Beschlussvorlage

öffentlich

Amt/Geschäftszeichen	Bearbeiter	Datum	Drucksache Nr.:
Bauamt	Maja Kolakowski	03.03.2016	16/60/016

Beratungsfolge (Zuständigkeit)	Gremium	Sitzungstermin	Status
Vorberatung	BA	16.03.2016	Öffentlich
Vorberatung	HA	31.03.2016	Nichtöffentlich
Entscheidung	SVV	14.04.2016	Öffentlich

Bezeichnung: Abwägungs- uns Satzungbeschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 "Kopfsituation Ost" der Stadt Ostseebad Kühlungsborn

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn beschließt:

1. Die Stadtvertreterversammlung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Bürger, der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie die Stellungnahmen der Nachbargemeinden zum Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 mit folgendem Ergebnis geprüft: s. Anlage.
   Die Anlage ist Bestandteil des Beschlusses.
2. Die Stadtvertreterversammlung beschließt die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn "Kopfsituation Ost" gemäß § 10 BauGB als Satzung. Die örtlichen Bauvorschriften werden gemäß § 86 LBauO M-V als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 wird gebilligt.
3. Der Bürgermeister wird beauftragt, den Satzungsbeschluss über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 entsprechend der Hauptsatzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn ortsüblich bekannt zu machen.

Anlagen:
3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn – Planzeichnung, Begründung und Abwägung

Problembeschreibung/Begründung:

Die Stadtvertreterversammlung hat am 11.12.2014 die Aufstellung und am 10.12.2015 die Ergänzung der Aufstellung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn „Kopfsituation Ost“ beschlossen. Anschließend wurde am 10.12.2015 der Entwurf einschließlich Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen.

Hintergrund sind aktuelle städtebauliche relevante Vorhaben, die ihren Eingang in den Bebauungsplan finden müssen. Ein wichtiger Punkt für die Stadt ist darüber hinaus der Schutz vor Fehlentwicklungen, die zu negativen städtebaulichen Auswirkungen führen können, wie z.B. die Umnutzung von Hotels in andere Nutzungen, die Vernichtung von begrünten Vorgärten oder die

Errichtung von unangepassten Nebenanlagen.
Außerdem erfolgt eine Anpassung der Planung an zwischenzeitlich realisierte Vorhaben. Zusätzliche Änderungen sollen in die Planung aufgenommen werden, die auf veränderten Rahmenbedingungen der Kühlungsborner Stadtentwicklung basieren und z.B. die Einzelhandelsentwicklung oder die örtlichen Bauvorschriften betreffen.

Das Planverfahren wird nach § 13 Abs. 1 BauGB im vereinfachten Verfahren ohne Umweltbericht durchgeführt. Es handelt sich hier im Wesentlichen um eine Überplanung des vorhandenen Bestandes. Eine Beeinträchtigung von Umweltbelangen erfolgt durch die Änderung nicht, so dass keine Umweltprüfung erforderlich ist.

Der Entwurf zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 hat in der Zeit vom 04.01.2016 bis 05.02.2016 öffentlich ausgelegen und wurde an betroffene Behörden, sonstige Trägern öffentlicher Belange und Nachbargemeinden zur Stellungnahme versendet. Aus der öffentlichen Auslegung resultierten keine grundlegenden Planänderungen. Die eingegangenen Stellungnahmen können der Abwägung entnommen werden.

Nach dem Abwägungs- und Satzungsbeschluss wird die 3. Änderung des B-Planes Nr. 5 durch Bekanntmachung in Kraft gesetzt.

Finanzielle Auswirkungen? **Ja**

Gesamtkosten der Maßnahme (Beschaffungs-Folgekosten)	**Jährliche Folgekosten/lasten**	**Finanzierung Eigenanteil** (i.d.R. = Kreditbedarf)	**Objektbezogene Einnahmen** (Zuschüsse/Beiträge)	**Einmalige oder jährliche laufende Haushaltsbelastung** (Mittelabfluss, Kapitaldienst, Folgelasten ohne kalkulatorische Kosten)
10.000,00 €	**€**	**€**	**€**	**€**

Veranschlagung 2015	nein	ja, 10.000,00 mit €	Produktkonto 51102-56255000
X Im Ergebnisplan	im Finanzplan		

Anlagen:
3. Änderung B-Plan Nr. 5 Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen
3. Änderung B-Plan Nr. 5 Begründung
3. Änderung B-Plan Nr. 5 Abwägung

SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN
über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Kopfsituation Ost"
beidseitig der Strandstraße, zwischen Hermann-Löns-Weg und Seebrücke in Kühlungsborn Ost

Teil A - Planzeichnung
M 1:1000

Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

1. Festsetzungen

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

SO Tour	Sonstiges Sondergebiet für Tourismus (§ 11 BauNVO)
SO Klinik	Sonstiges Sondergebiet für Klinik (§ 11 BauNVO)
SO EH	Sonstiges Sondergebiet für Einzelhandel (§ 11 BauNVO)
SO FZ	Sonstiges Sondergebiet für Freizeitzentrum (§ 11 BauNVO)
SO Pflege	Sonstiges Sondergebiet für Pflegeheim / betreutes Wohnen (§ 11 BauNVO
SO Infra	Sonstiges Sondergebiet für touristische Infrastruktur (§ 11 BauNVO)
SO WC	Sonstiges Sondergebiet für Strandversorgung (§ 11 BauNVO)
H	Hotel

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

GRZ	Grundflächenzahl
I - IV	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
(II)	Zahl der Vollgeschosse zwingend

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

o	offene Bauweise
a	abweichende Bauweise
	Baulinie
	Baugrenze

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

- Flächen für den Gemeinbedarf
- Kirchen und kirchlichen Zecken dienende Gebäude und Einrichtungen

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

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- V Verkehrsberuhigter Bereich
- P Parkhaus
- BUS Bushaltestelle
- Fußweg
- Radweg
- Fuß- und Radweg
- Einfahrt
- Ausfahrt

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Grünflächen
- Parkanlage, öffentlich
- Parkanlage, privat
- Hausgarten, privat

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

- Anpflanzen von Bäumen
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Träger der Ver- und Entsorgung zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzungen der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind - Sichtdreiecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

2. Darstellungen ohne Normcharakter

- vorhandene bauliche Anlagen
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- 193/29 Flurstücksnummern
- 5.00 Bemaßung in m
- künftig fortfallend
- begrünter Vorgarten

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

- unterirdische Hauptleitung
- GW IIIB Schutzgebiet für Grundwasser - Schutzzone IIIB
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes

Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz

- D Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
- Geltungsbereich der Fremdenverkehrssatzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn nach § 22 BauGB

4. Kennzeichnung (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

- Altlastenverdachtsflächen

Plangrundlagen:
Lage- und Höhenplan vom 4.12.2000, Vermessungsbüro Wieck, Kühlungsborn; Lage- und Höhenplan Strandpromenade vom 12.6.2007, Vermessungsbüro Krätschel, Rostock; Flurkarte im Maßstab 1:2000, Kataster- und Vermessungsamt Bad Doberan, Stand 27.06.2013; Topographische Karte Maßstab 1:10000, Landesamt für innere Verwaltung M-V, Schwerin, Stand 2005/GeoBasis DE/MV; Bebauungsplan Nr. 5 in der Fassung der 2. Änderung; Unterlagen des Bauamtes Kühlungsborn; eigene Erhebungen

