen für die Erschließung und den ruhenden Verkehr.

Im Rahmen der Ursprungsplanung waren die Flächen parallel des Fulgenbaches als Polderflächen für Hochwasserereignisse berücksichtigt. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes erfolgten Berechnungen zu Polderflächen für den Bootshafen, die nachweisen, dass die Polderflächen südlich des Molligeländes, also außerhalb des Plangebietes, ausreichend sind.

Die Grünflächen entlang des Fulgenbaches innerhalb des Änderungsbereiches werden dementsprechend nicht als Polderflächen benötigt und in ihrer Breite reduziert. Es wird eine mindestens 4,5 m breite Grünfläche entlang des Fulgenbaches berücksichtigt, wodurch eine Beeinträchtigung des Baches durch beispielsweise ufernahe Nutzungen oder Bebauung ausgeschlossen werden kann.

Im festgesetzten Sonstigen Sondergebiet „Hotel“ wird die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,7 festgesetzt. Die GRZ darf durch die Grundflächen von Terrassen, Zufahrten und sonstigen Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden. Im Zuge der 3. Änderung erfolgt eine Reduzierung der zulässigen GRZ von 0,8 auf 0,7.



Im Baugebiet gilt die abweichende Bauweise, in der Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und mit einer Länge von mehr als 50,0 m zulässig sind. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt.

Eine Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Balkone ist unzulässig. Damit sichert die Stadt ab, dass der gesamte Baukörper innerhalb der Baugrenzen errichtet wird.

Innerhalb des Änderungsbereiches soll ein drei- bis viergeschossiges Hotel errichtet werden. Eine bauliche Betonung ist durch einen sechsgeschossigen Eckturm vorgesehen. Der Erdgeschossbereich soll sowohl gastronomische Angebote, den Empfang als auch Stellplätze für Kraftfahrzeuge aufnehmen.

Das oberste Vollgeschoss ist grundsätzlich als Staffelgeschoss auszubilden. Das Staffelgeschoss bewirkt eine Höhengliederung des relativ großen Gebäudekörpers, der für einen wirtschaftlichen Hotelbetrieb erforderlich ist. Ein verträgliches Einfügen in die Umgebung wird damit gefördert.

Das oberste Vollgeschoss (Staffelgeschoss) muss gegenüber den Außenwänden des darunter liegenden Geschosses an jeder Gebäudeseite um mindestens 2,0 m zurückspringen. Die durch den Rücksprung entstehenden Dachflächen können als - ausschließlich nicht überdachte - Dachterrassen ausgebildet werden. Dachterrassen oberhalb des obersten Vollgeschosses sind unzulässig. Die festgesetzten Baugrenzen stellen dabei jeweils die maximale Ausdehnung dieses Staffelgeschosses dar.

Durch zusätzliche Unterbrechungen des Staffelgeschosses erfolgt eine weitere Gliederung des Gebäudekörpers. Mit den Unterbrechungen des obersten Geschosses sollen Blickbeziehungen zwischen Hafen, Mollibahn und Kühlung ermöglicht werden. Die festgesetzte Baugrenze „Übergang“ dient ausschließlich der Errichtung eines überdachten, gläsernen Überganges als Verbindung der Gebäudeteile des Staffelgeschosses. Mit der Möglichkeit der baulichen Verbindung des obersten Geschosses werden notwendige Betriebsabläufe des Hotels berücksichtigt.

Als Bezugspunkt gilt die Oberkante Straßenniveau der nordöstlichen Hafenstraße von 2,00 m ü. HN.

Die zulässige Firsthöhe der viergeschossigen Gebäudeteile beträgt max. 14,40 m über dem Bezugspunkt (d.h. 16,40 m ü. HN). Die zulässige Firsthöhe der eingeschossigen Gebäudeteile beträgt max. 4,40 m über dem Bezugspunkt (d.h. 6,40 m ü. HN). Die zulässige Firsthöhe des sechsgeschossigen Gebäudeteils beträgt max. 20,80 m über dem Bezugspunkt (d.h. 22,80 m ü. HN).

