



## Öffentliche Bekanntmachung

### Sitzung des Bauausschusses

---

<b>Sitzungstermin:</b>	Mittwoch, 17.04.2019, 18:30 Uhr
<b>Raum, Ort:</b>	Versammlungsraum des Bauhofes (Zur Asbeck)

---

### Tagesordnung

#### Öffentlicher Teil:

1. Begrüßung, Feststellung der ordnungsgemäßen Einladung, der Anwesenheit und der Beschlussfähigkeit sowie Eröffnung der Sitzung
2. Änderungsanträge und Feststellung der Tagesordnung
3. Billigung der Sitzungsniederschrift vom 06.03.2019 - Beschlusskontrolle
4. Informationen der Verwaltung
5. Anfragen der Ausschussmitglieder
6. Grundsatzbeschluss zur Ansiedlung einer Sport-Jugendherberge durch das Deutsche Jugendherbergswerk im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 25, Baugebiet Nr. 2 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn (Gäste: Herr Stybel - Jugendherbergswerk, Frau Merten und Herr Hass - Planungsbüro aib)
7. Beschlussvorlage der Zählgemeinschaft HGV-Ziesig, der Zählgemeinschaft Linke/KL und der CDU-Fraktion: Planungskonzept für Sportplatz Ost
8. Beschlussvorlage der Zählgemeinschaft HGV-Ziesig: 3. Änderung der Gestaltungssatzung
9. ergänzender Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 51 "Reriker Str./Grüner Weg" der Stadt Ostseebad Kühlungsborn
10. Satzung einer Veränderungssperre über einen 2. Teilbereich bzw. über den Bereich der Erweiterung des Geltungsbereiches des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 51
11. Beschlussvorlage der Zählgemeinschaft SPD/Grüne: Artenschutz in Kühlungsborn - Lebensräume für bedrohte Arten, wie Amphibien, Insekten und insbesondere Bienen erhalten
12. Beschlussvorlage der CDU-Fraktion: Verbesserung der Infrastruktur in West
13. Abwägungs- und Satzungsbeschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 42 "Hermannstraße/nördliche Friedrich-Borgwardt-Str."
14. erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38 "Neue Reihe-südwestliches Teilstück"
15. Beschlussvorlage der CDU-Fraktion: Nutzungskonzept städtischer Teil Stadtwald
16. Beschlussvorlage der UWG-Fraktion: Überarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 42 "Hermannstraße / nördliche Friedrich-

- Borgwardt-Straße"  
17. Schließen des öffentlichen Teils der Sitzung

Rüdiger Kozian  
Bürgermeister

Ostseebad Kühlungsborn, den 09.04.2019



öffentlich

## Beschlussvorlage der Verwaltung

Amt/Geschäftszeichen	Bearbeiter	Datum	Drucksache Nr.:
Bauamt	Maja Kolakowski	08.04.2019	19/60/080

Beratungsfolge (Zuständigkeit)	Gremium	Sitzungstermin	Status
Entscheidung	BA	17.04.2019	Öffentlich

**Bezeichnung: Grundsatzbeschluss zur Ansiedlung einer Sport-Jugendherberge durch das Deutsche Jugendherbergswerk im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 25, Baugebiet Nr. 2 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn (Gäste: Herr Stybel - Jugendherbergswerk, Frau Merten und Herr Hass - Planungsbüro aib)**

### Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss empfiehlt dem Hauptausschuss und der Stadtvertretung der Ansiedlung einer Sport- und Jugendherberge durch das Deutsche Jugendherbergswerk im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 25 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn, Baugebiet Nr. 2 zuzustimmen.

### Problembeschreibung/Begründung:

Die Stadt Ostseebad Kühlungsborn hat den B-Plan Nr. 25 mit dem Ziel aufgestellt überwiegend touristische Angebote zu schaffen. Zu den Planungszielen gehörte es u.a. den Neubau einer Jugendherberge zu ermöglichen. Das Jugendherbergswerk ist an dem Standort Kühlungsborn interessiert und hat sich intensiv mit einer möglichen Ausrichtung einer Jugendherberge in Kühlungsborn beschäftigt. Nun möchte das Deutsche Jugendherbergswerk seine Ergebnisse vorstellen und bittet die Stadt im Anschluss um eine Grundsatzentscheidung zu diesem Standort.

### Zielstellung Jugendherbergswerk:

*Ziel des Projekts ist die Entwicklung eines für den Jugendherbergsbetrieb gewidmeten Zweckbaus mit einer Beherbergungskapazität von 180 Betten, der allen Anforderungen an Barrierefreiheit, Gestaltungsspielraum und Entfaltungsmöglichkeiten für eine Jugendherberge mit inhaltlicher Schwerpunktsetzung ermöglicht. Ziel inhaltlicher Schwerpunktsetzungen von Jugendherbergen sind erlebnispädagogische Angebote im gemeinnützigen Zweckbetrieb für Einzelreisende und Familien, Schulklassen, Vereine, Seminargruppen u.a. Unter Berücksichtigung der Standortpotenziale im Ostseebad Kühlungsborn mit gesundheitsfördernder Seelage, naturnahem Umfeld, vorhandenen Sportanlagen und etablierten Veranstaltungen im Wasser- und Segelsport bietet sich die Entwicklung einer Sport\Jugendherberge an. Die Ergänzung der bereits bestehenden, sportspezifischen Infrastruktur, Angebote und Veranstaltungen mit einer Sport\Jugendherberge würden dem Ostseebad Kühlungsborn Potenziale im Zugang zu neuen Zielgruppen eröffnen. So kann die Auslastung bestehender Sportanlagen im Ostseebad Kühlungsborn durch die ergänzende Nachfrage von Jugendherbergsgästen gesteigert werden, was wiederum die Erschließung auch neuer Anlagen und zusätzlicher Infrastruktur durch den gesteigerten Bedarf einer sehr spezifischen Zielgruppe im Ostseebad Kühlungsborn befördern kann.*

### **Profil: Sport/Jugendherberge**

Überall in Deutschland bieten ungefähr 400 Jugendherbergen vielfältige sportliche Möglichkeiten für ihre Gäste. Jugendherbergen, die mit eigenen oder im unmittelbaren Umfeld gelegenen Sportanlagen, durch Programmangebote, bei der Ausstattung, der Verpflegung und im Service besondere Qualitätsstandards erfüllen, erhalten das Prädikat „Sport\Jugendherberge“.

Voraussetzung für die Auszeichnung als „Sport\Jugendherberge“ sind unter anderem folgende

**Qualitätskriterien:**

- Pauschalangebote für Trainingslager, Wettkampf- und Klassenfahrten
- Kooperation mit Sportverbänden, -vereinen und erfahrenen Übungsleitern
- Sportanlagen in unmittelbarer Nähe der Jugendherberge
- Sportbezogene Räumlichkeiten (Tagungsraum, Materialraum, Trockenraum etc.)
- Sportlergerechtes, gesundes Verpflegungskonzept mit flexiblen Essenszeiten
- Besondere Leistungen für Sportgruppen (z.B. Ausleihservice für Sportgeräte, Buchungsservice für Sportanlagen, Gepäcktransfer, Handtuchservice)

Eine Sport|Jugendherberge könnte die Auslastung der vorhandenen Sportanlagen sowie Zielsetzungen in der weiteren Standortentwicklung im Ostseebad Kühlungsborn als Förderzentrum für Nachwuchssportler sowie für Trainingslager und Wettkämpfe in der regionalen und nationalen Sportlerszene befördern. Erst mit einer Sport|Jugendherberge im Ostseebad Kühlungsborn könnte der Zielgruppe neben den Sportanlagen eine bedürfnisgerechte und wertige Unterkunft angeboten werden.

**Anforderungen**

Für den Betrieb einer Jugendherberge sind einschlägige Ausstattungsmerkmale notwendig, um den marktüblichen Qualitätsanforderungen und Bedürfnissen der angestrebten Zielgruppen zu entsprechen.

Das Niveau der Jugendherbergen in Deutschland hat sich stetig weiterentwickelt. Aktuelle Neubauten verfügen über Zimmer mit Dusche und WC. Der zunehmende Anspruch der Gäste an Innenarchitektur und Gestaltung reduziert sich nicht auf reine Zweckmäßigkeit. Der zweckbestimmte Neubau einer Sport|Jugendherberge muss sich durch besondere Zielgruppeneignung und Wertigkeit unter Berücksichtigung spezifischer Zielgruppenbedürfnisse auszeichnen. Jugendherbergen sind Gemeinschaftsunterkünfte. Dafür schaffen großzügige Gemeinschaftsbereiche wesentliche Voraussetzungen für die zielgruppenspezifischen Anforderungen von Schulklassen, Vereinen und ganz allgemein für die Gruppenarbeit von Trägern der Kinder- und Jugendhilfe. Die Zimmerstruktur einer Jugendherberge muss eine hinreichende Flexibilität ermöglichen, um seasonspezifisch zwischen einem vermehrt individuell geprägten Familienaufkommen in Ferienzeiten und den Schul-, Gruppen- und Vereinsfahrten außerhalb der Ferienzeiten variieren zu können. Die gesamte Gebäude-Infrastruktur mit ihren Verkehrsbereichen und allen notwendigen Kapazitäten in Küche, Speisesaal und Aufenthaltsräumen muss einer Sport|Jugendherberge alle betreibergerechten Voraussetzungen bieten, um auch im Verpflegungsbereich, Kleinverkauf und Bistro die erforderlichen Erlöse erwirtschaften zu können.

Finanzielle Auswirkungen?

 Ja Nein

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

Anlagen:

-



## Beschlussvorlage der Zählgemeinschaft HGZ/Ziesig

öffentlich

Amt/Geschäftszeichen	Bearbeiter	Datum	Drucksache Nr.:
Zählgemeinschaft HGZ- Tourismus / Ziesig	Philipp Reimer	15.03.2019	19/HGZ-Zie./051

Beratungsfolge (Zuständigkeit)	Gremium	Sitzungstermin	Status
Vorberatung	FA	09.04.2019	Öffentlich
Vorberatung	SA	10.04.2019	Öffentlich
Vorberatung	KWA	11.04.2019	Öffentlich
Vorberatung	BA	17.04.2019	Öffentlich
Vorberatung	HA	02.05.2019	Nichtöffentlich
Entscheidung	SVV	16.05.2019	Öffentlich

**Bezeichnung: Beschlussvorlage der Zählgemeinschaft HGZ-Ziesig, der Zählgemeinschaft Linke/KL und der CDU-Fraktion: Planungskonzept für Sportplatz Ost**

**Beschlussvorschlag:**

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn beschließt, dass zum Erhalt des Sportplatzes Ost ein Planungsbüro zur Vorlage eines Konzeptes für die gesamte Anlage (Platz, Laufbahn, Nebenanlagen) und Erstellung einer Kostenermittlung beauftragt wird.

**Problembeschreibung/Begründung:**

Aus einem Stückchen Wald wurde in viel fleißiger und freiwilliger Aufbauarbeit 1952 ein Sportplatz durch die damaligen Fußballer geschaffen, die heute noch zu Recht sehr stolz auf diese Anlage sind. Der Sportplatz ist unter den Fußballern, Dank seiner Lage und Umgebung sowie der hervorragenden Platzverhältnisse zu einem der beliebtesten und bekanntesten Sportanlagen im Landkreis Rostock und M-V geworden. Selbst die deutsche Fußballnationalmannschaft und Trainer Jogi Löw haben den Platz gelobt. Leider wurde die Laufbahn aus nicht nachvollziehbaren Gründen mit dem Bau des Vereinshauses überbaut. Durch den in Ruhestand getretenen Platzwart wurde leider auch die Qualität des Rasenplatzes vernachlässigt. Dass die Laufbahn wiederhergestellt werden kann und auch noch Erweiterungen der Tribünen und Nebenanlagen möglich ist, konnte ein Planungsbüro bestätigen. Bevor mit der Planung eines Stadions im B-Plan Nr. 25, dass mit einem hohen Finanzierungsaufwand verbunden ist, begonnen wird, sollte erst einmal geprüft werden, was auf dem Sportplatz Ost möglich ist und welche Kosten entstehen würden. In der Leichtathletikabteilung des Bad Doberaner SV sind 15 Kinder und Jugendliche im Alter zwischen 7 und 16 Jahren aus Kühlungsborn organisiert.

Finanzielle Auswirkungen?

