



öffentlich

Beschlussvorlage der Verwaltung

Amt/Geschäftszeichen	Bearbeiter	Datum	Drucksache Nr.:
Bauamt	Maja Kolakowski	08.04.2019	19/60/078

Beratungsfolge (Zuständigkeit)	Gremium	Sitzungstermin	Status
Vorberatung	BA	17.04.2019	Öffentlich
Vorberatung	HA	02.05.2019	Nichtöffentlich
Entscheidung	SVV	16.05.2019	Öffentlich

Bezeichnung: Abwägungs- und Satzungsbeschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 42 "Hermannstraße/nördliche Friedrich-Borgwardt-Str."

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn beschließt:

1. Die Stadtvertreterversammlung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Bürger, der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zum Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 mit folgendem Ergebnis geprüft: s. Anlage. Die Anlage ist Bestandteil des Beschlusses.
2. Die Stadtvertreterversammlung beschließt die 4. 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 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 wird gebilligt.
3. Der Bürgermeister wird beauftragt, den Satzungsbeschluss über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 entsprechend der Hauptsatzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn ortsüblich bekannt zu machen.

Anlagen: 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn – Planzeichnung, Begründung und **Abwägung**, Stand 08.05.2019

Problembeschreibung/Begründung:

Die Stadtvertreterversammlung hat am 06.12.2018 die Aufstellung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn „Hermannstraße/nördliche Friedrich-Borgwardt-Straße“ beschlossen. Anschließend wurde ebenfalls am 06.12.2019 der Entwurf einschließlich Begründung mit Änderungen gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen. Hintergrund der Änderung sind geänderte Planungsabsichten für einen Teilbereich des Ursprungsplanes. Auf dem Grundstück Hermannstraße 23 soll eine Erweiterung des Hotelbetriebes vorgenommen werden, für die es einer Änderung des Bebauungsplans bedarf. Die Änderungen sind im Einzelnen den Anlagen zu entnehmen. Das Planverfahren wird nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Der Entwurf zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 hat in der Zeit vom 07.01.2019 bis 08.02.2019 öffentlich ausgelegt und wurde an betroffene Behörden und sonstige Trägern öffentlicher Belange 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 4. Änderung des B-Planes Nr. 42 durch Bekanntmachung in Kraft gesetzt.

Finanzielle Auswirkungen? Ja Nein

Gesamtkosten der Maßnahme / Jährliche Folgekosten / Folgekosten (Beschaffungs-Folgekosten)		Finanzierung:		
		Eigenanteil (i.d.R. = Kreditbedarf)	Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse/Beiträge)	Einmalige oder jährliche laufende Haushaltsbelastung (Mittelabfluss, Kapitaldienst, Folgekosten ohne kalkulatorische Kosten)
€	€	€	€	€
Veranschlagung 2019	nein	ja, mit €	Produktkonto	
Im Ergebnisplan	im Finanzplan			

Anlagen:
Satzungs über die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 42 (Planzeichnung, Begründung, Abwägung)

SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN

über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 "Hermannstraße/nördliche Friedrich-Borgwardt-Straße"

Teil A - Planzeichnung

M 1:1000



Planzeichenerklärung

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

1. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 6 BauGB, § 11 BauNVO)

SO 1 Sonstiges Sondergebiet für Hotel mit lfd. Nummerierung (§ 11 BauNVO)

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

GRZ	Grundflächenzahl
IV	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
FH	Firsthöhe als Höchstmaß in m
TH	Traufhöhe als Höchstmaß in m
DN	Dachneigung als Höchstmaß

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

o	offene Bauweise
—	Baulinie
- - - -	Baugrenze

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

■	Grünflächen
□	Hausgarten, privat

Sonstige Planzeichen

□	Geltungsbereich des Gebietes zur Sicherung der Fremdenverkehrsfunktion der Stadt Ostseebad Kühlungsborn (§ 22 BauGB)
□	Geltungsbereich der Gestaltungssatzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn
□	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
St	Stellplätze
T	Terrasse/Außengastronomie

Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

LPB III
LPB IV

Grenze zwischen Lärmpegelbereichen (LPB) III und IV

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 4. Änderung des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

2. Darstellungen ohne Normcharakter

▨	vorhandene bauliche Anlagen
—	vorhandene Flurstücksgrenzen
98	Flurstücksnummern
X	künftig fortfallend