Technisch bedingte Dachaufbauten wie z.B. Lüftungsanlagen, Fahrstuhlschächte, Lichtkuppeln, Geländer usw. dürfen die festgesetzten Firsthöhen um max. 1,50 m überschreiten.

Die Firsthöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante. Bei Flachdächern ist die Firsthöhe gleich der Höhe der Oberkante des Gebäudes.

Der von der Nutzung des Sonstigen Sondergebietes „Hotel“ hervorgerufene Stellplatzbedarf ist durch die Errichtung von Garagengeschossen im Erdgeschoss und/oder in Tiefgaragen abzudecken. Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Der festgesetzte Einfahrtbereich im Süden des Plangebietes dient der Zu- und Ausfahrt zu den Garagengeschossen und als Hotelvorfahrt. Außerhalb des Einfahrtbereichs sind ausschließlich Anlieferungsbereiche und fußläufige Zugänge zulässig.

Dauerstellplätze von Müllbehältern sind nur innerhalb des Gebäudes oder in einem Nebengebäude oder in einer allseitig begrünten Umzäunung mit einer begrünten Überdachung oder einer begrünten Pergola zulässig.

#### Weitere Planinhalte:

Die Stadt Ostseebad Kühlungsborn erweitert im Zuge der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 das Gebiet zur Sicherung der Zweckbestimmung für den Fremdenverkehr gemäß § 22 BauGB. Künftig soll auch der Bereich des Plangebietes aufgenommen werden.

Die Stadt Ostseebad Kühlungsborn möchte dadurch in ihrem Stadtgebiet die Gebiete mit Fremdenverkehrsfunktionen und im vorliegenden Fall den geplanten Hotelstandort 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.

Zur Sicherung der Zweckbestimmung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion wird daher für das festgesetzte Sonstige Sondergebiet „Hotel“ bestimmt, dass Folgendes der Genehmigung unterliegt:

- 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,
- die Nutzung von Räumen in 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.

Die Stadt Ostseebad Kühlungsborn möchte den geplanten Hotelstandort als Teil der künftigen touristischen und öffentlich zugänglichen Infrastruktur sichern.

Zum einen soll das moderne Hotelkonzept, dass sich an junge Leute und Familien mit sportlich-maritimer-digitaler Ausrichtung richtet, ein neues Kundenpotential für Kühlungsborn erschließen und damit die weiteren touristischen Übernachtungsmöglichkeiten sinnvoll ergänzen und auch für die Öffentlichkeit wichtige Infrastruktureinrichtungen bieten. Zum anderen können dadurch wichtige Arbeitsplätze vor Ort gesichert werden, die bei einer Teilung in Appartements oder Ferienwohnungen verloren gingen.

### **3.2 Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen**

Von den Dächern der eingeschossigen Gebäudeteile sind zusammen insgesamt mindestens 30 % als Dachgarten bzw. als Gründach auszuführen, um den Grünanteil innerhalb des Änderungsbereiches zu erhöhen.

Die Gebäudefassaden sind mindestens alle 6,0 m Länge baulich durch Vor- oder Rücksprünge, Fenster, Türen oder Balkone bzw. gestalterisch durch Materialwechsel zu untergliedern. Fensterlose Fassadenflächen über 6 m Länge sind zu begrünen. Diese gestalterischen Festsetzungen tragen zur positiven Gestaltung des Gebäudes und die Integration in das Ortsbild bei.

Die Gebäudedächer sind nur als Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 0° bis max. 20° zulässig.

Der überdachte Übergang als Verbindung der Gebäudeteile des Staffelgeschosses ist ausschließlich vollständig verglast zulässig. Damit werden eine optische Unterbrechung des Staffelgeschosses berücksichtigt und die Betriebsabläufe gewürdigt.

Der Bereich zwischen der nördlichen Gebäudefront und der nördlichen Hafenstraße ist als Flanierbereich zu gestalten. Die sonstigen Vorgärten sind außerhalb von Flächen für Nebenanlagen gärtnerisch zu gestalten und dürfen nicht als Lagerflächen genutzt werden.

Für den gesamten Geltungsbereich gilt nicht die Satzung zur Gestaltung der Vorgärten der Stadt Ostseebad Kühlungsborn.