---

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen sowie des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Neufassung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 334) wird nach Beschlussfassung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn vom .... folgende Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn "Kopfsituation Ost", beidseitig der Strandstraße, zwischen Hermann-Löns-Weg und Seebrücke in Kühlungsborn Ost, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die folgende Satzung über die örtlichen Bauvorschriften erlassen:

Teil B - Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

1. Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)

1.1 Die Sonstigen Sondergebiete für den Tourismus dienen vorwiegend der Fremdenbeherbergung, der Gastronomie, dem Einzelhandel sowie sonstigen touristischen und ergänzenden Einrichtungen. In den Sonstigen Sondergebieten für den Tourismus - Baufelder 1, 2, 3 und 7 der Planzeichnung - sind zulässig:
- kleinteilig strukturierte Einzelhandelsbetriebe bis maximal 400 m² Verkaufsfläche
- Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Hotels, Pensionen und gewerblich genutzte Ferienwohnungen
- Dauerwohnungen mit folgenden Abweichungen:
  - im SO 7 sind keine Dauerwohnungen zulässig,
  - Innerhalb des Geltungsbereichs der Fremdenverkehrssatzung nach § 22 BauGB sind je Gebäude max. 2 Betreiberwohnungen zulässig.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
- nicht störende Gewerbebetriebe.

In den mit „H" für Hotel festgesetzten Baufeldern ist die Hotelnutzung zu erhalten, die Umwandlung in andere Beherbergungsformen wie Aparthotels oder Ferienwohnungen oder die Umwandlung in Dauer- oder Zweitwohnungen, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Vergnügungsstätten oder nicht störende Gewerbebetriebe ist unzulässig.

1.2 Das Sonstige Sondergebiet für Klinik - Baufeld 4 der Planzeichnung – dient der Errichtung und dem Betrieb einer Klinik. Zulässig ist eine Klinik mit allen erforderlichen Nebenanlagen.

1.3 Innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf - Baufeld 5 der Planzeichnung – sind der Kirche und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen zulässig.

1.4 Das Sonstige Sondergebiet für den Tourismus – Baufeld 6 – dient ausschließlich der Errichtung und dem Betrieb eines Hotels. Aparthotels, Ferienwohnungen, Zweit- oder Dauerwohnungen sind unzulässig. In dem Baufeld im SO 6 mit zulässiger, eingeschossiger Bauweise beträgt die max. zulässige Firsthöhe 9,50 m ü.HN.

1.5 Das Sonstige Sondergebiet Freizeitzentrum – Baufeld 8 – dient ausschließlich der Errichtung und dem Betrieb eines Hotels und ergänzender Freizeitanlagen. Aparthotels, Ferienwohnungen, Zweit- oder Dauerwohnungen sind unzulässig. Im Sonstigen Sondergebiet für Freizeitzentrum – Baufeld 8 der Planzeichnung – sind zulässig:
- Sport- und Freizeitzentrum mit Serviceeinrichtungen, Bewegungsbad, gedeckten und ungedeckten Sportanlagen
- Schank- und Speisewirtschaften
- Hotel mit max. 200 Betten
- Schwimmbad.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Läden und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO, ausgeschlossen sind hiervon Spielhallen.

Im Baufeld mit max. zulässiger, zweigeschossiger Bauweise an der Rudolf-Breitscheid-Straße sind abweichend von Satz 1 im Obergeschoss und Dachgeschoss Betriebswohnungen für Mitarbeiter zulässig. Beherbergungsbetriebe, zusätzliche Gästebetten, Eigentums- oder Ferienwohnungen sind hier unzulässig.

1.6 Das Sonstige Sondergebiet für den Einzelhandel – Baufeld 9 – dient vorwiegend der Errichtung und dem Betrieb eines Lebensmittel-Einzelhandelsbetriebes sowie ergänzenden Einzelhandels- und sonstigen Betrieben oder Einrichtungen. Im Sonstigen Sondergebiet für Einzelhandel – Baufeld 9 der Planzeichnung – sind zulässig:
- ein Lebensmittel-Einzelhandelsbetrieb bis maximal 1500 m² Verkaufsfläche
- sonstige Einzelhandelsbetriebe bis max. 500 m² Verkaufsfläche
- Schank- und Speisewirtschaften
- nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
- Dauerwohnungen (Ferien- oder Zweitwohnungen sind ausgeschlossen).

1.7 Die Sonstigen Sondergebiete für Pflege dienen der Errichtung und dem Betrieb von Pflegeheimen und betreuten Wohnungen. In den Sonstigen Sondergebieten für Pflege - Baufelder 10 der Planzeichnung - sind zulässig:
- Pflegeheime
- Altenheime
- Wohnheime für betreutes Wohnen oder sonstige soziale Wohnzwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Im Sonstigen Sondergebiet für Pflege - Baufeld 11 der Planzeichnung - sind zulässig:
- Pflegeheim
- Altenheim.

Dabei sind im SO 11 mindestens 20 Tagespflegeplätze zu schaffen.

1.8 Das Sonstige Sondergebiet für Infrastruktur – Baufeld 12 – dient der touristischen Infrastruktur. Im Baufeld 12 der Planzeichnung - sind zulässig:
- Anlagen und Einrichtungen der touristischen Infrastruktur mit Ausnahme von Dauerwohnungen, Ferienwohnungen und Beherbergungsbetrieben
- Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
- nicht störende Gewerbebetriebe.

1.9 Im Sonstigen Sondergebiet für Strandversorgung - Baufeld 13 der Planzeichnung - sind zulässig:
- Strandtoilette
- Einrichtungen der Strandversorgung.

1.10 Tiefgaragen unterhalb der anstehenden Geländeoberfläche sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf für Tiefgaragen unterhalb der anstehenden Geländeoberfläche bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von max. 0,8 überschritten werden.

2. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

2.1 In der abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen über 50 m zulässig.

3. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

3.1 Die Errichtung von Kfz-Stellplätzen, Carports, Garagen, Nebengebäuden i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO und Stellplätzen für Müllbehälter ist im Vorgartenbereich unzulässig.

3.2 Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO wird die Errichtung von Kleinwindkraftanlagen und freistehenden Antennenmasten im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen.

4. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

4.1 Innerhalb der von Bebauung freizuhaltenden Flächen (Sichtflächen) sind bauliche Anlagen und sonstige sichtbehindernde Nutzungen, auch Einfriedungen, nur bis zu einer Höhe von 70 cm über der angrenzenden Verkehrsfläche zulässig. Strauchpflanzungen sind zulässig, sofern die natürliche Wuchshöhe 70 cm, gemessen über Fahrbahnoberkante nicht überschreitet. Baumpflanzungen sind zulässig, sofern die Baumkrone oberhalb 2,50 m Stammhöhe ansetzt.

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

5.1 Alle öffentlichen Straßen und Wege sind nach DIN 18024 Blatt 1 behindertengerecht auszubauen.

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

6.1 Auf den Grünflächen Nr. 4, 5 und 6 der Planzeichnung sind Terrassenbetriebe und Wasserbeckenanlagen mit den dazugehörigen Bewirtschaftungen durch die angrenzenden Hotel- und Fremdenverkehrseinrichtungen zulässig. Der Versiegelungsgrad der Grünfläche darf maximal betragen: 10% der Grünfläche 4; 20% der Grünfläche 5; 5 % der Grünfläche 6.