3. Zusätzliche Darstellungen der Ursprungsplanung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 4, 4a und 11 BauNVO)

WB1	Besondere Wohngebiet (§ 4a BauGB)
SO 3	Sonstiges Sondergebiet für Einzelhandel (§ 11 BauNVO)
SO 4-8	Sonstiges Sondergebiet für Ortskern mit lfd. Nummerierung (§ 11 BauNVO)
SO 9	Sonstiges Sondergebiet für Information (§ 11 BauNVO)

Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

□	Flächen für Sport- und Spielanlagen
□	Spielanlagen

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

□	Straßenverkehrsflächen
□	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
□	Verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche
P	Parken, öffentlich
A	Fußweg, öffentlich

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

■	Grünflächen
□	Parkanlage, privat
□	Zäsurgrün, öffentlich

Sonstige Planzeichen

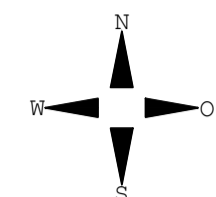
Vorgartenbereich

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

□ Schutzgebiet für Grundwassergewinnung - Schutzzone IIIB

Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz

□ Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen, Bodendenkmale der Kategorie 2



Unverbindliche Planerläuterung

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 betrifft das Grundstück Hermannstraße 23. Der eingeschossige, rückwärtige Anbau soll abgebrochen und stattdessen eine separate Baugrenze im Osten des Grundstücks festgesetzt werden. Hier ist der Bau eines maximal dreigeschossigen Gebäudes als Erweiterung des vorhandenen Hotelbetriebes geplant. Im westlichen Teil des Grundstücks werden die Grünfläche sowie die vorhandene Terrasse gemäß tatsächlichem Bestand in die Planzeichnung übernommen. Außerdem wird die private Stellplatzfläche in der Planzeichnung festgesetzt.

Präambel

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) sowie § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 334) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228), wird nach Beschlussfassung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn vom folgende Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 "Hermannstraße/nördliche Friedrich-Borgwardt-Straße", gelegen in Kühlungsborn West, umfassend das Grundstück Hermannstraße 23, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

Teil B – Text

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

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

Innerhalb der östlichen Baugrenze auf dem Grundstück Hermannstraße 23 ist das dritte Vollgeschoss nur als Staffelfgeschoss zulässig. Das Staffelfgeschoss muss mindestens an einer Längsseite über die gesamte Seitenlänge um mindestens 1,50 m gegenüber den Außenwänden des darunterliegenden Geschosses zurückspringen. Die durch den Rücksprung entstehenden Dachflächen können als nicht überdachte Dachterrassen ausgebildet werden (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V). Für die Bestimmung der festgesetzten First- und Traufhöhen gilt die mittlere Höhenlage der überbaubaren Grundstücksfläche.

Sonstige Festsetzungen

Alle sonstigen Festsetzungen, Hinweise sowie die örtlichen Bauvorschriften des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 42 i.d.F. der 3. Änderung, die nicht Bestandteil der 4. Änderung sind, gelten für die Satzung über die 4. Änderung unverändert weiter fort.

Hinweise

Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn in der jeweils aktuellen Fassung.

Plangrundlagen:

Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK), Bearbeitungsstand 22.10.2012, Kataster- und Vermessungsamt Bad Doberan; Digitale topographische Karte, Maßstab 1:10 000, Landesamt für innere Verwaltung M-V; GeoBasis DE/M-V 2018, rechtskräftige Satzung über den Bebauungsplan Nr. 42 i.d.F. der 3. Änderung und sonstige Unterlagen des Bauamtes Kühlungsborn; eigene Erhebungen.