Ja, ca. 15.000,00 €

Nein

**Anlagen:**

Beschlussvorlage der Zählgemeinschaft HGZ/Ziesig, der Zählgemeinschaft Linke/KL und CDU-Fraktion

### Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Beschluss-empfehlung
FA	09.04.2019	
SA	10.04.2019	
BA	17.04.2019	
KWA	11.04.2019	
HA	02.05.2019	
SVV	16.05.2019	

### Planungskonzept für Sportplatz-Ost

#### **Beschlussvorschlag:**

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn beschließt, dass zum Erhalt des Sportplatz-Ost ein Planungsbüro zur Vorlage eines Konzeptes für die gesamte Anlage (Platz, Laufbahn, Nebenanlagen) und Erstellung einer Kostenermittlung beauftragt wird.

#### **Begründung:**

Aus einem Stückchen Wald wurde in viel fleißiger und freiwilliger Aufbauarbeit 1952 ein Sportplatz durch die damaligen Fußballer geschaffen, die heute noch zu Recht sehr stolz auf diese Anlage sind.

Der Sportplatz ist unter den Fußballern, Dank seiner Lage und Umgebung sowie der hervorragenden Platzverhältnisse zu Einem der beliebtesten und bekanntesten Sportanlagen im Landkreis Rostock und M-V geworden. Selbst die Deutsche Fußballnationalmannschaft und Trainer Jogi Löw haben den Platz gelobt. Leider wurde die Laufbahn aus nicht nachvollziehbaren Gründen mit dem Bau des Vereinshauses überbaut. Durch den in Ruhestand getretenen Platzwart wurde leider auch die Qualität des Rasenplatzes vernachlässigt.

Dass die Laufbahn wieder hergestellt werden kann und auch noch Erweiterungen der Tribünen und Nebenanlagen möglich ist, konnte ein Planungsbüro bestätigen.

Bevor mit der Planung eines Stadions im B-Plan 25, dass mit einem hohen Finanzierungsaufwand verbunden ist, begonnen wird, sollte erst einmal geprüft werden, was auf dem Sportplatz-Ost möglich ist und welche Kosten entstehen würden.

In der Leichtathletikabteilung des Bad Doberaner SV sind 15 Kinder und Jugendliche im Alter zwischen 7 und 16 Jahren aus Kühlungsborn organisiert.

**Finanzielle Auswirkungen:** ca. 15.000,00 EUR

HGV/Ziesig, CDU, Linke/KL



## Beschlussvorlage der Zählgemeinschaft HGV/Ziesig

öffentlich

Amt/Geschäftszeichen	Bearbeiter	Datum	Drucksache Nr.:
Zählgemeinschaft HGV-Tourismus / Ziesig	Philipp Reimer	15.03.2019	19/HGV-Zie./052

Beratungsfolge (Zuständigkeit)	Gremium	Sitzungstermin	Status
Vorberatung	KWA	11.04.2019	Öffentlich
Vorberatung	BA	17.04.2019	Öffentlich
Vorberatung	HA	02.05.2019	Nichtöffentlich
Entscheidung	SVV	16.05.2019	Öffentlich

### Bezeichnung: Beschlussvorlage der Zählgemeinschaft HGV-Ziesig: 3. Änderung der Gestaltungssatzung

#### Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn beschließt die 3. Satzung zur Änderung der Gestaltungssatzung.

#### Problembeschreibung/Begründung:

Der Beitrittsbeschluss zur Gestaltungssatzung erfolgte im Jahr 1996. In den Jahren 2005 und 2006 wurde eine Aktualisierung beschlossen und im Jahr 2010 eine Neufassung verabschiedet. Zwischenzeitlich macht sich eine erneute Aktualisierung erforderlich. So kam es in den vergangenen Jahren ständig zu Ausnahmeanträgen und Verstößen gegen die bestehende Gestaltungssatzung. Betroffen sind verschiedene Bauanträge. Aber auch neuerlich zeitgemäße Werbemaßnahmen, besonders von Einzelhändlern, Hotel- und Gaststättenbetrieben. Unzureichend ist die Nutzung der Verkaufsfreiflächen vor Ladengeschäften, die immer wieder zu Ordnungswidrigkeiten führten. Es macht sich erforderlich, die Hafenbebauung und den Betrieb der Ladengeschäfte und Gaststätten mit einzubeziehen. Um eine zeitgemäße Anpassung der Gestaltungssatzung zu erreichen, schlagen wir vor, einen Workshop mit allen Beteiligten durchzuführen.

Finanzielle Auswirkungen?

Ja

Nein

#### Anlagen:

Beschlussvorlage der Zählgemeinschaft HGV-Ziesig

Fraktion HGV / Ziesig

Stadt Ostseebad Kühlungsborn  
Der BürgermeisterEingang **13. März 2019**Sachb. *1/3* Erl.:Stadtverwaltung  
Ostseebad KühlungsbornBeschlussvorlage:

Ausschüsse	KBA	am	.....
	BA	am	.....
	HA	am	.....
	SVV	am	.....

**3. Änderung der Gestaltungssatzung**Beschlussvorschlag

die Stadtvertreterversammlung der Stadt Kühlungsborn beschließt die 3. Satzung zur Änderung der Gestaltungssatzung

Begründung:

Der Beitrittsbeschluss zur Gestaltungssatzung erfolgte im Jahr 1996.

In den Jahren 2005 und 2006 wurde eine Aktualisierung beschlossen und im Jahr 2010 eine Neufassung verabschiedet.

Zwischenzeitlich macht sich eine erneute Aktualisierung erforderlich.

So kam es in den vergangenen Jahren ständig zu Ausnahmeanträgen und Verstößen gegen die bestehende Gestaltungssatzung.

Betroffen sind verschiedene Bauanträge. Aber auch neuerlich zeitgemäße Werbemaßnahmen, besonders von Einzelhändlern, Hotel- und Gaststättenbetrieben.

Unzureichend ist die Nutzung der Verkaufsfreiflächen vor Ladengeschäften, die immer wieder zu Ordnungswidrigkeiten führten.

Es macht sich erforderlich die Hafengebäuung und den Betrieb der Ladengeschäfte und Gaststätten mit einzubeziehen.

Um eine zeitgemäße Anpassung der Gestaltungssatzung zu erreichen, schlagen wir vor eine Workshop mit allen Beteiligten durchzuführen.

Fraktion HGV / Ziesig

*Almoff 12.3.19*



öffentlich

## Beschlussvorlage der Verwaltung

Amt/Geschäftszeichen	Bearbeiter	Datum	Drucksache Nr.:
Bauamt	Maja Kolakowski	05.04.2019	19/60/074

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

**Bezeichnung: ergänzender Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 51 "Reriker Str./Grüner Weg" der Stadt Ostseebad Kühlungsborn**

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertretung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn beschließt:

1. Die Ergänzung des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplanes Nr. 51 „Reriker Str./Gründer Weg“ der Stadt Ostseebad Kühlungsborn vom 23.02.2017 gemäß 13 i.V.m. § 2 und 8 BauGB.
2. Planungsziel: Erweiterung des Geltungsbereiches um die Flurstücke 240/10, 241/2, 240/3 und 240/11, Flur 1, Gemarkung Kühlungsborn zur Ausweisung einer Wohnbau- und Grünfläche zur Sicherung der vorhandenen Bebauung und Ausweisung eines zusätzlichen Baufeldes auf dem Flurstück 240/10 - straßenseitig.
3. Die Anlage ist Bestandteil dieses Beschlusses.

Anlage: Geltungsbereich des Erweiterungsgebietes des Bebauungsplanes Nr. 51

Problembeschreibung/Begründung:

Im Januar/Februar 2018 wurde bereits in den Ausschüssen der Stadt einer Aufnahme der Flurstücke 240/10, 241/2, 240/3 und 240/11 in den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 51 zugestimmt. Nach Durchführung eines Vor-Ort-Termins zur Beurteilung der städtebaulichen Planung für den Bereich, stimmten die Ausschussmitglieder einer zukünftigen Bebauung des Flurstückes 240/10 nur im östlichen Bereich mit einem EFH zu. Die restliche Fläche soll als Grünfläche ausgewiesen werden. Der Geltungsbereich des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 51 soll nun um die Flurstücke s.o. erweitert werden. Außerdem soll im Rahmen einer separaten Beschlussvorlage der Beschluss zu Erweiterung des Geltungsbereiches der Veränderungssperre gefasst werden.

Finanzielle Auswirkungen?

Ja

Nein

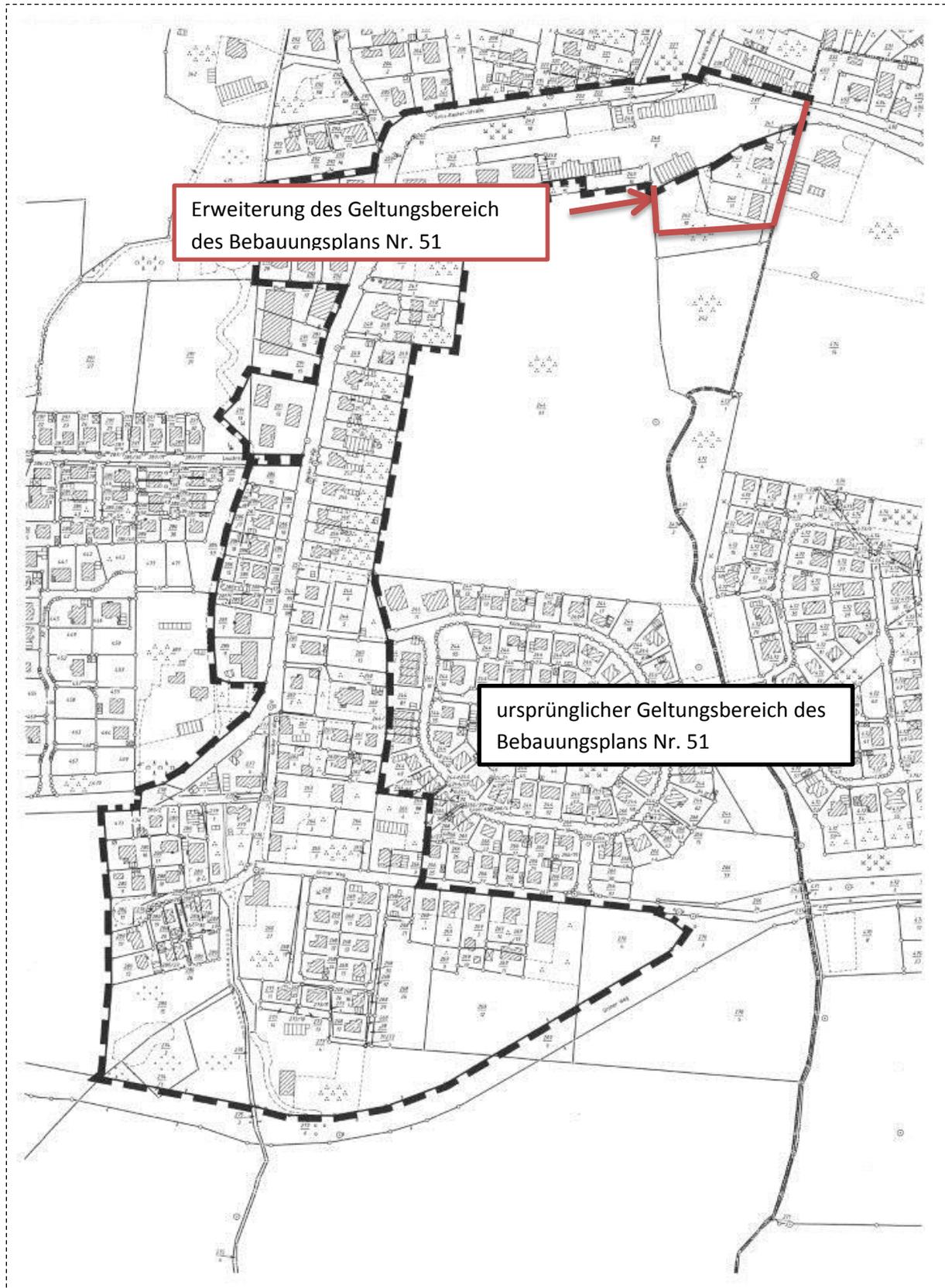
<b>Gesamtkosten der Jährliche Folgekosten Maßnahme / Folgekosten</b> <small>(Beschaffungs-Folgekosten)</small>	<b>Finanzierung:</b>		
	<b>Eigenanteil</b> <small>(i.d.R. = Kreditbedarf)</small>	<b>Objektbezogene Einnahmen</b> <small>(Zuschüsse/Beiträge)</small>	<b>Einmalige oder jährliche laufende Haushaltsbelastung</b> <small>(Mittelabfluss, Kapitaldienst, Folgekosten ohne kalkulatorische Kosten)</small>

€	€	€	€	€
Veranschlagung 2019	nein	ja, mit €	Produktkonto	
Im Ergebnisplan	im Finanzplan			

Anlagen:

Anlage: Erweiterungsgebiet des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 51 der Stadt Ostseebad  
Kühlungsborn

Anlage: Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 51 der Stadt Ostseebad  
Kühlungsborn „Reriker Str. / Grüner Weg“





öffentlich

## Beschlussvorlage der Verwaltung

Amt/Geschäftszeichen	Bearbeiter	Datum	Drucksache Nr.:
Bauamt	Maja Kolakowski	05.04.2019	19/60/075

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

**Bezeichnung: Satzung einer Veränderungssperre über einen 2. Teilbereich bzw. über den Bereich der Erweiterung des Geltungsbereiches des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 51**

**Beschlussvorschlag:**

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn beschließt die Satzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn über den 2. Teilbereich einer Veränderungssperre für die Erweiterung des Geltungsbereiches zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 51 „Reriker Str./Grüner Weg“.