6.2 Innerhalb der Grünfläche Nr. 2 ist die Errichtung eines Kinderkarussels mit einem Durchmesser von 10 m, eines Ausstellungspavillons mit einer Grundfläche von max. 70 m², von festen, eingeschossigen Marktständen mit einer Grundfläche von insgesamt max. 130 m² sowie die Aufstellung von Spielgeräten zulässig.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

7.1 Je 4 Stellplätze ist ein standortheimischer Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Auswahl der Baumarten richtet sich nach der Pflanzenliste.

8. Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz gegen Lärm (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

8.1 Für den gesamten Geltungsbereich gelten die schalltechnischen Orientierungswerte 55/40 dB(A) tags/nachts, im Sondergebiet Einzelhandel sind am Tage max. 60 dB(A) zulässig.

8.2 Die Außenwände des Parkhauses im Baufeld 9.1 und des Freizeitzentrums im Baufeld 8 der Planzeichnung einschließlich der zugehörigen Lüftungsanlagen sind so auszubilden, dass die schalltechnischen Orientierungswerte für die nach außen wirksamen Lärmimmitanten eingehalten werden.

9. Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

9.1 Einheimische Laub- und Nadelbäume mit einem Stammumfang ab 30 cm und mehrstämmige Laubbäume ab 60 cm Gesamtumfang zweier Stämme, gemessen in 1,3 m Höhe über Geländeoberfläche, Großsträucher ab 3,0 m Höhe und freiwachsende Hecken ab 10,0 m Länge sind zu erhalten. Sie sind vor Beeinträchtigungen sowie während Baumaßnahmen gem. DIN 18920 zu schützen. Pflegemaßnahmen und Maßnahmen zur Abwehr unmittelbar drohender Gefahren sind zulässig. Der Abgang von Bäumen, Großsträuchern und Hecken ist gleichwertig nach Pkt. 10 innerhalb der Grundstücksfläche zu ersetzen.

9.2 Auf der Grünfläche Nr. 2 ist eine parkartige Spielfläche für Kinder anzulegen. Es sind mind. 10 standorttypische Laubbäume zu pflanzen. Die Auswahl der Arten richtet sich nach der Pflanzenliste.

9.3 Auf den Grünflächen Nr. 3, 4, 5 und 6 ist je 200 m² mindestens ein standorttypischer Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen. Die Auswahl der Arten richtet sich nach der Pflanzenliste.

9.4 Auf den Verkehrsflächen ist der Baumbestand durch die Anpflanzung von großkronigen Laubbäumen zu ergänzen, 1 Baum je 20 m Baumlücke. Die Auswahl der Arten richtet sich nach der Pflanzenliste.

9.5 Im gesamten Geltungsbereich sind die Baumanpflanzungen gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn (1 Baum je 4 Stellplätze bzw. raumgliedernde Bepflanzung ab 500 m² befestigter Fläche) zu realisieren.

9.6 Die Außenwände des öffentlichen Parkhauses sind zu begrünen, 1 Rankgewächs je 3 m Fassade. Die Auswahl der Arten richtet sich nach der Pflanzenliste.

9.7 Einfriedungen auf allen Bauflächen sind als Hecken auszubilden, 1 Strauch je m Hecke. Die Auswahl der Heckenarten richtet sich nach der Pflanzenliste.

9.8 Pflanzenliste
Für die festgesetzten Neu- und Nachpflanzungen (bei Abgang/Ausfall) sind folgende standortgerechte, heimische Arten zu verwenden:

Einzelne Laubbäume:

Spitz-Ahorn	(Acer platanoides)	Sandbirke	(Betula pendula)
Berg-Ahorn	(Acer pseudoplantus)	Rotbuche	(Fagus sylvatica)
Stiel-Eiche	(Quercus robur)	Traubeneiche	(Quercus petrea)
Hainbuche	(Carpinus betulus)	Weißdorn	(Crataegus laevigata)
Linde	(Tilia cordata)		

Lokale hochstämmige Obstbäume:
Nussbaum, Pflaume, Birne, Apfel

Der Mindeststammumfang der Laub- und Obstbäume beträgt 14/16 cm, gemessen in 1 m Höhe.

Sträucher:

Hasel	(Corylus avellana)	Weißdorn	(Crataegus laevigata)
Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)	Gemeiner Schneeball	(Virburnum opulus)
Salweide	(Salix caprea)	Hundsrose	(Rosa canina)
Schlehe	(Prunus spinosa)	Eibe	(Taxus baccate)
Vogelbeere	(Sorbus accuparia)	Rote Johannisbeere	(Ribes rubrum)
Faulbaum	(Frangula alnus)	Öhrchenweide	(Salix aurita)

Die Mindestpflanzgröße der Sträucher beträgt 100 - 125 cm.

Laubholzschnitthecken:

Weißdorn	(Crataegus laevigata)	Hainbuche	(Carpinus betulus)
Eibe	(Taxus baccate)	Rotbuche	(Fagus sylvatica)
Liguster	(Ligustre vulgaris)		

Begrünung von Außenwänden:

Efeu	(Hedera helix)	Wilder Wein	(Parthenocissus quinquefolia)
Gemeine Waldrebe	(Fallopia aubertii)	Hopfen	(Humulus lupulus)
Blauregen	(Wisteria sinensis)		

Straßenraum:

Strandstraße u. H.-Löns-Weg westl. Strandstraße:	Linde	(Tilia cordata)
H.-Löns-Weg:	Schwed. Mehlbeere	(Sorbus intermedia)
Ostseeallee:	Linde	(Tilia cordata)
Bürgerweg:	Weißdorn	(Crataegus laevigata)
	Linde	(Tilia cordata)
Rudolf-Breitscheid-Straße:	Linde	(Tilia cordata)
Hafenstraße	Eiche	(Quercus petrea)

Der Mindeststammumfang der Laubbäume beträgt 18/20 cm, gemessen in 1m Höhe.

10. Ersatzpflanzungen (§ 9 Abs. 1a und Abs. 6 BauGB)

10.1 Für notwendige Gehölzfällungen sind Ausgleichs- und Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

einstämmiger Fällbaum Stammumfang in 1,3 m Höhe:	Ersatzbaum Stammumfang in 1,3 m Höhe
30-60 cm	1 Stück mit 12 – 18 cm
60-90 cm	2 Stück mit 12 – 18 cm
90-150 cm	3 Stück mit 12 – 18 cm
> 150 cm	4 Stück mit 12 – 18 cm

11. Kennzeichnung (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

11.1 Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes für Pflege mit der lfd. Nr. 10 südlich des Bürgerweges und der dazugehörigen Grünfläche befindet sich eine Fläche, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist (Altlastenverdachtsfläche). Vor einer Bebauung ist die Fläche zu sanieren.

12. Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion (§ 9 Abs. 6 BauGB)

12.1 Für die in der Planzeichnung gekennzeichnete Fläche gilt Genehmigungsvorbehalt für die Begründung oder Teilung von Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz. Für die Grundstücke im Geltungsbereich der Satzung unterliegen die Begründung oder Teilung von
1. Wohnungseigentum oder Teileigentum (§ 1 des Wohnungseigentumsgesetzes)
2. Wohnungs- oder Teilerbbaurechten (§ 30 des Wohnungseigentumsgesetzes)
3. Dauerwohnrechten oder Dauernutzungsrechten (§ 31 des Wohnungseigentumsgesetzes) dem Genehmigungsvorbehalt nach § 22 des Baugesetzbuches.

13. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB sowie § 86 LBauO M-V)

13.1 Die nur außerhalb des Vorgartenbereichs zulässigen Stellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, mit einer begrünten Umkleidung oder mit Rankgittern zu versehen. Sichtschutzanlagen sind mit Rankpflanzen zu begrünen.

13.2 Aus gestalterischen Gründen ist zwischen Garagen, Carports, Stellplätzen oder Nebengebäuden und allen Grundstücksgrenzen eine gärtnerisch angelegte Fläche von mind. 1,0 m Breite herzustellen.

13.3 Die in der Planzeichnung dargestellten, begrünten Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten und dürfen nicht als Stellplätze für Kraftfahrzeuge oder Müllbehälter bzw. als Lagerflächen genutzt werden.

13.4 Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind nur als Hecken mit einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Ausnahmsweise sind schmiedeeiserne Zäune mit Mauerpfeilern zulässig. An Einmündungen und Grundstückszufahrten wird die Höhe auf 0,80 m begrenzt, wenn die Sicht auf den fließenden Verkehr versperrt werden kann.

13.5 Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist nicht zulässig. Luftwärmepumpen müssen immissionsschutzrechtlich genehmigt sein und zur Nachbargrenze einen Abstand von mind. 3 m einhalten.

13.6 Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig.

13.7 Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 LBauO M-V und kann mit Bußgeld bis zu 100.000 € geahndet werden.

Hinweise

A. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bodendenkmale betroffen. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß 11 DSchG M-V (GVBl. M-V Nr. 1 vom 14.1.1998, S. 12 ff) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

B. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Altablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs nach § 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) vom 27.9.1994, BGBl. I S. 2705, zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.8.1998 (BGBl. I S. 2455) verpflichtet. Er unterliegt der Anzeigepflicht nach § 42 KrW-/AbfG.

C. Für den gesamten Geltungsbereich gilt die Erhaltungssatzung (Satzung zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart der Stadt Ostseebad Kühlungsborn) in den Bekanntmachungsfassungen: Plangeltungsbereich A vom 18.12.2008 und Plangeltungsbereich C vom 18.12.2008.

D. Für den gesamten Geltungsbereich gilt die Stellplatzsatzung (Satzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn über die Gestaltung, Größe und Zahl der Stellplätze für Kfz sowie über die finanzielle Ablösung der Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen für Kfz) in der zuletzt geänderten Fassung. Darüber hinaus gilt im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06 Ausgabe 2006, Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Köln 2007).

E. Für den überwiegenden Teil des Plangeltungsbereiches (mit Ausnahme der Baufelder 4, 5, 8, 11 und 12) gilt die Gestaltungssatzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn in der zuletzt geänderten Fassung.

F. Der Plangeltungsbereich liegt vollständig im Geltungsbereich der Lärmschutzverordnung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn vom 14. Juli 2000, wirksam durch Bekanntmachung im Amtlichen Mitteilungsblatt des Landkreises Bad Doberan am 18.7.2000.

G. Der Geltungsbereich der Satzung liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III B der Wasserfassung Kühlungsborn-Bad Doberan. Die damit verbundenen Verbote und Nutzungsbeschränkungen zum Trinkwasserschutz gemäß der Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete - 1. Teil "Schutzgebiete für Grundwasser" (DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 101) sind zu beachten.

H. Alle Veränderungen an einem Baudenkmal und in seiner Umgebung bedürfen gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V der Genehmigung durch die Untere Denkmalschutzbehörde bzw. gemäß § 7 Abs. 6 DSchG M-V durch die zuständige Behörde.

I. Für den gesamten Geltungsbereich gilt die Satzung zur Gestaltung der Vorgärten der Stadt Ostseebad Kühlungsborn in der zuletzt geänderten Fassung.

J. Die in der Satzung genannten Gesetze, DIN-Vorschriften und Richtlinien können im Bauamt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn, Ostseeallee 20, 18225 Kühlungsborn, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

K. 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 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 wurde am 11.12.2014 gefasst. Der ergänzende Aufstellungsbeschluss wurde am 10.12.2015 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 18.12.2014 und des ergänzenden Aufstellungsbeschlusses am 17.12.2015 durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn erfolgt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den

(Siegel) Der Bürgermeister

(2) Die Stadtvertreterversammlung hat am 10.12.2015 den Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 mit Begründung einschließlich der örtlichen Bauvorschriften gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den

(Siegel) Der Bürgermeister

(3) Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und die Begründung dazu sowie der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften haben nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.01.2016 bis zum 05.02.2016 während der Dienststunden in der Stadtverwaltung Ostseebad Kühlungsborn öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird und dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 17.12.2015 durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn bekannt gemacht worden. Ebenfalls wurde daraufhin gewiesen, 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 18.12.2015 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 bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1: vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

...................................., den

(Siegel) Öffentlich best. Vermesser

(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 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die örtlichen Bauvorschriften wurden am von der Stadtvertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 5 wurde gebilligt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den

(Siegel) Der Bürgermeister

(8) Die Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

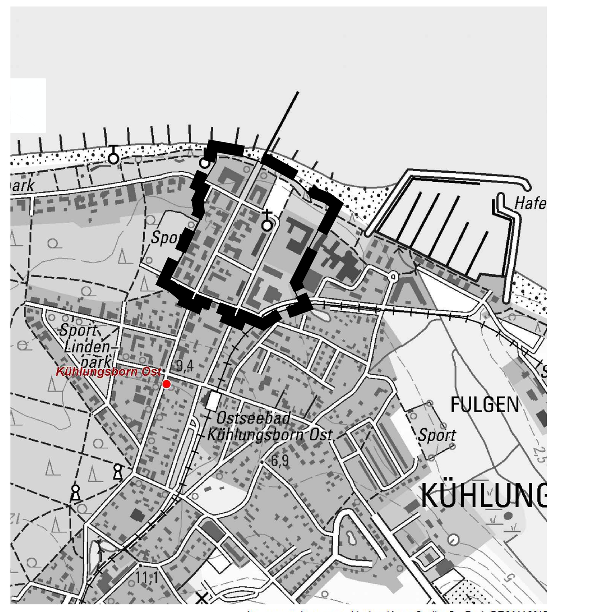
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den

(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 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 mit Ablauf des in Kraft getreten.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den