Sichtschutzanlagen sind mit Rankpflanzen zu begrünen.

Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche der südlichen Hafenstraße sind als Hecken mit einer Höhe von max. 0,80 m zulässig. Dabei sind die Sichtfelder auf den fließenden Verkehr zu beachten. Metall- oder Holzzäune sind nur in Kombination mit Hecken zulässig.

Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist nicht zulässig. Aufgeständerte Solaranlagen sind unzulässig.

Diese Festsetzungen werden zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes aufgenommen.

Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Von See aus sichtbare, beleuchtete Werbeanlagen sind unzulässig, um Verwechslungen mit Seezeichen für die Schifffahrt zu vermeiden.

Die Stadt weist darauf hin, dass wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, rechtswidrig im Sinne des § 84 LBauO M-V handelt und mit Bußgeld bis zu 100.000 € geahndet werden kann.

### 3.3 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 beträgt rund 1,2 ha. Die Fläche unterteilt sich folgendermaßen:

Tabelle 1: Flächenbilanz, gerundete Werte

Flächennutzung		Flächengröße
Sonstiges Sondergebiet - Hotel		8120 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen		2770 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsfläche	1280 m <sup>2</sup>	
Verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche	1140 m <sup>2</sup>	
Fußweg	350 m <sup>2</sup>	
Grünfläche		1000 m <sup>2</sup>
Graben/Wiese, privat	900 m <sup>2</sup>	
Graben/Wiese, öffentlich	100 m <sup>2</sup>	
<b>Plangebiet, insgesamt</b>		<b>11890 m<sup>2</sup></b>

## 4. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung ist über die bereits ausgebaute Hafenstraße gewährleistet. Die Zu- und Abfahrt zum Hotel ist über die Herstellung einer südlichen Grundstücksanbindung vorgesehen. Neben der ausgebauten Hafenstraße für den Kfz-Verkehr werden im Zuge der 3. Änderung Flächen in einer Breite von 2,50 m für die Herstellung eines Fußweges berücksichtigt. Mit der Errichtung des Fußweges müssen die vorhandenen, straßenbegleitenden Bäume entfallen. Zur positiven Gestaltung des Straßenraumes werden jedoch Anpflanzgebote für eine neue Baumreihe innerhalb des Baugebietes festgesetzt. Die festgesetzten Standorte können nach den Anforderungen der Erschließung, der Lage von Ver- und Entsorgungsleitungen und der Gestaltung der Zu- und Abfahrt zum Hotel, verschoben werden.

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

Der von der Nutzung des Sonstigen Sondergebietes „Hotel“ hervorgerufene Stellplatzbedarf ist durch die Errichtung von Garagengeschossen im Erdgeschoss und/oder in Tiefgaragen abzudecken. Zusätzlich sind die im Bereich der nördlichen Hafenstraße entfallenden Stellplätze im Garagengeschoss bzw. in der Tiefgarage bereitzustellen.

Ziel der Stadt Ostseebad Kühlungsborn ist eine attraktive Gestaltung der Hafenstrasse nördlich des neuen Hotelstandortes für Fußgänger sowie als Teil eines internationaler Rad- und Wanderweges. Daher sollen die vorhandenen Stellplätze künftig umverlegt werden.

Zum Nachweis, dass die bestehende, ausgebaute verkehrliche Infrastruktur ausreichend ist, um die zukünftigen Verkehre mit Umsetzung des geplanten Hotelneubaus und der weiter östlich geplanten Parkplatzerweiterung aufzunehmen, wurde eine Verkehrstechnische Untersuchung durch das Büro Merkel, Bad Doberan, Januar 2019, erarbeitet.

Mit der Umsetzung der Planungsziele innerhalb des Änderungsbereiches wird ein zusätzlicher Verkehr von 765 Fahrzeugen je Richtung und Tag prognostiziert. Mit Fertigstellung der Parkplatzerweiterung ist von 370 zusätzlichen Fahrzeugen je Richtung und Tag auszugehen.