Die Anlage ist Bestandteil dieses Beschlusses.

**Problembeschreibung/Begründung:**

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn hat am 23.02.2017 beschlossen, für das Gebiet „Reriker Str./Grüner Weg“, den Bebauungsplan Nr. 51 aufzustellen. Zur Sicherung der Planung wurde in der Stadtvertreterversammlung ebenfalls am 23.02.2017 eine Veränderungssperre erlassen. Diese wurde mit Beschluss vom 06.12.2018 bereits einmal verlängert.

Der Geltungsbereich des zukünftigen Bebauungsplans Nr. 51 soll um die Flurstücke 240/10, 241/2, 240/3 und 240/11, Flur 1, Gemarkung Kühlungsborn erweitert werden. Um auch dort die Planung zu sichern soll daher auch für diesen Erweiterungsbereich eine Satzung über eine Veränderungssperre erlassen werden.

Finanzielle Auswirkungen?

Ja

Nein

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

Anlagen:

Satzung einer Veränderungssperre über einen 2. Teilbereich bzw. über den Bereich der Erweiterung des Geltungsbereiches des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 51

## **Satzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn einer Veränderungssperre über den 2. Teilbereich (Erweiterung des Geltungsbereiches) zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 51 „Reriker Str./Grüner Weg“**

Aufgrund der §§ 14 ff. des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I. S. 3634), einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen sowie aufgrund des § 5 Abs. 1 der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V, GVOBl. M-V S. 777) vom 13. Juli 2011, einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen, hat die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn am 16.05.2019 folgende Satzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn über den 2. Teilbereich (Erweiterung des Geltungsbereiches) zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 51 "Reriker Str./Grüner Weg" beschlossen:

### **§ 1 Zu sichernde Planung**

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn hat am 23.02.2017 beschlossen, für das Gebiet „Reriker Str./Grüner Weg“, den Bebauungsplan Nr. 51 aufzustellen. Der Bebauungsplan grenzt im Norden an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 35, im Osten an die Kleingartenanlage Kühlungsblick e.V. und den Bebauungsplan Nr. 9 „Kühlungsblick“, im Westen an den V+E Plan Nr. 9 Kägsdorfer Landweg, an den Bebauungsplan Nr. 34 „Am Dorfbach“, an Teile des Außenbereichs und im Süden an die Landesstraße 12.

Der Geltungsbereich des zukünftigen Bebauungsplans Nr. 51 soll um die Flurstücke 240/10, 241/2, 240/3 und 240/11, Flur 1, Gemarkung Kühlungsborn erweitert werden. Das Planungsziel beinhaltet die Ausweisung einer Wohnbau- und Grünfläche zur Sicherung der vorhandenen Bebauung und Ausweisung eines zusätzlichen Baufeldes auf dem Flurstück 240/10 im östlichen Bereich.

Um die Planung auch in dem Bereich des Erweiterungsgebietes zu sichern, erlässt die Stadt Ostseebad Kühlungsborn eine Satzung über die Veränderungssperre über den 2. Teilbereich (Erweiterung des Geltungsbereiches) zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 51 „Reriker Str./Grüner Weg“

### **§ 2 Räumlicher Geltungsbereich**

Die Veränderungssperre erstreckt sich über die Flurstücke 240/10, 241/2, 240/3 und 240/11, Flur 1, Gemarkung Kühlungsborn.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich auch aus dem Übersichtsplan, der Bestandteil der Satzung und als Anlage beigefügt ist.

### **§ 3 Rechtswirkungen der Veränderungssperre**

1. In dem von der Veränderungssperre betroffenen Gebiet dürfen

- a) Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden;
  - b) erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.
2. Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden. Die Entscheidung über Ausnahmen trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.

#### **§ 4**

#### **Inkrafttreten und Außerkrafttreten der Veränderungssperre**

1. Die Veränderungssperre tritt am Tage nach der Bekanntmachung der Satzung in Kraft.
2. Die Veränderungssperre tritt außer Kraft, sobald und soweit für ihren Geltungsbereich die Bauleitplanung rechtsverbindlich abgeschlossen ist, spätestens jedoch nach Ablauf von 2 Jahren.

#### **§ 5**

#### **Entschädigungen im Rahmen der Veränderungssperre**

Auf die Vorschriften des § 18 Abs. 2 Satz 2 und 3 BauGB wird hingewiesen. Danach können Entschädigungsberechtigte Entschädigungen verlangen, wenn die Veränderungssperre länger als 4 Jahre über den Zeitpunkt ihres Beginns oder der ersten Zurückstellung eines Baugesuches hinaus andauert und dadurch Vermögensnachteile entstanden sind. Die Fälligkeit des Anspruches kann dadurch herbeigeführt werden, dass der Entschädigungsberechtigte die Leistungen der Entschädigung schriftlich bei der Stadt Ostseebad Kühlungsborn beantragt. Ein Entschädigungsanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von 3 Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit herbeigeführt wird.

#### **§ 6**

#### **Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften**

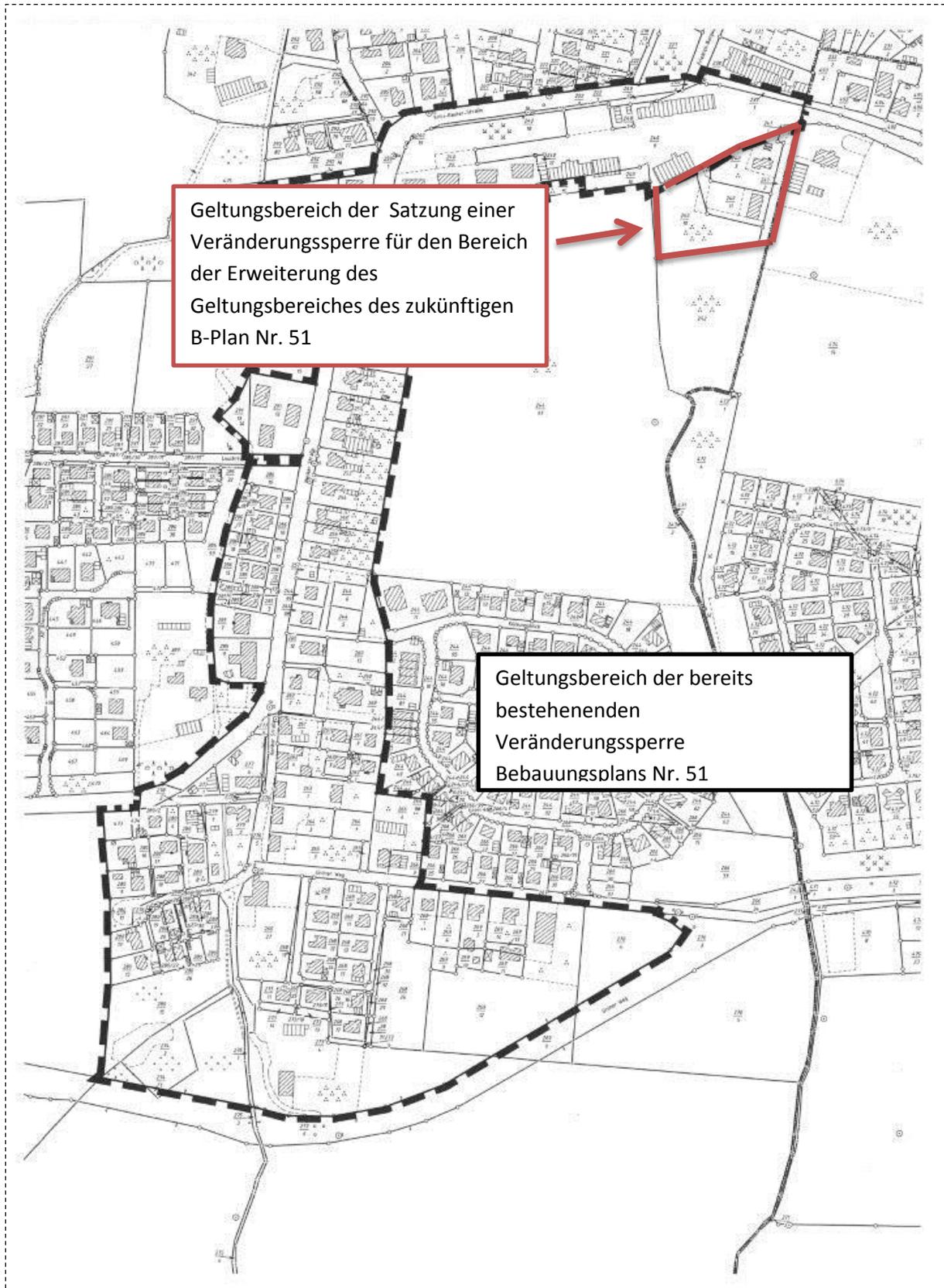
Eine Verletzung der im § 214 Abs. 1 Satz 1 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formschriften ist unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung der Veränderungssperre schriftlich gegenüber der Stadt geltend gemacht worden ist. Der Sachverhalt, der die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften begründen soll, ist darzulegen (§ 215 Abs. 1 BauGB).

Stadt Ostseebad Kühlungsborn  
ausgefertigt am

Rüdiger Kozian  
Bürgermeister

(Siegel)

Anlage: Geltungsbereich der Satzung einer Veränderungssperre für einen 2. Teilbereich bzw. über den Bereich der Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 51 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn „Reriker Str. / Grüner Weg“





## Beschlussvorlage der Zählgemeinschaft SPD / Bündnis 90-Grüne

öffentlich

Amt/Geschäftszeichen	Bearbeiter	Datum	Drucksache Nr.:
Zählgemeinschaft SPD / Bündnis90-Grüne	Philipp Reimer	08.04.2019	19/SPD-Grün/076

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

**Bezeichnung: Beschlussvorlage der Zählgemeinschaft SPD/Grüne: Artenschutz in Kühlungsborn - Lebensräume für bedrohte Arten, wie Amphibien, Insekten und insbesondere Bienen erhalten**

<p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Kühlungsborn beschließt:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.) Die Verwaltung wird beauftragt, dem Artenschutz in Kühlungsborn größere Aufmerksamkeit zu widmen.</li> <li>2.) Es sind geeignete Maßnahmen vorzuschlagen, damit das Insekten- und Bienensterben reduziert werden kann.</li> <li>3.) Auf den gemeindeeigenen Flächen sind die Pflegemaßnahmen so zu gestalten, damit Biodiversität gefördert und der Artenschutz verbessert werden.</li> <li>4.) Die Gemeinde wird beauftragt, Maßnahmen zu prüfen, die das Überleben und den Fortbestand von Wildbienen und Honigbienen fördern. Im Einzelnen sollen folgende Maßnahmen geprüft und nach Möglichkeit realisiert werden: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Auf geeigneten Bodenflächen könnten Bienenweiden-Saatgut zur Aussaat gebracht, Blumenwiesen angelegt und die Pflanzung (z.B. aktuell B-25) und die Nachpflanzung von nektar- und pollenreichen Sträuchern und Bäumen bevorzugt werden. (Grundlage: Bienenweidekatalog MV, herausgegeben vom Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt)</li> <li>• Eine Zusammenarbeit mit in der Gemeindeaktiven und organisierten Imkern ist anzustreben.</li> <li>• Die Mähintervalle sind auf den Artenschutz abzustimmen.</li> <li>• Umsetzungsvorschläge seitens der Verwaltung sind der Stadtvertretung bis zur Sitzung im September 2019 vorzulegen.</li> </ul> </li> </ol>
---

<p>Problembeschreibung/Begründung:</p> <p><b>Begründung:</b></p> <p>Der Rückgang der Artenzahl von Insekten in den letzten Jahren ist dramatisch und wird für die Ökologie als besonders problematisch angesehen. In Studien wurde belegt, dass die Anzahl der Insekten in den letzten Jahren 30 Jahren um 75% abgenommen hat. Wie auch in der Mitteilung des Landwirtschaftsministeriums zu entnehmen ist, werden alle Bereiche der Gesellschaft aufgefordert, ihren Teil zur Verbesserung der Situation der Bienen und Insekten beizutragen. Auszug aus der Mitteilung Nr.052/2019 14.03.2019 LM Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt</p> <p>Landwirtschaftsminister Dr. Till Backhaus lobt auch dieses Jahr einen Wettbewerb um die</p>
---

bienenfreundlichsten Gemeinden des Landes aus. „Wie Landwirte und Kleingärtner können auch Städte und Gemeinden dazu beitragen, die Lebensbedingungen für Bienen und andere Insekten im Land zu verbessern“, sagt Backhaus. „Lassen Sie uns gemeinsam Inseln für die Bienen schaffen“, fordert er die Gemeinden auf, öffentliche Flächen bienenfreundlich zu gestalten und die Bürger für das Thema zu sensibilisieren.