Übersichtsplan



Auszug aus der topographischen Karte, Quelle: GeoBasis DE/M-V 2015

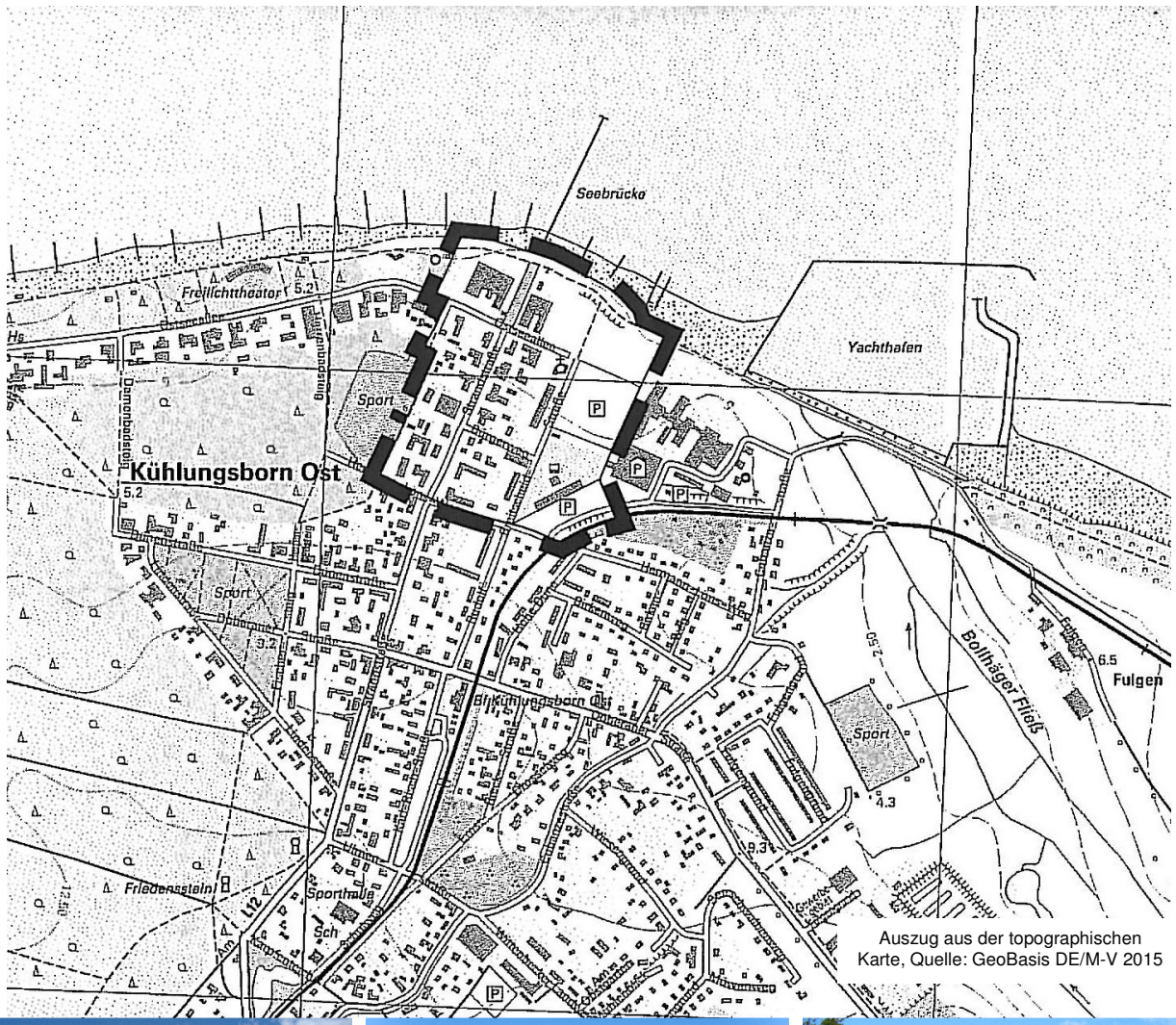
Stadt- und Regionalplanung

SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN ÜBER DIE 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 5 "Kopfsituation Ost"

beidseitig der Strandstraße, zwischen Hermann-Löns-Weg und Seebrücke in Kühlungsborn Ost

SATZUNGSBESCHLUSS

Bearbeitungsstand 01.03.2016



Auszug aus der topographischen Karte, Quelle: GeoBasis DE/M-V 2015

SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN ÜBER DIE 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 5 "Kopfsituation Ost"

beidseitig der Strandstraße, zwischen Hermann-Löns-Weg und Seebrücke in Kühlungsborn Ost

Begründung

Satzungsbeschluss

Bearbeitungsstand 01.03.2016

STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN
BEBAUUNGSPLAN NR. 5
"Kopfsituation Ost"

Begründung zur 3. Änderung

Inhalt

		Seite
1.	Einleitung	3
1.1	Planungsziele	3
1.2	Lage und Geltungsbereich	4
1.3	Bisherige Planungen, Planungsrecht, Plangrundlagen	4
2.	Änderungsinhalte	5
3.	Sonstiges	9

Planverfasser:

Stadt- und Regionalplanung
Partnerschaftsgesellschaft
Dipl.-Ing.
Martin Hufmann
Dipl. Geogr.
Lars Fricke
Alter Holzhafen 17b
23966 Wismar
Tel. 03841 470640-0
Fax 03841 470640-9
www.srp-wismar.de, info@srp-wismar.de

1. Einleitung

1.1 Planungsziele

Die Stadtvertreterversammlung hat am 11.12.2014 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn "Kopfsituation Ost" beschlossen. Hintergrund sind aktuelle städtebaulich relevante Vorhaben, die ihren Eingang in den Bebauungsplan finden müssen. Ein wichtiger Punkt für die Stadt ist darüber hinaus der Schutz vor Fehlentwicklungen, die zu negativen städtebaulichen Auswirkungen führen können, wie z.B. die Umnutzung von Hotels in andere Nutzungen, die Vernichtung von Vorgärten oder die Errichtung von unangepassten Nebenanlagen. Außerdem erfolgt eine Anpassung der Planung an zwischenzeitlich realisierte Vorhaben. Zusätzliche Änderungen sollen in die Planung aufgenommen werden, die auf veränderten Rahmenbedingungen der Kühlungsborner Stadtentwicklung basieren und z.B. die örtlichen Bauvorschriften betreffen.

Im Einzelnen werden folgende Planungsziele gemäß Aufstellungsbeschluss verfolgt:
- Festschreibung der vorhandenen Hotelnutzungen zum dauerhaften Erhalt,
- Zulassen von nicht störenden Gewerbebetrieben, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie von Dauerwohnungen im SO 9 Einzelhandel (Möwenpark-Center),
- Ergänzung der örtlichen Bauvorschriften entsprechend aktueller Zielstellungen der Gestaltung und zur Vermeidung von Fehlentwicklungen,
- Darstellung von erhaltenswerten, begrünten Vorgartenbereichen.

Weitere Änderungen, die nach aktuellen Zielstellungen der Stadt vorgesehen oder notwendig sind und im ergänzenden Aufstellungsbeschluss behandelt wurden, betreffen:

- Erhöhung der zulässigen Verkaufsfläche (VKF) im Sondergebiet Einzelhandel für Lebensmittel von 1000 m² auf 1500 m², Begrenzung sonstiger Einzelhändler auf 500 m² VKF,
- Änderung von Baugrenzen Strandstraße 53,
- Anpassung Baufeld SO 13 Strandversorgung/Strandtoilette an Bestand,
- Sicherung von mindestens 20 Tagespflegeplätzen im Sondergebiet für Pflege SO 11,
- Ausschluss störender Nebenanlagen,
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Bushaltestelle“ an der Ostseeallee zur Rechtskraft führen (vom Satzungsbeschluss der Stadtvertreterversammlung vom 10.6.2010 über die 2. Änderung des B-Planes Nr. 5 wurde die Bushaltestelle ausgenommen, da noch Klärungsbedarf hinsichtlich der Nutzung bestand),
- Anpassung der zulässigen Nutzflächen im Themenpark an den Bestand,
- Ergänzungen der Begründung hinsichtlich städtebaulicher Ziele und Hinweise.