Verfahrensvermerke

(1) Der Aufstellungsbeschluss der Stadtvertreterversammlung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 wurde am gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn sowie im Internet unter <http://stadt-kuehlungsborn.de/buergerservice/bekanntmachungen.html> erfolgt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den
(Siegel) Der Bürgermeister

(2) Die Stadtvertreterversammlung hat am den Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den
(Siegel) Der Bürgermeister

(3) Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung dazu haben nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis zum während der Dienstzeiten in der Stadtverwaltung Ostseebad Kühlungsborn öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass im Verfahren nach § 13 BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen wird und dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn sowie im Internet unter <http://stadt-kuehlungsborn.de/buergerservice/bekanntmachungen.html> bekannt gemacht worden. Ebenfalls wurde darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den
(Siegel) Der Bürgermeister

(4) Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die öffentliche Auslegung unterrichtet worden.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den
(Siegel) Der Bürgermeister

(5) Der katastermäßige Bestand innerhalb des Geltungsbereiches am wird als richtig dargestellt beschneigt. 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

(6) 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

(7) Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am von der Stadtvertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 wurde gebilligt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den
(Siegel) Der Bürgermeister

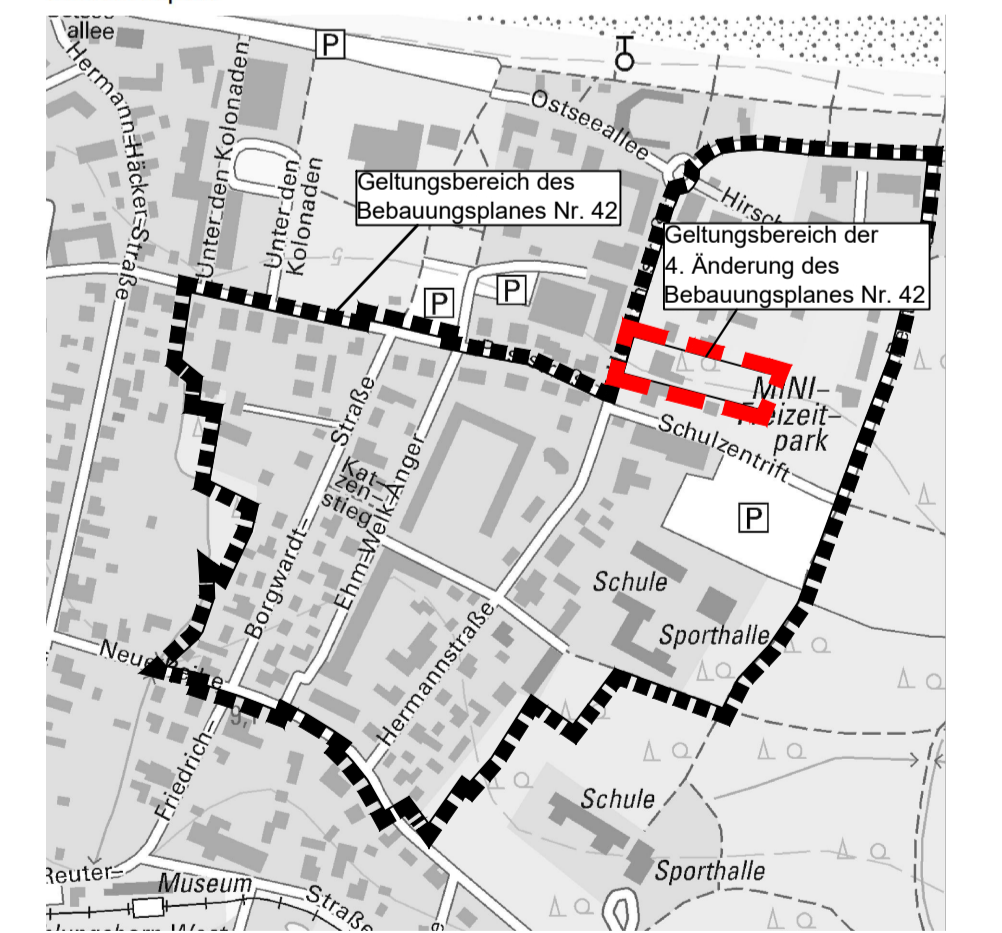
(8) Die Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den
(Siegel) Der Bürgermeister

(9) Der Satzungsbeschluss und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn sowie im Internet unter <http://stadt-kuehlungsborn.de/buergerservice/bekanntmachungen.html> bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den
(Siegel) Der Bürgermeister