Finanzielle Auswirkungen?

Ja

Nein

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

Anlagen:

## Beschlussvorlage der SPD/Grüne-Fraktion

TOP

öffentlichnicht öffentlich

Fraktion SPD/Grüne-Fraktion	Vorlagenersteller Uwe Wiek	Datum 01.04.19
↓Beratungsfolge	↓Sitzungstermin	↓Beschlussempfehlung
BA	17.04.19	
HA	02.05.19	
SVV	16.02.19	

Bezeichnung : Artenschutz in Kühlungsborn  
Lebensräume für bedrohte Arten, wie Amphibien, Insekten und insbesondere Bienen erhalten

**Beschlussvorschlag:**

**Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Kühlungsborn beschließt:**

1. Die Verwaltung wird beauftragt, dem Artenschutz in Kühlungsborn größere Aufmerksamkeit zu widmen.
2. Es sind geeignete Maßnahmen vorzuschlagen, damit das Insekten- und Bienensterben reduziert werden kann.
3. Auf den gemeindeeigenen Flächen sind die Pflegemaßnahmen so zu gestalten, damit Biodiversität gefördert und der Artenschutz verbessert werden.
4. Die Gemeinde wird beauftragt, Maßnahmen zu prüfen, die das Überleben und den Fortbestand von Wildbienen und Honigbienen fördern. Im Einzelnen sollen folgende Maßnahmen geprüft und nach Möglichkeit realisiert werden:
  - Auf geeigneten Bodenflächen könnten Bienenweiden-Saatgut zur Aussaat gebracht, Blumenwiesen angelegt und die Pflanzung (z.B. aktuell B-25) und die Nachpflanzung von nektar- und pollenreichen Sträuchern und Bäumen bevorzugt werden. (Grundlage: Bienenweidekatalog MV, herausgegeben vom Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt )
  - Eine Zusammenarbeit mit in der Gemeindeaktiven und organisierten Imkern ist anzustreben.
  - Die Mähintervalle sind auf den Artenschutz abzustimmen.
  - Umsetzungsvorschläge seitens der Verwaltung sind der Stadtvertretung bis zur Sitzung im September 2019 vorzulegen.

**Begründung:**

Der Rückgang der Artenzahl von Insekten in den letzten Jahren ist dramatisch und wird für die Ökologie als besonders problematisch angesehen. In Studien wurde belegt, dass die Anzahl der Insekten in den letzten Jahren 30 Jahren um 75% abgenommen hat.

Wie auch in der Mitteilung des Landwirtschaftsministeriums zu entnehmen ist, werden alle Bereiche der Gesellschaft aufgefordert, ihren Teil zur Verbesserung der Situation der Bienen und Insekten beizutragen

Auszug aus der Mitteilung Nr.052/2019 14.03.2019 LM Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt

Landwirtschaftsminister Dr. Till Backhaus lobt auch dieses Jahr einen Wettbewerb um die bienenfreundlichsten Gemeinden des Landes aus. „Wie Landwirte und Kleingärtner können auch Städte und Gemeinden dazu beitragen, die Lebensbedingungen für Bienen und andere Insekten im Land zu verbessern“, sagt Backhaus. „Lassen Sie uns gemeinsam Inseln für die Bienen schaffen“, fordert er die Gemeinden auf, öffentliche Flächen bienenfreundlich zu gestalten und die Bürger für das Thema zu sensibilisieren.

Finanzielle Auswirkungen? ja nein

Uwe Wiek

i.A. für die Fraktion SPD/Bündnis 90/ Die Grünen



öffentlich

## Beschlussvorlage der CDU-Fraktion

Amt/Geschäftszeichen	Bearbeiter	Datum	Drucksache Nr.:
CDU-Fraktion	Philipp Reimer	08.04.2019	19/CDU/077

Beratungsfolge (Zuständigkeit)	Gremium	Sitzungstermin	Status
Vorberatung	FA	16.04.2019	Öffentlich
Vorberatung	BA	17.04.2019	Öffentlich
Vorberatung	HA	02.05.2019	Nichtöffentlich
Entscheidung	SVV	16.05.2019	Öffentlich

### Bezeichnung: Beschlussvorlage der CDU-Fraktion: Verbesserung der Infrastruktur in West

#### Beschlussvorschlag:

Der Bürgermeister wird beauftragt, den Anglersteig und den Weg vom Parkplatz zum Anglersteig in Kühlungsborn West zu sanieren und zu gestalten.

#### Problembeschreibung/Begründung:

Der Anglersteig ist vor allem in der Hauptsaison, aber auch in der Nebensaison ein stark fußläufig frequentierter Bereich im Ortsteil West. Der Anglersteig in West wird sehr gern von Einheimischen, aber auch in der Saison von unseren Gästen des Campingparks genutzt. Dieser Bereich ist teilweise gar nicht befestigt und beleuchtet. Für die heutigen Anforderungen nicht zeitgemäß, zudem befinden sich gastronomische Einrichtungen, Räucherei, Hotel, Tauchbasis und Bootsverleih dort. Der Verbindungsweg vom öffentlichen Parkplazu/Waldstraße zum Anglersteig ist unbefestigt und birgt bei Schnee und Regen eine Unfallgefahr. Durch einen neuen Weg wird dieses Gebiet aufgewertet.

Finanzielle Auswirkungen?

 Ja

 Nein

#### Anlagen:

Beschlussvorlage der CDU-Fraktion

**Beschlussvorlage der CDU-Fraktion**

TOP \_\_\_\_

öffentlichnicht öffentlich

Fraktion CDU-FRAKTION	Vorlagenersteller	Datum
↓Beratungsfolge	↓Sitzungstermin	↓Beschlussempfehlung
FA		
BA		
HA		
SVV		

Bezeichnung: **Verbesserung der Infrastruktur in West****Beschlussvorschlag:**

Der Bürgermeister wird beauftragt den Anglersteig und den Weg vom Parkplatz zum Anglersteig in Kühlungsborn West zu sanieren und zu gestalten.

**Begründung:**

Der Anglersteig ist vor allem in der Hauptsaison aber auch in der Nebensaison ein stark fußläufig frequentierter Bereich im Ortsteil West.

Der Anglersteig in West wird sehr gern von Einheimischen, aber auch in der Saison von unseren Gästen des Campingparks genutzt. Dieser Bereich ist teilweise gar nicht befestigt und beleuchtet. Für die heutigen Anforderungen nicht zeitgemäß, zudem befinden sich gastronomische Einrichtungen, Räucherei, Hotel, Tauchbasis und Bootsverleih dort.

Der Verbindungsweg vom öffentlichen Parkplatz/ Waldstr. zum Angelersteig ist unbefestigt und birgt bei Schnee und Regen eine Unfallgefahr. Durch einen neuen Weg wird dieses Gebiet aufgewertet.

Finanzierung:

Finanzielle Auswirkungen? ja

.....  
Stefan Sorge  
CDU - Fraktion

.....  
Sebastian von Jutrzenka  
CDU - Fraktionsvorsitzender



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 05.04.2019

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



### 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 (GVBl. M-V S. 334) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVBl. 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 Bauordnungsverordnung 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 Staffelgeschoss zulässig. 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 (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V).

### 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.

### 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. 1099).

#### 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

**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 Fremdenverkehrs-funktion 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-Immissions-schutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

**—** 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

**99** Flurstücksnummern

**×** 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 4-6** Sonstiges Sondergebiet für Ortskern mit lfd. Nummerierung (§ 11 BauNVO)

**SO 7** 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

**—** Fußweg, öffentlich

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

**■** Grünflächen

**■** Parkanlage, privat

**■** Zasadgrün, öffentlich

#### Sonstige Planzeichen

**—** Vorgartenbereich

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

**—** Schutzgebiet für Grundwassergewinnung - Schutzzone III/B

**Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz**

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

### 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 Umwelprüfung 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

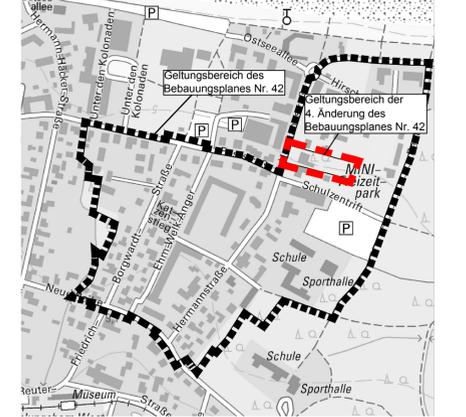
(8) Die Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

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

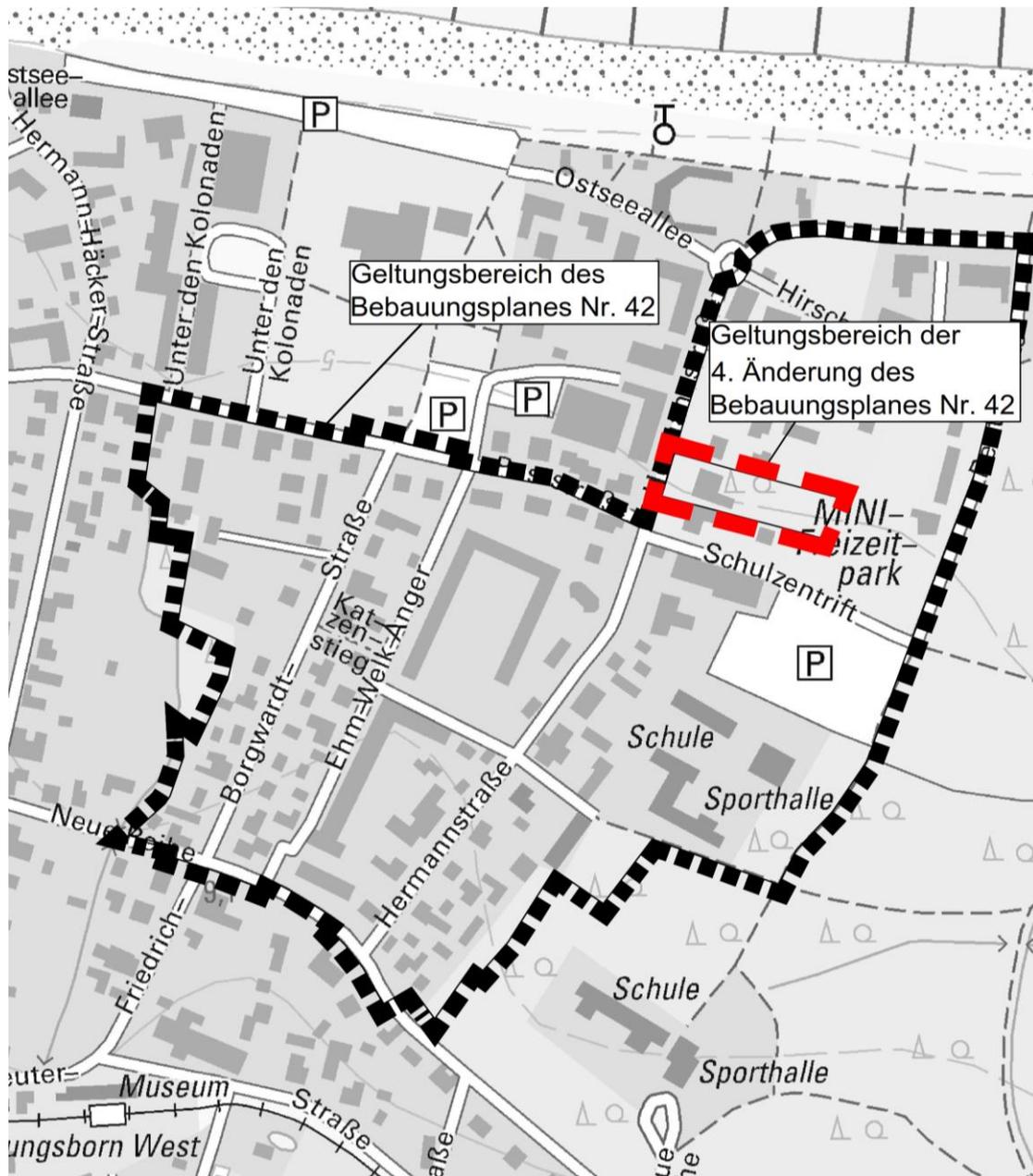
## SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 "Hermannstraße/nördliche Friedrich-Borgwardt-Straße"