Es erfolgte die nachfolgende verkehrstechnische Bewertung: „Der Knoten KN 17 Hafenstr./ Cubanzestr. ist unter Zugrundelegung der Prognosebelastung 2030 ohne Schrankenschließung als leistungsfähig einzuschätzen. Der qualitative Verkehrsablauf ist mit QSV A als sehr gut einzustufen. Der Rückstau (Hafenstr. Ost) von 6 m ist gering.

Bei den Schrankenschließungen (2x je Stunde Sommerfahrplan) zur Querung der Cubanzestr. Süd durch die Mollibahn kommt es zu Rückstauerscheinungen, die mit 15-80 m und mit Wartezeiten von 70-90 s je nach Zufahrt geschätzt werden.“

Die Qualitätsstufe QSV A bedeutet, dass die Verkehrsteilnehmer äußerst selten von anderen beeinflusst werden. Sie besitzen die gewünschte Bewegungsfreiheit in dem Umfang, wie sie auf der Verkehrsanlage zugelassen ist. Der Verkehrsfluss ist frei.

In Bezug auf die verkehrsbauliche Bewertung (Querschnitt) wird in der o.g. Untersuchung zusammenfassend festgestellt, dass der verfügbare Straßenraum (Querschnitt) sowohl in der Hafenstrasse als auch in der Cubanzestr. gemäß den Anforderungen der Richtlinie zur Anlage von Stadtstraßen ausreichend ist.

Die Stadt Ostseebad Kühlungsborn stellt daher fest, dass der vorhandene Ausbau der Zufahrtstraßen ausreichend ist, um die zukünftigen Verkehre aufnehmen zu können.

## **5. Ver- und Entsorgung**

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

## **6. Immissionsschutz**

Aus Gründen des Immissionsschutzes für benachbarte schutzwürdige Nutzungen wurden in der Ursprungsplanung flächenbezogene Schalleistungspegel festgesetzt, um die möglichen Lärmemissionen zu begrenzen.

Die Schallemission des Sonstigen Sondergebietes „Hotel“ (Baufeld 8 der Ursprungsplanung) ist auf einen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel von 61 dB(A) pro m<sup>2</sup> am Tag und von 46 dB(A) pro m<sup>2</sup> in der Nacht begrenzt. Dies gilt weiterhin fort.

## **7. Umweltbelange, Artenschutz**

Die Planung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB, ohne die Erstellung eines Umweltberichtes, durchgeführt. Mit der vorliegenden Planung ändert sich das grundlegende städtebauliche Planungskonzept des Bebauungsplanes Nr. 17 nicht. Eine Erhöhung der festgesetzten Grundflächenzahl erfolgt ebenfalls nicht. In der Ursprungsplanung festgesetzte Ausgleichsmaßnahmen wurden umgesetzt und werden durch die Planung teilweise berührt. Mit Ausnahme der Grünfläche am Fulgenbach, die verkleinert wird, erfolgt eine qualitative Aufwertung der Grüngestaltung. Es sind Baumanpflanzungen, die das gesamte Hotelgelände umgeben, geplant. Weiterhin sind Gründächer und Heckenanpflanzungen vorgesehen. Die festgesetzten Gründächer für die eingeschossigen Gebäudeteile unterstützen eine landschaftsgerechte Eingrünung der Hotelanlage, wirken sich positiv auf das Lokalklima aus und bieten Insekten wertvolle Habitatstrukturen.

Es wird die Grundflächenzahl im Vergleich zur Ursprungsplanung geringfügig reduziert. Nach wie vor erfolgt eine vollständige Nutzung des Änderungsbereiches in Bezug auf die Freiflächengestaltung und Gebäudeerrichtung.

Der Änderungsbereich wurde einige Jahre als bewirtschaftete Stellplatzfläche genutzt. Daher ist der Boden stark verdichtet. Mittlerweile liegt die Fläche brach und wird regelmäßig gemäht. In den Randbereichen wachsen teilweise Ruderalgräser und im Bereich des Fulgenbaches wächst uferbegleitend Uferstaudenflur.