Die Änderungen, die aufgrund dieser Planungsziele erfolgen, werden im Kap. 3 im Einzelnen erläutert.
Darüber hinausgehende Änderungen sind mit der 3. Änderung des B-Planes Nr. 5 nicht verbunden. Das städtebauliche Konzept, Art und Maß der baulichen Nutzung, die Verkehrserschließung und die Ver- und Entsorgung bleiben im Wesentlichen un-

verändert. Ebenso ergeben sich durch die 3. Änderung des B-Plans Nr. 5 keine Änderungen hinsichtlich des Verkehrsaufkommens und der damit verbundenen Immissionen. Zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgen nicht. Insofern gelten die nicht von der 3. Änderung betroffenen Inhalte der 2. Änderung des B-Planes Nr. 5 weiterhin unverändert fort. Da die Planzeichnung mit der 3. Änderung insgesamt überarbeitet wird, wird in diesem Zusammenhang insbesondere auf die Inhalte der Begründung zur 2. Änderung verwiesen.

1.2 Lage und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 3. Änderung umfasst aufgrund von u.a. allgemeingültigen Festsetzungen das gesamte Satzungsgebiet des B-Planes Nr. 5. Der Geltungsbereich mit einer Größe von ca. 14,0 ha liegt in Kühlungsborn Ost zwischen dem Sportplatz im Westen, der Hafenstraße und dem Skan-Morada-Resort im Osten, dem Hermann-Löns-Weg im Süden und der Seebrücke im Norden.

1.3 Bisherige Planungen, Planungsrecht, Plangrundlagen

Der Bebauungsplan Nr. 5 wurde am 23.6.2006 rechtswirksam. Mit der 1. Änderung, die am 16.5.2008 rechtswirksam wurde, erfolgte die Übernahme der Fremdenverkehrssatzung nach § 22 BauGB in die B-Plan-Satzung. Die 2. Änderung umfasste eine komplette Überarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 5, da große städtebauliche Vorhaben aufgenommen werden mussten und engere bauliche und gestalterische Festsetzungen getroffen werden sollten, um bauliche Fehlentwicklungen und eine zu hohe Verdichtung zu vermeiden. Die 2. Änderung wurde am 17.06.2010 bekannt gemacht.

Die vorliegende Planänderung erfolgt nach § 13 des Baugesetzbuches (BauGB), da die Grundzüge der Planung nicht betroffen sind. Der Zulässigkeitsmaßstab wird im Vergleich zum Bestand außerdem nicht wesentlich verändert. Das B-Plan-Gebiet umfasst eine nahezu komplett überbaute Fläche im Zentrum Kühlungsborns. Zusätzliche negative Umweltauswirkungen sind mit der Änderung nicht verbunden. Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung und eines Umweltberichts besteht demnach nicht (§ 13 Abs. 3 BauGB).

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:
- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. Nr. 3, 22.1.1991), einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Neufassung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 334)

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

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 wird aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt entwickelt.

Als Plangrundlagen dienen: Lage- und Höhenplan vom 4.12.2000, Vermessungsbüro Wieck, Kühlungsborn; Lage- und Höhenplan Strandpromenade vom 12.6.2007, Vermessungsbüro Krätschel, Rostock; Flurkarte im Maßstab 1:2000, Kataster- und Vermessungsamt Bad Doberan, Stand 27.06.2013; Topographische Karte im Maßstab 1:10000, Landesamt für innere Verwaltung M-V, Schwerin, Stand 2005/GeoBasis DE-MV; der Bebauungsplan Nr. 5 in der Fassung der 2. Änderung sowie sonstige Unterlagen des Bauamtes Kühlungsborn (Lagepläne, Bauanträge). Weiterhin wurden eigenen Bestandsaufnahmen durchgeführt.

2. Änderungsinhalte

Festschreibung der vorhandenen Hotelnutzungen zum dauerhaften Erhalt:
Das Plangebiet ist das touristische Zentrum von Kühlungsborn Ost und daher stark von Beherbergungseinrichtungen geprägt. Dabei überwiegen deutlich die Ferienwohnungen. In den vergangenen Jahren wurden wiederholt Hotels in Ferienwohnungen, Apartments oder andere Nutzungen umgewandelt. Damit geht jedoch ein wichtiger Baustein der touristischen Infrastruktur Kühlungsborns und ein wichtiger Arbeitgeber verloren. Während Ferienwohnanlagen oftmals eine „anonyme“ Nutzung darstellen, prägen die Hotels mit ihrer Infrastruktur und ihrem Betrieb die Tourismusorte. In den mit „H“ für Hotel festgesetzten Baufeldern ist daher die Hotelnutzung zu erhalten, die Umwandlung in andere Beherbergungsformen wie Aparthotels oder Ferienwohnungen sowie die Umwandlung in Dauer- oder Zweitwohnungen, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Vergnügungsstätten oder nicht störende Gewerbebetriebe ist unzulässig. Zum Teil sind davon Vollhotels betroffen, zum Teil befinden sich in den Gebäuden neben einem Hotelbetrieb auch Ferienwohnungen, Wohnungen oder Geschäfte.
In den Vollhotels in den SO 6 und SO 8 soll auch einer Umwandlung in Apart(ment)hotels entgegen gewirkt werden. Aparthotels stellen sich in der tatsächlichen Nutzung leider selten als Hotels mit einem umfassenden und arbeitskräfteintensiven Service dar, bei dem lediglich eine andere Zimmerform angeboten wird, sondern in der Regel als Ferienwohnanlage, bei der der Service eine stark untergeordnete Rolle spielt und nur auf frühzeitige Bestellung überhaupt zur Verfügung steht. Aus diesem Grund wird mit der möglichen Ausführung eines Aparthotels keine angebotserweiternde Struktur geschaffen, dafür aber das Umgehen der gewollten städtebaulich sinnvollen Hotelnutzung erreicht. Es liegen aus Sicht der Stadt somit städtebauliche Gründe für den Ausschluss von Aparthotels in den SO 6 und SO 8 vor.

Für den Bereich der Fremdenverkehrssatzung nach § 22 BauGB wird festgesetzt, dass je Gebäude max. 2 Betreiberwohnungen zulässig sind.
Dauerwohnungen sollen hingegen im Ostseehotel westlich und im Apartmenthaus östlich „Zur Seebrücke“ (SO 6 und 7) ausgeschlossen werden, um hier die ausschließliche touristische Nutzung für einen wechselnden Personenkreis zu gewährleisten.
Dauerwohnungen waren bisher in den Sonstigen Sondergebieten für den Tourismus allgemein zulässig.