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

Satzungsbeschluss  
Bearbeitungsstand 05.04.2019



Stadt- und Regionalplanung  
Dipl. Geogr. Lars Fricke  
Lössener Straße 25  
19066 Kühlungsborn  
Tel. 03936 92000  
info@stg-wk.de www.stg-wk.de



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 05.04.2019

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

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

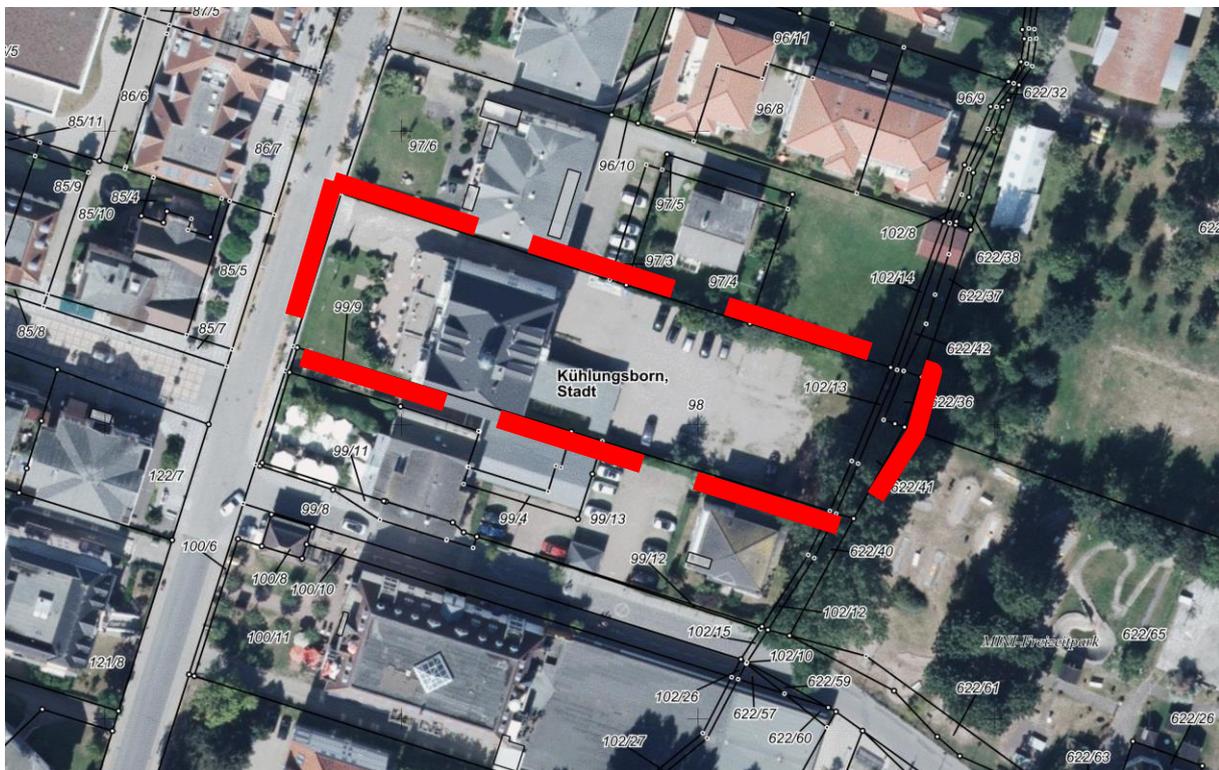
Die dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Gesetze, Erlasse, Normen, Richtlinien und Verordnungen sind in der Stadtverwaltung, Bauamt, Ostseeallee 20, 18225 Kühlungsborn, während der Öffnungszeiten einsehbar.

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 m<sup>2</sup>. 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. Auf den benachbarten Grund-

stücken 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 (Schotterrassen, 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



öffentlich

## Beschlussvorlage der Verwaltung

Amt/Geschäftszeichen	Bearbeiter	Datum	Drucksache Nr.:
Bauamt	Maja Kolakowski	08.04.2019	19/60/083

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

**Bezeichnung: erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38 "Neue Reihe-südwestliches Teilstück"**

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertretung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn

1. billigt den vorliegenden geänderten Entwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn „Östliche Neue Reihe“ und den Entwurf der Begründung dazu.
2. Der geänderte Entwurf über die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38 einschließlich der Begründung ist gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die betroffenen 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: 2. Änderung B-Plan Nr. 38 geänderter Entwurf vom 08.04.2019 mit Begründung

Problembeschreibung/Begründung:

Die Stadt hat am 06.12.2018 die Aufstellung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 beschlossen. Ebenfalls in der Sitzung am 06.12.2018 wurde der Entwurf gebilligt und die öffentliche Auslegung nach § 13a Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Entwurf lag in der Zeit vom 07.01.2019 bis 08.02.2019 öffentlich aus. Desweiteren erfolgte die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden.

Aus der ersten Behördenbeteiligung resultierte eine Änderung des Entwurfes. Daher ist der geänderte Entwurf erneut zur Beschlussfassung vorzulegen und anschließend erneut auszulegen sowie den Trägern öffentlicher Belange zur Abgabe einer Stellungnahme zu zusenden.

Es erfolgte eine geänderte, verkleinerte sowie klarstellende Ausweisung der Geltungsbereiche auf Hinweis des Landkreises und der Forstbehörde.

Finanzielle Auswirkungen?

Ja

Nein

Gesamtkosten der Jährliche Folgekosten	<b>Finanzierung:</b>		
	Eigenanteil	Objektbezogene	Einmalige oder

<b>Maßnahme / Folgekosten</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:

Geänderter Entwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38 Stand: 08.04.2019 Planzeichnung und Begründung

# SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN

## über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 "Neue Reihe - südwestliches Teilstück"

### Teil A - Planzeichnung



#### Nutzungsschablonen

WA 1 I o	WB 1 II o
GRZ 0,25 FH 9,0	GRZ 0,25 FH 12,0
WA 2 I o	WB 2 II o
GRZ 0,35 FH 8,5	GRZ 0,3 FH 12,0
WA 3 I o	WB 3 II o
GRZ 0,35 FH 8,5	GRZ 0,4 FH 13,0
WA 4 III o	WB 4 III o
GRZ 0,25 FH 14,0	GRZ 0,4 FH 14,0
WA 5 II o	MI II o
GRZ 0,3 FH 10,0	GRZ 0,5 FH 9,0
WA 6 III o	SO Einzelhandel I a
GRZ 0,3 FH 13,0	GRZ 0,6 FH 9,0
WA 7 II o	II o
GRZ 0,35 FH 10,0	GRZ 0,5

TOP 14

#### 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 BauGB, §§ 6, 11 BauNVO)

- M11 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- SO Sonstiges Sondergebiet Einzelhandel (§ 11 BauNVO)

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

- GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß
- I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- FH Firsthöhe in m als Höchstmaß über Bezugspunkt

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

- o offene Bauweise
- a abweichende Bauweise
- Baugrenze

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

- Feuerwehr

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

- Grünflächen
- Zasgrün, öffentlich

##### Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

- Schutzgebiet für Grundwassergewinnung - Schutzzone III/B

##### Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Erhalten von Bäumen
- Entfallende Festsetzung von Bäumen
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

##### Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24) - Lärmpegelbereiche (LPB) III-IV
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes der Ursprungsplanung (§ 9 Abs. 7 BauGB) und Geltungsbereich 4 der 2. Änderung
- Grenze der räumlichen Geltungsbereiche 1 - 3 der 2. Änderung des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

#### 2. Darstellungen ohne Normcharakter

- vorhandene bauliche Anlagen
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- Flurstücksummern
- Hausnummer

#### 3. Darstellungen der Ursprungsplanung

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

- Sonstiges Sondergebiet Einzelhandel (§ 11 BauNVO)
- Allgemeine Wohngebiete, mit lfd. Nummerierung (§ 4 BauNVO)
- Besondere Wohngebiete, mit lfd. Nummerierung (§ 4a BauNVO)

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

- nur Einzelhäuser zulässig
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

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

- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsflächen
- Einfahrt

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

- Grünflächen
- Hausgarten, privat
- Park, öffentlich
- Graben, öffentlich

##### Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

##### Regelungen für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen mit bekannten Bodendenkmale
- Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

##### Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind - Sichtdreieck (§ 9 Abs. 1 Nr. 23)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

#### 4. Darstellungen ohne Normcharakter

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Zweckbestimmung Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- Bemaßung in m
- künftig fortfallend

#### Unverbindliche Planerläuterung

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 betrifft im Wesentlichen:

- Geltungsbereich 1:**
  - Umwidmung eines Teils der öffentlichen Grünfläche "Zasgrün" in eine Fläche für den Gemeinbedarf "Feuerwehr" bzw. in ein Mischgebiet.
  - Die maximal zulässige GRZ für Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO wird auf die Fläche für den Gemeinbedarf "Feuerwehr" auf 1,0 sowie im Bereich der Tankstelle und Waschanlage (MI 1) auf 0,9 gemäß tatsächlichem Bestand erhöht.
- Geltungsbereich 2:**
  - Die Erweiterung der Baugrenze des vorhandenen Lebensmittelmarktes und damit einhergehend die Erweiterung der Verkaufsfäche von 800 m² auf 1 000 m².
- Geltungsbereich 3:**
  - Berichtigung der Standorte besonders erhaltenswerter Bäume im Westen des Plangebietes. Der Punkt 9.2 der Ursprungsplanung wird dafür ersatzlos gestrichen.
- Geltungsbereich 4:**
  - Die textliche Festsetzung 1.5 des rechtskräftigen Ursprungsplanes wird ersatzlos gestrichen.

#### Präambel

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) wird nach Beschlussfassung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn vom ..... folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 "Neue Reihe - südwestliches Teilstück" erlassen, die in Kühlungsborn West, umfassend vier Teilbereiche des Bebauungsplanes Nr. 38, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

#### Teil B - Text

Es gilt die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3796).

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 BauNVO)**
  - Innerhalb des Geltungsbereiches 2 sind zusätzlich zu der für das SO Einzelhandel im Ursprungsplan festgesetzten Verkaufsfäche von maximal 800 m² weitere 200 m² Verkaufsfäche (außer Textil- und Bekleidungsorientierte) sowie Schank- und Speisegaststätten zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 16 u. 19 BauNVO)**
  - Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Feuerwehr" darf die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO für Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen bis zu einem Maß von 1,0 überschritten werden.
  - In dem Baugebiet MI 1 darf die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO für Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen bis zu einem Maß von 0,9 überschritten werden.
- Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
  - Für den Geltungsbereich 3 wird der Punkt 9.2 ersatzlos gestrichen.
- Sonstiges**
  - Alle sonstigen Festsetzungen, Hinweise sowie die Ortslichen Bauvorschriften des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 38, die nicht Bestandteil der 2. Änderung sind, gelten für die Satzung über die 2. Änderung unverändert weiter fort.