Übersichtsplan



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

SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN

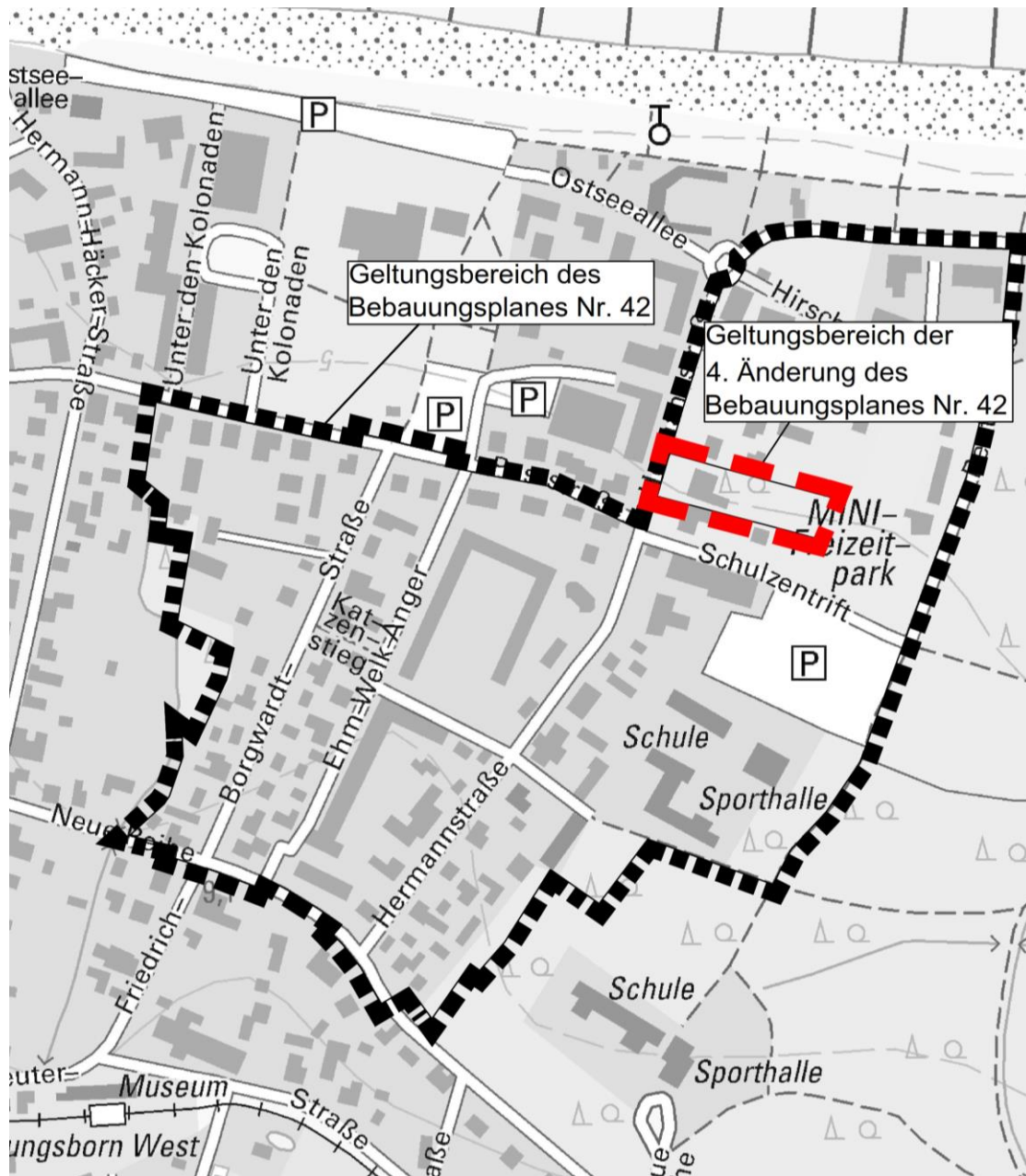
über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 "Hermannstraße/nördliche Friedrich-Borgwardt-Straße"

umfassend einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 42 auf dem Grundstück Hermannstraße 23

Satzungsbeschluss

Bearbeitungsstand 08.05.2019





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

SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN

über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 "Hermannstraße/nördliche Friedrich-Borgwardt-Straße"

umfassend einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 42
auf dem Grundstück Hermannstraße 23

Begründung

Satzungsbeschluss

Bearbeitungsstand 08.05.2019

Stadt Ostseebad Kühlungsborn
Begründung zur Satzung
über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42
"Hermannstraße/nördliche Friedrich-Borgwardt-Straße"