Zulassen von nicht störenden Gewerbebetrieben, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie von Dauerwohnungen im SO 9 Einzelhandel (Möwenpark-Center); Erhöhung der zulässigen Verkaufsfläche für Lebensmittel von 1000 m² auf 1500 m²:

Das Möwenparkcenter verfügt über einen zentralen Lebensmittelmarkt für Kühlungsborn-Ost, der im „Einzelhandels- und Zentrenkonzept“ der Stadt (Junker und Kruse, März 2015) als wichtiger und erhaltenswerter Standort charakterisiert wird. Laut der 2. Änderung des B-Plans Nr. 5 sind bisher Einzelhandelsbetriebe bis maximal 1000 m² Verkaufsfläche, Schank- und Speisewirtschaften sowie ausnahmsweise Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO und nicht störende Gewerbebetriebe zulässig. Dieses Spektrum soll um Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und um Dauerwohnungen (ausnahmsweise) erweitert werden. Nicht störende Gewerbebetriebe sollen allgemein zugelassen werden. Damit erfolgt eine Anpassung an vorhandene Nutzungen im Möwenpark-Center, in dem sich derzeit neben dem Lebensmittelhändler ein Textilhandel, ein Schuhladen, ein Fahrrad-Verleih, ein Bäcker und Arztpraxen sowie Dauerwohnungen in den Obergeschossen befinden.

Aufgrund der zentralen Bedeutung für die Lebensmittel-Versorgung in Kühlungsborn-Ost werden hier, am Rande des Zentrums mit guter Verkehrsanbindung und ausreichenden Parkplätzen u.a. in Parkhäusern, nun 1500 m² maximale Verkaufsfläche zugelassen. Laut Einzelhandelskonzept soll eine Erweiterung nur an den vorhandenen Standorten stattfinden. Damit wird eine Erweiterung des vorhandenen Vollsortimenters in Anpassung an eine zeitgemäße Gestaltung ermöglicht. Die Erweiterung soll innerhalb des Gebäudes erfolgen, daher ist keine Erweiterung der Baugrenzen erforderlich. Andere große Lebensmittel-Versorger oder Discounter sollen laut Einzelhandelsgutachten der Stadt allerdings nicht mehr im Zentrum von Kühlungsborn-Ost zugelassen werden. Für sonstige Einzelhandelsbetriebe in diesem speziellen Einzelhandelsgebiet SO 9 erfolgt, ebenfalls in Anpassung an den Bestand, eine Beschränkung der VKF auf max. 500 m². Größere Textil- oder sonstige Märkte sollen hier nicht entstehen.

Das touristische Zentrum im übrigen Planungsraum weist eine gesunde Mischung aus kleineren Läden vieler Einzelhandelssparten, insbesondere an der Strandstraße auf, die erhalten werden soll. Es ist zu vermeiden, dass sich hier großflächige Textil- oder sonstige Märkte ansiedeln, die die gewachsene Struktur erheblich beeinträchtigen könnten. Daher besteht in den übrigen, für Einzelhandel geeigneten Baufeldern eine Begrenzung der Verkaufsfläche auf 400 m², die auch so erhalten bleiben soll.

Ergänzung der örtlichen Bauvorschriften entsprechend aktueller Zielstellungen der Gestaltung und zur Vermeidung von Fehlentwicklungen

Die örtlichen Bauvorschriften werden um gestalterische Richtlinien ergänzt, die in Kühlungsborn inzwischen allgemeingültig sind. Die Gestaltung von Gebäuden und Freiflächen wird detailliert in der Gestaltungssatzung der Stadt und der Satzung über die Gestaltung der Vorgärten geregelt. Darüber hinaus bzw. auch für die Baufelder 4, 5, 8, 11 und 12, für die die Gestaltungssatzung nicht gilt, sollen ergänzende Vorschriften aufgenommen werden.

Sichtschutzanlagen sind mit Rankpflanzen zu begrünen. Damit wird ein zusätzlicher Aspekt zur Begrünung von oft stark versiegelten Stellplatzflächen o.ä. aufgenommen. Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind nur als Hecken mit einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Ausnahmsweise sind schmiedeeiserne Zäune mit Mauerpfeilern zulässig. An Einmündungen und Grundstückszufahrten wird die Höhe auf

0,80 m begrenzt, wenn die Sicht auf den fließenden Verkehr versperrt werden kann. Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist nicht zulässig. Damit sollen ortstypische Gestaltungselemente gefördert und ortsuntypische Elemente vermieden werden.
Luftwärmepumpen müssen immissionsschutzrechtlich genehmigt sein und zur Nachbargrenze einen Abstand von mind. 3 m einhalten. Diese Festlegung dient dem nachbarlichen Immissionsschutz.

Darstellung von erhaltenswerten, begrünten Vorgartenbereichen:
Durch eine hervorgehobene Darstellung der begrünten Vorgärten im Plangebiet erhofft sich die Stadt, über den Bebauungsplan eine bessere Hinweiswirkung auf die bereits 2007 beschlossene Satzung zur Gestaltung der Vorgärten zu erzielen. Trotz dieser und auch anderer beschlossener Satzungen der Stadt, die ebenfalls auf die Gestaltung der Außenbereiche von Grundstücken abzielen (Gestaltungssatzung, Stellplatzsatzung), kommt es innerhalb der Vorgärten immer wieder zu Fehlentwicklungen. So werden innerhalb der Vorgärten Stellplätze und Nebenanlagen errichtet. Dieser Entwicklung soll durch eine zusätzliche Kenntlichmachung der betroffenen Bereiche entgegengewirkt werden. Da die Kennzeichnung der Vorgärten in der Planzeichnung keine planungsrechtliche Wirkung entfaltet, erfolgt sie als Darstellung ohne Normcharakter.
Die (noch) vorhandenen, gärtnerisch gestalteten Flächen sollen nach dem Willen der Stadt möglichst erhalten werden. Dabei ist im touristischen Zentrum natürlich zu beachten, dass viele Vorflächen für Außengastronomie, Ausstellungsflächen usw. genutzt werden und insofern keine klassischen Vorgärten darstellen. Außerdem gibt es z.T. genehmigte Stellplatzanlagen. Grundsätzlich sind jedoch die erforderlichen Stellplätze auf den privaten Grundstücken außerhalb der Vorgartenbereiche herzustellen.

Änderung von Baugrenzen Strandstraße 53:
Im Rahmen der Sanierung und Umnutzung des Hauses Wilhelmine kommt es zu einer kleinen Änderung des Eingangsbereiches, die städtebaulich verträglich und von der Rahmenplanung befürwortet wird. Das Haus Wilhelmine ist kein Einzeldenkmal. Daher wird die Baugrenze im Bereich des Vorbaus an der Strandstraße um 2,0 m nach Norden verlängert.

Anpassung Baufeld SO 13 Strandversorgung/Strandtoilette an Bestand:
Bei der Realisierung des Gebäudes zur Strandversorgung mit Strandtoilette an der Promenade (SO 13) hat sich eine Verschiebung des Baufeldes um 3 m in nordwestliche Richtung im Vergleich zum ausgewiesenen Baufeld in der 2. Änderung ergeben, die in die vorliegende Änderungsplanung eingearbeitet wird.

Sicherung von mindestens 20 Tagespflegeplätzen im Sondergebiet für Pflege SO 11:
Im Sonstigen Sondergebiet für Pflege - Baufeld 11 der Planzeichnung - sind bisher ein Pflegeheim bzw. ein Altenheim zulässig. Die städtische Fläche ist bisher unbebaut. Im Rahmen der Bedarfsermittlung wurde festgestellt, dass Tagespflegeplätze in

Kühlungsborn fehlen. Daher sollen in Abstimmung mit einem künftigen Betreiber im SO 11 mindestens 20 Tagespflegeplätze geschaffen werden.