#### Hinweis

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

#### Verfahrensvermerke

(1) Der Aufstellungsbeschluss der Stadtvertreterversammlung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 wurde am ..... gefasst. Die örtliche 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 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den .....  
(Siegel) Der Bürgermeister

(3) Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung dazu haben nach § 13a 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 ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass im Verfahren nach § 13a 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/buer\\_gerservice/bekanntmachungen.html](http://stadt-kuehlungsborn.de/buer_gerservice/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 § 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

(5) Der katastermäßige Bestand innerhalb des Geltungsbereiches am ..... wird als richtig festgestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagenrichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur groß erfolgrige, 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 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ..... von der Stadtvertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 wurde gebilligt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den .....  
(Siegel) Der Bürgermeister

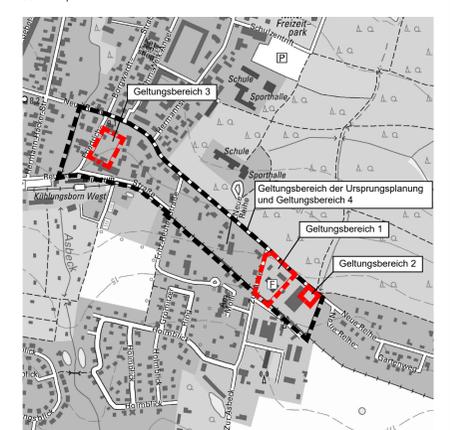
(8) Die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgesetzt.

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 Falligkeit 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

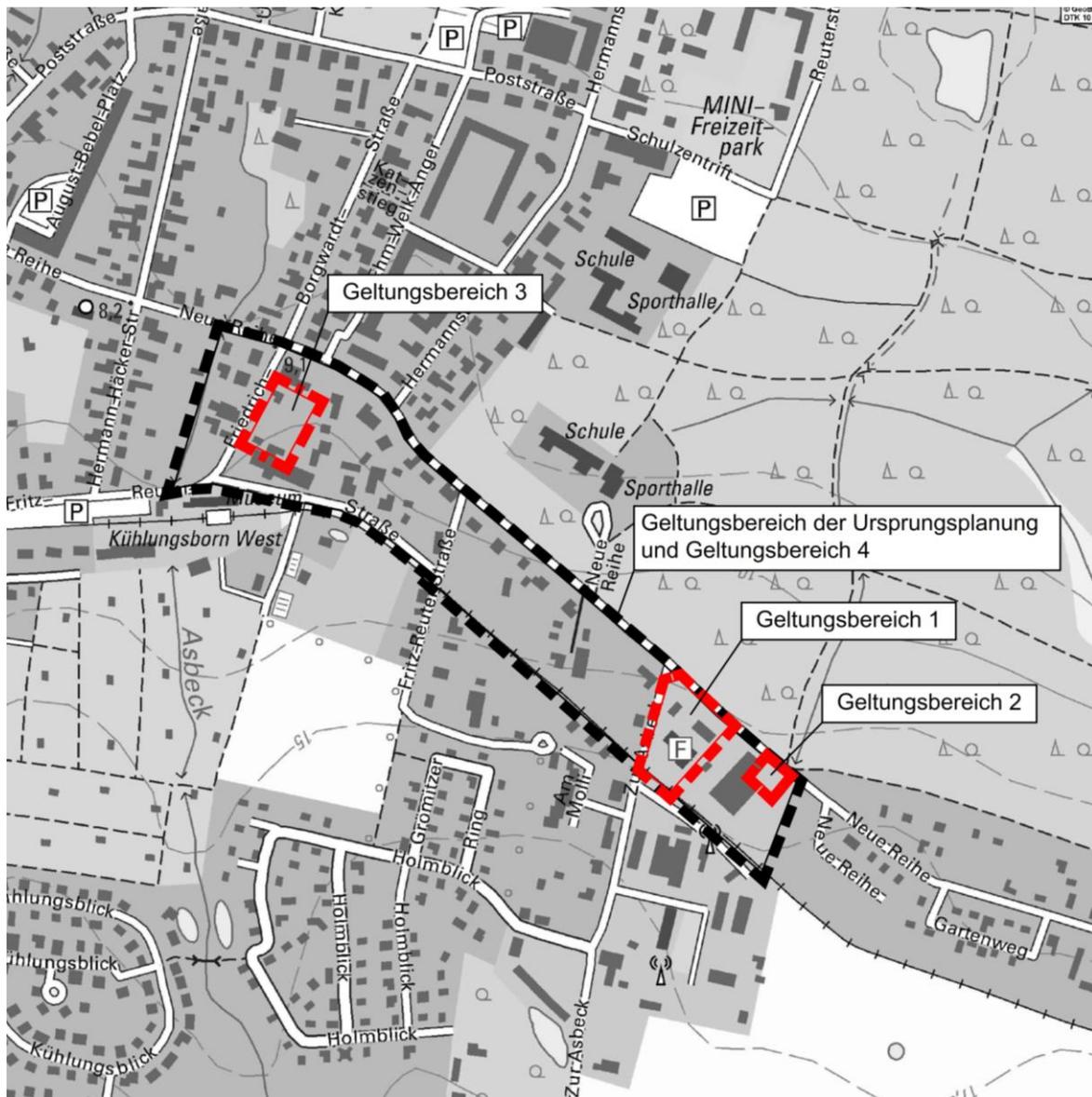
### über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 "Neue Reihe - südwestliches Teilstück"

umfassend vier Teilbereiche des Bebauungsplanes Nr. 38, südlich der Straße "Neue Reihe"

ENTWURF

Bearbeitungsstand 08.04.2019





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

# SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN

## über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 "Neue Reihe – südwestliches Teilstück"

umfassend vier Teilbereiche des Bebauungsplanes Nr. 38,  
südlich der Straße "Neue Reihe"

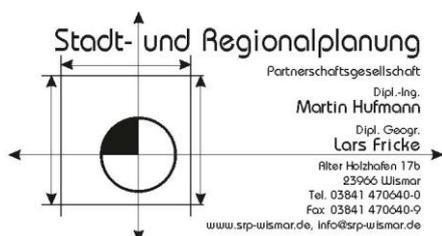
### Begründung

ENTWURF

Bearbeitungsstand 08.04.2019

**Stadt Ostseebad Kühlungsborn**  
Begründung zur Satzung  
über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38  
"Neue Reihe – südwestliches Teilstück"

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>6</b>
<b>4. Inhalte der Änderung.....</b>	<b>6</b>
<b>5. Umweltbelange.....</b>	<b>10</b>
<b>6. Eigentumsverhältnisse und Planungskosten.....</b>	<b>11</b>
<b>7. Sonstiges.....</b>	<b>11</b>



## 1. Planungsanlass und Planungsziele, Planverfahren

Der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 liegen neue Planungsabsichten für Teilbereiche des rechtskräftigen 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.

### Geltungsbereich 1:

Im Bereich der Freiwilligen Feuerwehr ist es für einen reibungslosen Ablauf im Einsatzfall erforderlich, weitere Stellplätze zu errichten. Dazu sollen nördlich und nordwestlich der Fläche für den Gemeinbedarf "Feuerwehr" Teile der Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Zäsurgrün" in die Gemeinbedarfsfläche aufgenommen werden. Für die Grundstücke der Feuerwehr sowie der nördlich davon gelegenen Tankstelle und Waschanlage werden außerdem neue Festsetzungen zur maximal zulässigen Grundflächenzahl getroffen. Damit erfolgt eine Anpassung an die vorhandenen bzw. geplanten Stellplatz- und sonstigen Nutzflächen.

### Geltungsbereich 2:

Der Lebensmittelmarkt in der Neuen Reihe in Kühlungsborn West hat einen Antrag auf Erweiterung der Baugrenze gestellt. Das Ziel besteht in der Erweiterung des Gebäudes, sodass die weiteren Verkaufseinrichtungen im Vorbereich des Lebensmittelmarktes (Fleischer, Bäcker) räumlich getrennt betrieben werden können, um die unterschiedlichen Öffnungszeiten besser zu koordinieren. Die Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes vergrößert sich dadurch von derzeit 800 m<sup>2</sup> auf künftig 1000 m<sup>2</sup>. Das städtebauliche Ziel der Stadt Ostseebad Kühlungsborn einer angemessenen Verdichtung in den Innenbereichen Kühlungsborns kann mit der vorliegenden Änderungsplanung weiterhin verfolgt werden. Durch die Erweiterung am vorhandenen Standort kann zudem gesichert werden, dass dieser weiter betrieben wird und keine neuen Flächen für den Bau eines Lebensmitteldiscounters im Stadtgebiet gesucht und in Anspruch genommen werden. Die Änderung fügt sich gut in den Bebauungszusammenhang ein und entspricht auch nach der Änderung des Bebauungsplanes der ursprünglichen städtebaulichen Zielsetzung der Stadt.

### Geltungsbereich 3

Des Weiteren sollen im westlichen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 38 Baumstandorte korrigiert werden, die in der Ursprungsplanung auf den falschen Grundstücken platziert wurden. Um den Schutz dieser Bäume künftig zu garantieren, werden diese in der Planzeichnung verschoben.

Zudem soll der Punkt 1.5 der textlichen Festsetzungen der Ursprungsplanung ersatzlos gestrichen werden, da diese Art von "Fremdkörperfestsetzung" zu unpräzise ist.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltbericht durchgeführt. Das Verfahren nach § 13a BauGB dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung. Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes wird keine

Änderung der Nutzung vorgenommen, durch die Erweiterung des Lebensmittelmarktes wird zudem nicht die maximal zulässige GRZ erhöht und nicht mehr Fläche versiegelt, da diese bereits jetzt als Stellplatzfläche genutzt wird. Somit handelt es sich um eine Maßnahme der Nachverdichtung in einem bereits bebauten Gebiet, die in einem Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 38 bauliche Erweiterungen erlaubt, das Planungsziel jedoch nicht grundsätzlich ändert. Dasselbe trifft für die Feuerwehr und die Tankstelle zu.

Die Stadt hat am 06.12.2018 die Aufstellung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 beschlossen. Ebenfalls in der Sitzung am 06.12.2018 wurde der Entwurf gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen. Der Entwurf lag in der Zeit vom 07.01.2019 bis zum 08.02.2019 öffentlich aus. Des Weiteren erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden. Das Ministerium für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung hat der Erweiterung der Verkaufsfläche für den vorhandenen Markt zugestimmt. Bürger haben keine Stellungnahmen abgegeben.

Aufgrund der Stellungnahmen der Behörden resultierten Änderungen des Entwurfs. Es erfolgte eine geänderte, verkleinerte sowie klarstellende Ausweisung der Geltungsbereich aufgrund der Hinweise des Landkreises und der Forstbehörde. Daher ist der Entwurf erneut zur Beschlussfassung vorzulegen und anschließend erneut auszulegen. Die Behörden müssen ebenfalls erneut beteiligt werden.

## **2. Gebietsabgrenzung**

Der Geltungsbereich der 2. Änderung betrifft vier Teilbereiche des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 38, gelegen in Kühlungsborn West.

Der Geltungsbereich 1 betrifft die Flächen der Tankstelle, der Waschanlage sowie der Freiwilligen Feuerwehr Kühlungsborn, südlich der Neuen Reihe und nördlich der Molli-Trasse.

Der Geltungsbereich 2 umfasst eine Teilfläche des Lebensmittelmarktes an der Neuen Reihe.

Der Geltungsbereich 3 befindet sich östlich der Friedrich-Borgwardt-Straße und umfasst die Grundstücke Friedrich-Borgwardt-Straße Nr. 3, Nr. 5/5a/5b und Nr. 7.

Der Geltungsbereich 4 ist deckungsgleich mit dem Geltungsbereich der Ursprungsplanung, da eine textliche Festsetzung aufgehoben wird, die gleichermaßen für alle festgesetzten Baugebiete gilt.

Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn  
-Entwurf-



Abb. 1: Luftbild mit den Geltungsbereichen 1 und 2 der 2. Änderung, © GeoBasis DE/M-V 2018.