Inhalt	Seite
1. Planungsanlass und Planungsziele, Planverfahren.....	2
2. Gebietsabgrenzung.....	2
3. Bisherige Planungen, Planungsrecht, Plangrundlagen.....	3
4. Inhalte der Änderung.....	4
5. Umweltbelange.....	5
6. Eigentumsverhältnisse.....	6
7. Sonstiges.....	6



Stadt- und Regionalplanung
Dipl. Geogr. Lars Fricke

Lübsche Straße 25
23966 Wismar
Tel. 03841 2240700

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

1. Planungsanlass und Planungsziele, Planverfahren

Der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 liegen neue Planungsabsichten für einen Teilbereich des Ursprungsplanes zu Grunde.

Im Geltungsbereich sollen auf dem Grundstück Hermannstraße 23 Erweiterungen des Hotelbetriebes vorgenommen werden, für die es einer Änderung des Bebauungsplanes bedarf. Zudem sollen bereits vor Aufstellung des Ursprungsplanes genehmigte bauliche Erweiterungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Dazu zählt die im vorderen Grundstücksbereich errichtete Terrasse für die erweiterte Nutzung des Restaurants.

Seitens des Grundstückseigentümers wurden bereits im Jahr 2017 Änderungswünsche für seinen vorhandenen Hotelbetrieb vorgetragen. Nach intensiven Beratungen im Bau- sowie im Hauptausschuss und unter Abwägung der zu beachtenden städtebaulichen und nachbarlichen Belange, hat sich die Stadt zur Durchführung der vorliegenden Änderungsplanung entschlossen.

Dem städtebaulichen Ziel einer angemessenen Verdichtung in den Innenbereichen Kühlungsborns kann mit der vorliegenden Änderungsplanung entsprochen werden. Die Änderung fügt sich gut in den Bebauungszusammenhang ein und entspricht auch nach der Änderung des Bebauungsplanes der ursprünglichen städtebaulichen Zielsetzung der Stadt.

Die 4. 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. Im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 wird gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit verzichtet.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden wurde vom 07.01.2019 bis zum 08.02.2019 durchgeführt. Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens wurden keine Stellungnahmen abgegeben, die zu einer Änderung des Entwurfs geführt haben.

2. Gebietsabgrenzung

Der Geltungsbereich der 4. Änderung betrifft einen Teilbereich 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 Änderungsbereich befindet sich im Nordosten des Plangebietes. Es handelt sich dabei um das Grundstück Hermannstraße 23.

3. Bisherige Planungen, Planungsrecht, Plangrundlagen

Der Bebauungsplan Nr. 42 wurde am 06. September 2012 von der Stadtvertreterversammlung als Satzung beschlossen und hat, da aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, durch Bekanntmachung am 25. Oktober 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.

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.

Die 3. Änderung umfasste vier Geltungsbereiche sowie Regelungen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 42. Ziele waren Erweiterungen und Anbauten an vorhandenen Gebäuden, Anpassungen an den tatsächlich vorhandenen Bestand sowie die Aktualisierung und Erweiterung des Gebietes zur Sicherung der Zweckbestimmung von Fremdenverkehrsfunktionen nach § 22 BauGB.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990, einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Neufassung vom 15. Oktober 2015 (GVObI. M-V S. 334) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVObI. M-V S. 221, 228)