Parallel zur südlichen Hafenstraße befindet sich innerhalb des Änderungsbereiches eine junge Baumreihe aus jungen Laubbäumen. Die Bäume haben einen Stammdurchmesser von 8,0 bis 9,0 cm, weshalb sie nicht nach § 19 Naturschutzausführungsgesetz M-V gesetzlich geschützt ist. Die Bäume sind Teil einer Ausgleichsmaßnahme der Ursprungsplanung und werden nun zugunsten eines Fußweges an der südlichen Hafenstraße beseitigt. Da am Fulgenbach, an der nördlichen Hafenstraße sowie etwa 5,0 bis 6,0 m nördlich der derzeitigen Baum-Standorte Baumanpflanzungen vorgesehen sind, ist ein Umpflanzen der Bäume anzustreben. Gemäß den Festsetzungen sind insgesamt 20 Baumanpflanzungen geplant, so dass alle vorhandenen Bäume durch ein Umpflanzen erhalten werden könnten. Sollte eine Umpflanzung nicht möglich sein, ist ein Ausgleich im Verhältnis 1:1 mit standortgerechten und heimischen Baumarten vorzunehmen.

Das Anlegen des Fußweges an der südlichen Hafenstraße ist notwendig, um eine fußläufige Verbindung außerhalb der Promenade zwischen Hafen und Ortszentrum herzustellen.

An der nördlichen Hafenstraße befinden sich ebenfalls junge Laubbäume aus Linden. Diese werden mit einem Erhaltungsgebot festgesetzt.

Generell ist die Umgebung stark von der touristischen Nutzung der Uferpromenade, dem Hafen und der Hafenstraße geprägt.

### **Artenschutz**

Durch die umgebende intensive touristische Nutzung, die intensive Pflege der Fläche und die starke Verdichtung des Bodens kann ein Vorkommen von prüfrelevanten Tier- und Pflanzenarten ausgeschlossen werden. Die junge Baumreihe ist ebenso nicht relevant, da die Bäume aufgrund ihres Stammumfanges und der kleinen Kronen artenschutzfachlich keine Bedeutung als Niststätte besitzen.

Im Grabenbereich ist an der Böschung die Uferstaudenflur zu belassen. Eine entsprechende Pflege ist zulässig.

### **Freiflächen entlang des Fulgenbaches**

Im Rahmen der Ursprungsplanung waren die Flächen parallel des Fulgenbaches als Polderflächen für Hochwasserereignisse berücksichtigt. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes erfolgten Berechnungen zu Polderflächen für den Bootshafen, die nachweisen, dass die Polderflächen südlich des Molligeländes, also außerhalb des Plangebietes, ausreichend sind.

Die Flächen entlang des Fulgenbaches innerhalb des Änderungsbereiches werden dementsprechend nicht als Polderflächen benötigt. Es wird eine mindestens 4,5 m breite Grünfläche entlang des Fulgenbaches entwickelt, wodurch eine Beeinträchtigung des Baches durch beispielsweise ufernahe Nutzungen oder Bebauung ausgeschlossen werden kann.

## **8. Eigentumsverhältnisse**

Das von der Änderung betroffene Sonstige Sondergebiet „Hotel“ sowie Teile der Grünflächen befinden sich in Privatbesitz. Die festgesetzten Straßen- bzw. Verkehrsflächen und Teile der Grünflächen liegen in städtischem Eigentum.

## **9. Sonstiges**

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 (LWaG) bleiben die auf der Grundlage des Wassergesetzes der DDR beschlossenen Trinkwasserschutzgebiete weiterhin bestehen. Die Verbote und Nutzungsbeschränkungen zum Trinkwasserschutz gemäß der Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete - 1. Teil "Schutzgebiete für Grundwasser" (DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 101) sind zu beachten.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Bodendenkmalfunde in den nachrichtlich übernommenen Bereichen bekannt. Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs § 6

Abs. 5 Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V). Über die Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gem. § 11 Abs. 2 DSchG M-V unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich der Satzung keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gem. § 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.

Notwendige Gehölzrodungen sowie Schnittmaßnahmen an vorhandenen Gehölzen sind gemäß § 39 BNatSchG im Zeitraum von 01. Oktober bis zum 28. Februar (außerhalb der Vogelbrutzeiten) durchzuführen. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Gehölze keine Brutvögel brüten und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

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

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den .....

.....  
Rüdiger Kozian, Bürgermeister