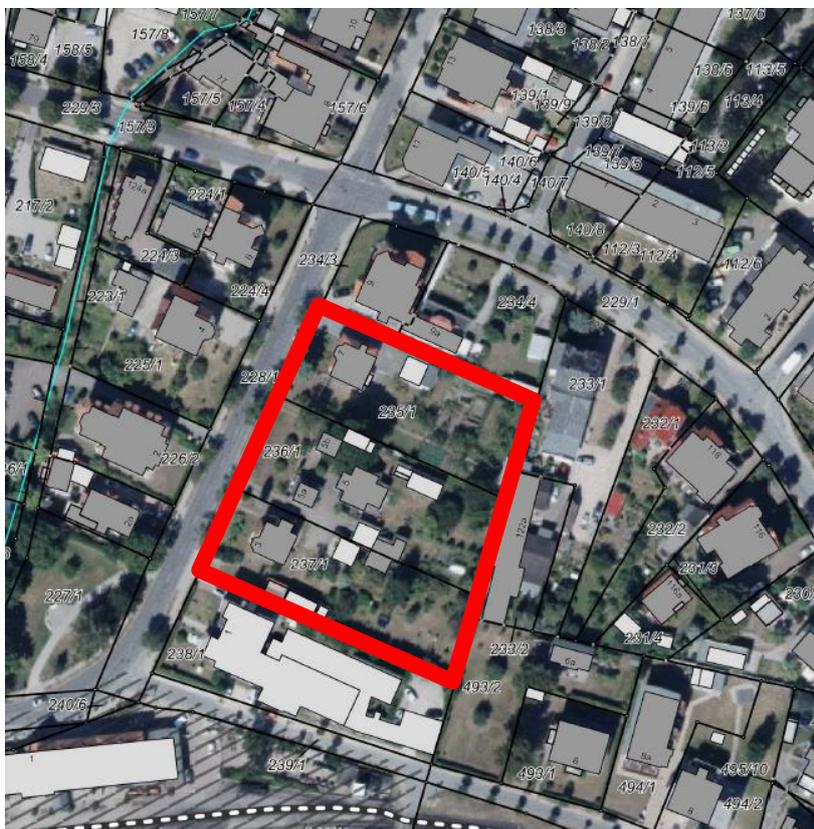


Abb. 2: Luftbild mit dem Geltungsbereich 3 der 2. Änderung, © GeoBasis DE/M-V 2018.

### 3. Bisherige Planungen, Planungsrecht, Plangrundlagen

Der Bebauungsplan Nr. 38 wurde am 11. Dezember 2008 von der Stadtvertreterversammlung als Satzung beschlossen und hat, da aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, durch Bekanntmachung am 19. September 2009 Rechtskraft erlangt. Ziel war die Sicherung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung durch die Überplanung eines bereits bebauten Gebietes sowie damit einhergehend der Rückbau von städtebaulichen Missständen und entstandenen Fehlentwicklungen.

Für die 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde 2014 ein Aufstellungsbeschluss gefasst. Ziel dieser Änderung war die Regelung zur Zulässigkeit von Ferienwohnungen und Dauerwohnungen vor dem Hintergrund der aktuellen Rechtslage in Mecklenburg-Vorpommern. Die Planung wurde bisher nicht fortgesetzt.

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, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Neufassung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 334) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. 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, Normen, Richtlinien und Verordnungen sind in der Stadtverwaltung, Bauamt, Ostseeallee 20, 18225 Kühlungsborn, während der Öffnungszeiten einsehbar.

Als Plangrundlagen wurden die Flurkarte im Maßstab 1:1 000, Kataster- und Vermessungsamt Bad Doberan, Stand September 2007; die digitale topographische Karte im Maßstab 1:10 000, Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern (© GeoBasis DE/M-V 2018); der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 38 und sonstige Unterlagen des Bauamtes Kühlungsborn verwendet.

### 4. Inhalte der Änderung

#### Geltungsbereich 1

##### Freiwillige Feuerwehr

Im Geltungsbereich 1 soll die Fläche für den Gemeinbedarf "Feuerwehr" erweitert werden. Die Freiwillige Feuerwehr Kühlungsborn beklagt seit längerem, dass nicht genügend Stellplätze für die Kameraden vorhanden seien. Die im Ursprungsplan festgesetzte Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Zäsurgrün" im Norden des Grundstücks besteht aktuell als Rasenfläche und wird zwischenzeitlich schon als

Stellplatzfläche genutzt. Aus Sicht der Stadtvertreter soll diese Fläche deshalb mit in die Fläche für den Gemeinbedarf "Feuerwehr" aufgenommen werden, um der Stellplatzproblematik schrittweise entgegenzuwirken. Im Bereich der vorhandenen Bäume werden die Grünfläche sowie das Erhaltungsgebot weiterhin gewahrt.

Des Weiteren darf die zulässige Grundfläche künftig gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO für Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen bis zu einem Maß von 1,0 überschritten werden. Dies betrifft lediglich die Fläche für den Gemeinbedarf "Feuerwehr", um die vorhandenen Gehölze im Randbereich der Fläche, die innerhalb der Grünflächen liegen, zu erhalten.

Die Stadt Ostseebad Kühlungsborn hat die Problematik am Standort der Freiwilligen Feuerwehr erkannt und will dieser durch die vorliegende Änderungsplanung entgegenwirken. Aufgrund der enormen Bedeutung der Feuerwehr für die Stadt wird es als städtebaulich vertretbar bewertet, die GRZ um das o.g. Maß auszuweiten.

### Mischgebiet Tankstelle/Waschanlage

Ähnlich wie bei der Fläche für den Gemeinbedarf ergab sich auch im Mischgebiet ein höherer Flächenbedarf für Stellplätze und Zufahrten, als es im Ursprungsplan zunächst vorgesehen wurde. Die Flächen für Zufahrten sowie Verbindungswege auf den beiden Grundstücken der Tankstelle und der Waschanlage haben sich über die Jahre verfestigt und wurden daher auch teilweise befestigt. Gemäß der Ursprungsplanung gilt für diesen Bereich eine GRZ von 0,5 sowie eine Überschreitung für Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen von 50 Prozent.

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 wird festgesetzt, dass für die Flurstücke 509/2 und 509/11 der Flur 2 in der Gemarkung Kühlungsborn die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO für Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen bis zu einem Maß von 0,9 überschritten werden darf.

Dies entspricht dem tatsächlichen Bestand und Bedarf dieser Anlagen und entspricht auch dem städtebaulichen Konzept, das die Stadt Ostseebad Kühlungsborn für diesen Teilbereich vorsieht.

## **Geltungsbereich 2**

### Erweiterung Lebensmittelmarkt

Das Grundstück liegt in der Neuen Reihe 94, hat eine Größe von 7 892 m<sup>2</sup> und ist nahezu vollständig versiegelt. Im Nordwesten befindet sich das Gebäude des Lebensmittelmarktes mit zwei vorgelagerten Verkaufseinrichtungen sowie eines Getränkemarktes. Die restliche Fläche wird als Kundenstellplatz genutzt. In den Randbereichen des Grundstücks wachsen Hecken, im Osten befindet sich der begrünte Graben Nr. 11 (Steinbeck).

Das Grundstück ist im Bebauungsplan Nr. 38 als Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauGB mit der Zweckbestimmung "Einzelhandel" festgesetzt. Der Lebensmittelmarkt wurde 1995 in Kühlungsborn West als eingeschossiges Gebäude mit Satteldach errichtet. Im Vorbereich des Lebensmitteldiscounters befinden sich zwei kleinere Verkaufseinheiten bestehend aus einem Fleischer und einem Bäcker. Der südöstliche Anbau wird durch einen Getränkemarkt genutzt. Bisher beträgt die Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes 800 m<sup>2</sup> und zählt damit nicht zum großflächigen Einzelhandel.

Folgende Festsetzungen wurden in der Ursprungsplanung für das Sonstige Sondergebiet "Einzelhandel" getroffen:

- Grundflächenzahl 0,6 mit einer maximalen Überschreitung für Nebenanlagen auf 0,9,
- maximal ein Vollgeschoss bei einer Firsthöhe von maximal neun Metern und
- die abweichende Bauweise, um Gebäudelängen über 50 Meter zu ermöglichen.

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 ist nun ein Vorbau und damit einhergehend die Erweiterung der Baugrenze vorgesehen. Aufgrund immer größerer Flexibilität der Öffnungszeiten im Bereich des Lebensmitteleinzelhandels plant der Lebensmittelmarkt eine Umstrukturierung der vorhandenen Verkaufsaufteilung im Vorbereich des Marktes. Um künftig variable Öffnungszeiten des Lebensmittelmarktes auf der einen Seite sowie des Fleischer und Bäckers auf der anderen Seite zu ermöglichen, sollen diese in einen separaten Vorbau umgesiedelt werden. Für den Fleischer und den Bäcker stehen dann etwa 250 m<sup>2</sup> zur Verfügung, davon sind rund 65 m<sup>2</sup> als Verkaufsfläche geplant.

Durch den Umbau kommt es auch zu einer Vergrößerung der Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes im Vorbereich des Gebäudes. Die Verkaufsfläche erhöht sich von bisher 800 m<sup>2</sup> auf 1000 m<sup>2</sup> und zählt damit künftig zum großflächigen Einzelhandel. Da der Geltungsbereich 2 aus forstrechtlichen Gründen auf die eigentliche Erweiterung des Baufensters beschränkt werden muss, wird im Rahmen der Bauungsplanänderung für das anteilige Sondergebiet eine Erweiterung Verkaufsfläche von maximal 200 m<sup>2</sup> festgesetzt. Das schon bestehende Sondergebiet mit einer Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> bleibt unverändert bestehen. Die nunmehr vergrößerte Fläche soll der Verbesserung des Gesamtangebotes und der Präsentation dienen.

Der Nachweis der gesetzlich bzw. gemäß Stellplatzsatzung der Stadt vorgeschriebenen Anzahl der Stellplätze muss im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden.

Durch das Büro Junker + Kruse Stadtplanung wurde 2014/2015 ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept erarbeitet, das sich unter anderem auch mit dem Angebot des Lebensmitteleinzelhandels im Stadtgebiet beschäftigt. Demnach gibt es in der Stadt Ostseebad Kühlungsborn zwei Supermärkte, sechs Lebensmitteldiscounter sowie einen Getränkemarkt. Zum Zeitpunkt der Konzepterstellung wurde das Angebot damit als "discountlastig" eingestuft. Allerdings wurde auch festgestellt, dass einzelne Betriebsgrößen "nicht den aktuellen wettbewerblichen Marktgegebenheiten entsprechen" (Einzelhandels- und Zentrenkonzept, S. 64), da zum damaligen Zeitpunkt sowie aktuell die Marktzutrittsgröße zwischen 800 m<sup>2</sup> und 1000 m<sup>2</sup> liegt.

Als ein primäres Ziel wird die Erhaltung der vorhandenen Nahversorgungsstandorte in Verbindung mit gezielten Erweiterungen genannt, um die vorhandenen Standorte im Stadtgebiet zu stärken und die wohnungsnah Grundversorgung zu gewährleisten. Im Rahmen des Konzeptes wurde dazu geraten, Erweiterungen von Nahversorgungsstandorten zu großflächigem Einzelhandel durch Verträglichkeitsanalysen untersuchen zu lassen, um die gesamtstädtischen Ziele und Grundsätze bewahren zu können. Die Raumordnung hat dieser Argumentation zugestimmt.

Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn  
-Entwurf-

Im Rahmen des Erweiterungsantrages wurde im Bau- und Hauptausschuss sowie auch in der Stadtvertreterversammlung bereits über die Erweiterungsabsichten des Lebensmittelmarktes am vorhandenen Standort beraten. Da die Planung vor allem die räumliche Trennung des Lebensmitteldiscounters und der zwei kleineren Einzelhandelseinrichtungen vorsieht und nur dadurch mehr Verkaufsfläche im Vorbereich des Lebensmittelmarktes entsteht, ist es seitens der Stadtvertreter nicht erforderlich, eine Verträglichkeitsanalyse für diesen Standort durchzuführen. Die Erweiterung des Lebensmittelmarktes wird als geringfügig eingestuft, ein Umbau innerhalb des Marktes wird derzeit nicht angestrebt. Zudem befindet sich der Lebensmittelmarkt bereits in einem Sonstigen Sondergebiet gem. § 11 BauNVO, das grundsätzlich auch die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel über 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ermöglicht.