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

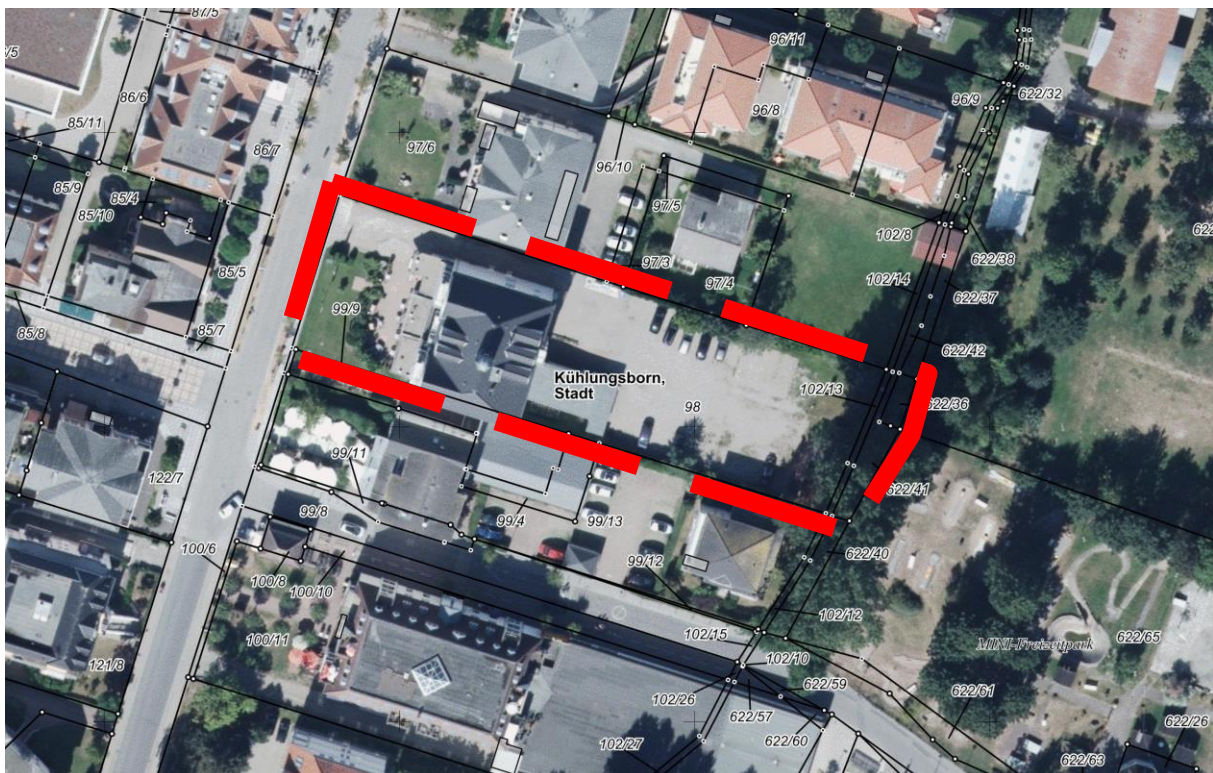
Die dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Gesetze, Erlasse, Normen, Richtlinien und Verordnungen sind in der Stadtverwaltung, Bauamt, Ostseeallee 20, 18225 Kühlungsborn, während der Öffnungszeiten einsehbar.

Als Plangrundlagen wurden die Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK), Bearbeitungsstand 22.10.2012, Kataster- und Vermessungsamt Bad Doberan; die digitale 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 3. Änderung und sonstige Unterlagen des Bauamtes Kühlungsborn verwendet.

4. Inhalte der Änderung

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 98 und 102/13 der Flur 1 sowie die Flurstücke 622/36 und 622/41 der Flur 2 in der Gemarkung Kühlungsborn und hat eine Größe von 2 700 m². Auf dem Grundstück befindet sich derzeit das Hotel Nordwind, das im Sonstigen Sondergebiet für Hotel mit lfd. Nummerierung "SO 1" gemäß § 11 BauNVO liegt. Der rückwärtige Grundstücksbereich wird als Stellplatz für Hotelgäste genutzt und ist teilweise versiegelt. Das Hotelgebäude verfügt derzeit über einen eingeschossigen Anbau im rückwärtigen Grundstücksbereich sowie ein eingeschossiges Nebengebäude am östlichen Grundstücksrand.

Im straßenseitigen Grundstücksbereich verfügt das Gebäude ebenfalls über einen eingeschossigen Anbau, der als Erweiterung für das Restaurant des Hotels genutzt wird. Daran anschließend ist im Außenbereich eine Terrasse vorhanden, die für die Außengastronomie genutzt wird.