Aus Sicht der Stadt Ostseebad Kühlungsborn ist die Erweiterung der Baugrenze eine geeignete Maßnahme, um den Standort in der Neuen Reihe zu sichern und die wohnungsnah Grundversorgung in diesem Bereich der Stadt auch künftig zu gewährleisten. Weitere Lebensmitteldiscounter befinden sich rund einen Kilometer nördlich und ein Supermarkt liegt etwa einen Kilometer westlich dieses Standortes (siehe Abbildung 2). Der Lebensmittelmarkt im mittleren Bereich von Kühlungsborn an der Neuen Reihe trägt damit zu einer wichtigen und grundsätzlichen Versorgung der benachbarten Wohnlagen bei und soll diese Funktion auch künftig erfüllen.



Abb. 2: Luftbild mit Lage der Lebensmitteldiscounter und des Supermarktes in Kühlungsborn West, © GeoBasis DE/MV 2018.

### **Geltungsbereich 3**

#### Baumstandorte

Des Weiteren sollen im westlichen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 38 Baumstandorte korrigiert werden, die in der Ursprungsplanung auf den falschen Grundstücken platziert wurden. Um den Schutz dieser besonders erhaltenswerten Bäume künftig zu garantieren, werden diese in der Planzeichnung aufgenommen. Die beiden Bäume befinden sich auf dem Grundstück Friedrich-Borgwardt-Straße 5. Im vorderen Grundstücksbereich handelt es sich um eine Birke mit einem Stammumfang von 1,07 m und im hinteren Grundstücksbereich steht eine Roteiche mit einem Stammumfang von 2,70 m. Diese Bäume sind zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Plansymbole auf den beiden benachbarten Grundstücken entfallen ersatzlos. Weiterhin wird die Festsetzung unter 9.2 der Ursprungssatzung gestrichen.

### **Geltungsbereich 4**

#### Textliche Festsetzungen

Der Punkt 1.5 der textlichen Festsetzungen der Ursprungsplanung ("*Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen vorhandener baulicher und sonstiger Anlagen gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig.*") wird ersatzlos gestrichen. Grund dafür ist, dass laut verschiedener Gerichtsurteile eine verallgemeinernde Festsetzung zu "Fremdkörpern" unzulässig ist. Zum besseren Verständnis und zur Rechtseindeutigkeit wurde für diese Änderung ein eigener Geltungsbereich gebildet, der deckungsgleich mit dem Geltungsbereich der Ursprungssatzung ist, da diese Festsetzung für das gesamte Plangebiet gilt.

## **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 beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wird von einer Umweltprüfung abgesehen. Auch die Eingriffsregelung kommt nicht zur Anwendung. Die in der Ursprungsplanung festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) werden im Rahmen der 2. Änderung nicht erhöht und es wird nur unwesentlich mehr Fläche als zuvor versiegelt.

### Artenschutz

Hinsichtlich des Artenschutzes ist anzumerken, dass es sich bei der vorliegenden Planung um eine Bestandsüberplanung handelt, die im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht durchgeführt wird.

Eine dauerhafte Nutzung ist in den Änderungsbereichen bereits vorhanden. Hinsichtlich der Erweiterung der Baugrenze des Lebensmittelmarktes, der möglichen Erweiterung von Stellplatzflächen in Bereichen, die bereits als solche genutzt werden so-

wie den Anpassungen der Baumstandorte an den tatsächlichen Bestand, ist davon auszugehen, dass artenschutzrechtliche Belange nicht berührt werden. Betroffenheiten nach dem Bundesartenschutzgesetz liegen daher nicht vor.

### Wald

Die angrenzenden Waldflächen und der gesetzliche Waldabstand wurden nachrichtlich in die Planung übernommen. Aus der Beteiligung der Forstbehörde zum 1. Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 resultiert die Auflage, das Bestandsgebäude des Einkaufsmarktes aus dem Geltungsbereich herauszulösen. Blicke es im Geltungsbereich, müsste dessen Lage innerhalb des 30 m - Waldabstandes neu bewertet werden und sei daher nicht genehmigungsfähig.

## **6. Eigentumsverhältnisse**

Die Flächen des Lebensmittelmarktes und der Tankstelle befinden sich in Privateigentum. Die Flächen der Freiwilligen Feuerwehr und der Waschanlage sind städtisches Eigentum. Die Verschiebung der erhaltenswerten Bäume erfolgt auf privaten Grundstücken, wird jedoch seitens der Stadt Ostseebad Kühlungsborn angestrebt.

## **7. Sonstiges**

Die im Bebauungsplan Nr. 38 gegebenen Hinweise hinsichtlich Trinkwasserschutzzonen, Bau- und Bodendenkmalen, Altlasten sowie geltender Satzungen und Richtlinien im Plangebiet werden durch die 2. Änderung nicht berührt und gelten weiterhin fort.

Dieser Entwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf der Grundlage dieses Entwurfes getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den .....

.....  
Kozian, Bürgermeister



öffentlich

## Beschlussvorlage der CDU-Fraktion

Amt/Geschäftszeichen	Bearbeiter	Datum	Drucksache Nr.:
CDU-Fraktion	Philipp Reimer	08.04.2019	19/CDU/079

Beratungsfolge (Zuständigkeit)	Gremium	Sitzungstermin	Status
Vorberatung	FA	16.04.2019	Öffentlich
Vorberatung	BA	17.04.2019	Öffentlich
Vorberatung	HA	02.05.2019	Nichtöffentlich
Entscheidung	SVV	16.05.2019	Öffentlich

### Bezeichnung: Beschlussvorlage der CDU-Fraktion: Nutzungskonzept städtischer Teil Stadtwald

#### Beschlussvorschlag:

Der Bürgermeister der Stadt wird beauftragt, ein nachhaltiges und zukunftsweisendes Nutzungskonzept für den städtischen Teil des Stadtwaldes zu erstellen.

#### Problembeschreibung/Begründung:

Stabile und vitale Wälder sind unser aller Lebensgrundlage und das trifft für den Stadtwald im Herzen unserer Stadt besonders zu. Der Kühlungsborner Stadtwald leistet darüber hinaus noch einen entscheidenden Beitrag zur Erholung, zur Regulierung des Klimas und stellt den Rohstoff Holz bereit. Deshalb sollte es uns am Herzen liegen, den Wald nachhaltig zu gestalten, damit unsere Kinder und Enkel davon profitieren. Man könnte sich auch vorstellen, mit dem Schulzentrum zusammen zu arbeiten, damit die Jugend von Anfang an die Natur erlebt und versteht (z.B. Baumpatenschaften mit Schulklassen)

Finanzielle Auswirkungen?

 Ja

 Nein

#### Anlagen:

Beschlussvorlage der CDU-Fraktion

**Beschlussvorlage der CDU-Fraktion**

TOP \_\_\_\_

öffentlichnicht öffentlich

Fraktion	Vorlagenersteller	Datum
CDU-FRAKTION		
↓Beratungsfolge	↓Sitzungstermin	↓Beschlussempfehlung
FA		
BA		
HA		
SVV		

Bezeichnung: **Nutzungskonzept städtischer Teil Stadtwald****Beschlussvorschlag:**

Der Bürgermeister der Stadt Ostseebad Kühlungsborn wird beauftragt ein nachhaltiges und zukunftsweisendes Nutzungskonzept für den städtischen Teil des Stadtwaldes zu erstellen.

**Begründung:**

Stabile und vitale Wälder sind unser aller Lebensgrundlage und das trifft für den Stadtwald im Herzen unserer Stadt besonders zu.

Der Kühlungsborner Stadtwald leistet darüber hinaus noch einen entscheidenden Beitrag zur Erholung, zur Regulierung des Klimas und stellt den Rohstoff Holz bereit.

Deshalb sollte es uns am Herzen liegen den Wald nachhaltig zu gestalten, damit unsere Kinder und Enkel davon profitieren. Man könnte sich auch vorstellen mit dem Schulzentrum zusammen zu arbeiten, damit die Jugend von Anfang an, die Natur erlebt und versteht.

z.Bsp.: Baumpatenschaften mit Schulklassen,

Finanzierung:

Finanzielle Auswirkungen? ja

.....  
Stefan Sorge  
CDU - Fraktion

.....  
Sebastian von Jutrzenka  
CDU - Fraktionsvorsitzender



öffentlich

## Beschlussvorlage der UWG-Fraktion

Amt/Geschäftszeichen	Bearbeiter	Datum	Drucksache Nr.:
UWG-Fraktion	Philipp Reimer	08.04.2019	19/UWG/081

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

**Bezeichnung: Beschlussvorlage der UWG-Fraktion: Überarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 42 "Hermannstraße / nördliche Friedrich-Borgwardt-Straße"**

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn beschließt:  
Der o.g. B-Plan Nr.42 ist um weitere Festsetzungen, wie Traufhöhe, Firsthöhe, Dachneigung, bzw. sonstiger erforderlichen Festlegungen zu ergänzen.

Problembeschreibung/Begründung:

Im o.g. B-Plan gibt es nur die Festlegung der Vollgeschosse 1-4.

Generelle Festsetzungen, wie Traufhöhe, Firsthöhe, Dachneigung, usw. sind nicht enthalten.

Da diese Festsetzungen aber fehlen, ist es nach entsprechender Auslegung der Landesbauordnung MV § 2 Absatz 6 gestattet:

1. Geschosse von unter 2,30 m Höhe auf die zulässigen Vollgeschosse aufzusetzen, da Geschosse unter 2,30 m Höhe nicht als Vollgeschoss gelten.
2. Geschosse mit einer Höhe über 2,30 m, ebenfalls auf die zulässigen Vollgeschosse aufzusetzen, allerdings nur dann, wenn die Geschosshöhe über 2,30 m unter 2/3 der eigenen Grundfläche liegt und somit ebenfalls kein Vollgeschoss ist.

Auf Grund dieser Tatsachen ist es also möglich, im gesamten B-Plan Gebiet auf die zulässigen Voll-Geschosse weitere Geschosse (keine Voll-Geschosse) aufzusetzen. Das können bei Punkt 2 auch schnell mal über 5 m werden. Das war sicherlich nicht die damalige Absicht der Zuständigen und ist auch heute nicht zu verantworten. Daher ist dringender Handlungsbedarf erforderlich. Sinnvoll wäre auch eine Überprüfung aller anderen B- Pläne der Stadt in dieser Angelegenheit.

Finanzielle Auswirkungen?

 Ja

 Nein

Anlagen:

**FRAKTION UWG**

Kühlungsborn, den 26.03.2019

**Antrag für die SVV am 04.04.2019****Bezeichnung:****Überarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 42 Hermannstraße/nördliche Friedrich - Borgwardt-Straße**

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn beschließt:

**Der o.g. B-Plan Nr.42 ist um weitere Festsetzungen, wie Traufhöhe, Firsthöhe, Dachneigung, bzw. sonstiger erforderlichen Festlegungen zu ergänzen.**

**BEGRÜNDUNG:**

Im o.g. B-Plan gibt es nur die Festlegung der Vollgeschosse 1-4.  
Generelle Festsetzungen, wie Traufhöhe, Firsthöhe, Dachneigung, usw. sind nicht enthalten.

Da diese Festsetzungen aber fehlen, ist es nach entsprechender Auslegung der Landesbauordnung MV § 2 Absatz 6 gestattet:

1. Geschosse von unter 2,30 m Höhe auf die zulässigen Vollgeschosse aufzusetzen, da Geschosse unter 2,30 m Höhe nicht als Vollgeschoss gelten.
2. Geschosse mit einer Höhe über 2,30 m, ebenfalls auf die zulässigen Vollgeschosse aufzusetzen, allerdings nur dann, wenn die Geschosshöhe über 2,30 m unter 2/3 der eigenen Grundfläche liegt und somit ebenfalls kein Vollgeschoss ist.

Auf Grund dieser Tatsachen ist es also möglich, im gesamten B-Plan Gebiet auf die zulässigen Voll-Geschosse weitere Geschosse (keine Voll-Geschosse) aufzusetzen. Das können bei Punkt 2 auch schnell mal über 5 m werden.

Das war sicherlich nicht die damalige Absicht der Zuständigen und ist auch heute nicht zu verantworten.

Daher ist dringender Handlungsbedarf erforderlich.

Sinnvoll wäre auch eine Überprüfung aller anderen B- Pläne der Stadt in dieser Angelegenheit.

Für die Fraktion der UWG  
Wolfgang Stange