Luftbild mit Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42, © GeoBasis DE/M-V 2018

Der Grundstückseigentümer möchte den vorhandenen Hotelbetrieb erweitern, indem im östlichen Grundstücksbereich ein Neubau errichtet werden soll. Der rückwärtig vorhandene eingeschossige Anbau sowie das Nebengebäude sollen abgebrochen werden. Im Bebauungsplan wird deshalb eine separate Baugrenze im Osten des Grundstücks festgesetzt. Diese hat dieselbe Größe wie die zuvor festgesetzte, an das Hauptgebäude angrenzende Baugrenze. Der Neubau soll nach Abstimmungen mit der Stadt Ostseebad Kühlungsborn maximal drei Vollgeschosse erhalten, von denen das dritte Vollgeschoss als Staffelgeschoss auszubilden ist. Das Staffelgeschoss muss mindestens an einer Längsseite über die gesamte Seitenlänge um mindestens 1,50 m gegenüber den Außenwänden des darunterliegenden Geschosses zurückspringen. Die durch den Rücksprung entstehenden Dachflächen können als nicht überdachte Dachterrassen ausgebildet werden. Dadurch wirkt das Gebäude weniger massiv und kann attraktiv gestaltet werden. Ergänzend wird festgesetzt,

dass die Firsthöhe des östlichen Gebäudes maximal 11,0 m betragen darf - die Traufhöhe maximal 9,5 m. Die Dachneigung darf maximal 20° betragen. Auf den benachbarten Grundstücken befinden sich ebenfalls Gebäude in zweiter Reihe, sodass sich die vorgelegte Änderungsplanung gut in den Bebauungszusammenhang einfügt.

Die vorhandene Terrasse wurde zum Zeitpunkt der Aufstellung des Ursprungsplanes in die private Grünfläche Hausgarten einbezogen. Innerhalb dieser Grünflächen ist ausschließlich die Neuerrichtung von Nebenanlagen für die Gartennutzung zulässig. Die vorhandene Terrasse unterliegt somit dem Bestandsschutz. Um die Terrasse jedoch dauerhaft für die Nutzung der Außengastronomie zu sichern, wird sie als Nebenanlage mit der Zweckbestimmung "Terrasse/Außengastronomie" festgesetzt. Die Grünfläche reduziert sich dementsprechend in der Planzeichnung.

Der zentrale Grundstücksbereich wird bereits jetzt als Stellplatzfläche für die Hotelgäste genutzt, allerdings eher ungeordnet. Künftig ist geplant, diese Fläche zu strukturieren. Deshalb wird im Bebauungsplan eine Fläche für Nebenanlagen "Stellplätze" festgesetzt. Die Zufahrt führt wie bisher von der Hermannstraße entlang der nördlichen Grundstücksgrenze zu dieser Fläche.

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß Ursprungsplanung Stellplätze und Zufahrten unversiegelt zu belassen oder in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterterrassen, Rasengitter, Fugenpflaster oder wassergebundene Decke) herzustellen sind und dass auf den privaten Grundstücksflächen je vier Kfz-Stellplätzen ein einheimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm, 3x verpflanzt, anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten ist.

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. Die in der Ursprungsplanung festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) werden im Rahmen der 4. Änderung nicht erhöht bzw. es wird nur der vorhandene tatsächliche Bestand festgesetzt.

Besondere Schutzgebiete werden durch die Umsetzung der Planung nicht beeinträchtigt. Im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB wird von einer Umweltprüfung abgesehen.

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 im Änderungsbereich bereits vorhanden. Hinsichtlich der Verlagerung der Baugrenze, der vorhandenen Teilversiegelung der Stellplatzfläche sowie der Anpassung der Terrasse an den tatsächlichen Bestand, ist davon auszugehen, dass artenschutzrechtliche Belange nicht berührt werden.

Betroffenheiten nach dem Bundesartenschutzgesetz liegen daher nicht vor.

6. Eigentumsverhältnisse

Die Fläche des Änderungsbereiches befindet sich in Privateigentum. Die Kosten der Bebauungsplanänderung trägt der Eigentümer.

7. Sonstiges

Es wird darauf hingewiesen, dass die Stellplatzsatzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn in der jeweils aktuellen Fassung gilt.

Die weiteren im Bebauungsplan Nr. 42 i.d.F. der 3. Änderung gegebenen Hinweise hinsichtlich Trinkwasserschutzzonen, Bau- und Bodendenkmalen, Altlasten sowie geltender Satzungen und Richtlinien im Plangebiet werden durch die 4. Änderung nicht berührt und gelten weiterhin fort.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den

.....
Kozian, Bürgermeister