Ausschluss störender Nebenanlagen:
Bezüglich der Freihaltung des Ortsbildes vor störenden Nebenanlagen wird gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO die Errichtung von Kleinwindkraftanlagen und freistehenden Antennenmasten im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen. Seit jüngerer Zeit sind Kleinwindkraftanlagen technisch ausgereift. Diese Anlagen führten aber bereits häufig zu Nachbarschaftsstreitigkeiten aufgrund der mit dem Betrieb verbundenen Lärmemissionen. Große Antennenmasten von CB-Funkern führen zu einer ortsbildstörenden, technischen Überformung und damit zur Beeinträchtigung nachbarlicher Interessen. Kleinwindkraftanlagen oder Antennenmasten wären ohne diesen Ausschluss gemäß Landesbauordnung MV bis zu einer Höhe von 10 m oder auf Hausdächern in den Baugebieten zulässig, sofern die allgemeinen Zulässigkeitsvoraussetzungen erfüllt sind.
Obwohl die Stadt eine ressourcen- und klimaschonende Entwicklung unterstützt, sind Kleinwindkraftanlagen im Plangebiet als unverträglich zu bezeichnen. Aufgrund des hochwertigen Charakters des Ortsbildes soll ein möglichst störungsfreies Umfeld für die Bewohner und Gäste geschaffen werden. Dieses betrifft sowohl die zu befürchtenden visuellen als auch die akustischen Beeinträchtigungen durch solche Anlagen.

Ergänzend zur Festsetzung, dass Tiefgaragen unterhalb der anstehenden Geländeoberfläche auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind, wird festgesetzt, dass die Tiefgaragen bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig sind. Damit soll die Errichtung von Tiefgaragen gefördert werden, die in diesem dicht bebauten Gebiet erwünscht und großen, versiegelten Freiflächen vorzuziehen sind.

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Bushaltestelle“ an der Ostseeallee zur Rechtskraft führen:
Vom Satzungsbeschluss der Stadtvertreterversammlung vom 10.6.2010 über die 2. Änderung des B-Planes Nr. 5 wurde die Bushaltestelle ausgenommen, da noch Klärungsbedarf hinsichtlich der Nutzung bestand. Inzwischen wurde die Haltestelle für den Molli-Bus sowie für Reisebusse realisiert und im Süden der Parkanlage in hochwertiger Bauweise mit Begrünung integriert.

Anpassung der zulässigen Nutzflächen im Themenpark an den Bestand:
Im Themenpark Fischerei innerhalb der öffentlichen Grünfläche östlich des Appartementhauses Atlantik ist eine Änderung der zulässigen Grundfläche des Ausstellungspavillons von 100 m² auf 70 m² und von Marktbuden von max. 100 m² auf 130 m² erforderlich, um eine Anpassung an die dort genehmigten und realisierten Gebäude zu erreichen. Die Marktstände wurden als Fischerhütten gestaltet und in die Park- bzw. Spielanlage eingeordnet, so dass der Charakter der Grünfläche erhalten blieb und daher von einer Bauflächenausweisung abgesehen wurde. Der Park und Spielplatz hat sich inzwischen zu einem beliebten Ziel und einer viel genutzten, touristischen Einrichtung entwickelt.
Die textlichen Festsetzungen werden im Punkt 6.2 folgendermaßen geändert (Änderungen *kursiv*): Innerhalb der Grünfläche Nr. 2 ist die Errichtung eines Kinderkarussels mit einem Durchmesser von 10 m, eines Ausstellungspavillons mit

einer Grundfläche von max. *70 m²*, von festen, eingeschossigen Marktständen mit einer Grundfläche von insgesamt max. *130 m²* sowie die Aufstellung von Spielgeräten zulässig.

3. Sonstiges

Tiefgaragen unterhalb der anstehenden Geländeoberfläche sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf für Tiefgaragen unterhalb der anstehenden Geländeoberfläche bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von max. 0,8 überschritten werden. Damit soll der Bau von Tiefgaragen zur Erfüllung des Stellplatzbedarfs befördert werden. Eine Überbauung der Baugrenzen soll dabei jedoch nicht für Tiefgaragen gelten, die als bauliche Anlage oberirdisch sichtbar sind.

Die Erschließungsanlagen im Plangebiet sind vorhanden und erfahren durch die Planung keine wesentliche Veränderung oder Beeinflussung. Die geregelte Ver- und Entsorgung des Gebietes ist durch die vorhandenen Anschlüsse bzw. Anschlussmöglichkeiten gewährleistet.
Die Beteiligten sollen bei Ausbauplanungen frühzeitig in die Ausführungsplanung einbezogen werden, um die gleichzeitige Einbringung der Ver- und Entsorgungsleitungen zu gewährleisten. Die Mindestabstände zu Leitungen sind bei Bau- und Anpflanzungsmaßnahmen zu beachten.

Negative Umweltauswirkungen oder Auswirkungen auf grünordnerische Festsetzungen sind – wie eingangs erwähnt - mit der Änderung nicht verbunden. Es erfolgt hingegen ein besserer Schutz vorhandener, begrünter Vorgärten. Auch artenschutzrechtliche Belange sind nicht betroffen.

Ein Anliegen des Immissionsschutzes ist auch die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität im Plangebiet. Aus diesem Grunde sollten z.B. emissionsarme, umweltfreundliche Heizsysteme für Warmwasser und Raumwärme verwendet werden.
Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bodendenkmale betroffen. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß 11 DSchG M-V (GVBl. M-V Nr. 1 vom 14.1.1998, S. 12 ff) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Altablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs nach § 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) vom 27.9.1994, BGBl. I S. 2705, zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.8.1998 (BGBl. I S. 2455) verpflichtet. Er unterliegt der Anzeigepflicht nach § 42 KrW-/AbfG.

Für den gesamten Geltungsbereich gilt die Erhaltungssatzung (Satzung zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart der Stadt Ostseebad Kühlungsborn) in den Bekanntmachungsfassungen: Plangeltungsbereich A und Plangeltungsbereich C vom 18.12.2008.

Für den gesamten Geltungsbereich gilt die Stellplatzsatzung (Satzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn über die Gestaltung, Größe und Zahl der Stellplätze für Kfz sowie über die finanzielle Ablösung der Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen für Kfz) in der zuletzt geänderten Fassung. Darüber hinaus gilt im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06 Ausgabe 2006, Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Köln 2007).

Für den überwiegenden Teil des Plangeltungsbereiches (mit Ausnahme der Baufelder 4, 5, 8, 11 und 12) gilt die Gestaltungssatzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn in der zuletzt geänderten Fassung.

Der Plangeltungsbereich liegt vollständig im Geltungsbereich der Lärmschutzverordnung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn vom 14. Juli 2000, wirksam durch Bekanntmachung im Amtlichen Mitteilungsblatt des Landkreises Bad Doberan am 18.7.2000.

Der Geltungsbereich der Satzung liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III B der Wasserfassung Kühlungsborn-Bad Doberan. Die damit verbundenen Verbote und Nutzungsbeschränkungen zum Trinkwasserschutz gemäß der Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete - 1. Teil "Schutzgebiete für Grundwasser" (DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 101) sind zu beachten.

Alle Veränderungen an einem Baudenkmal und in seiner Umgebung bedürfen gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V der Genehmigung durch die Untere Denkmalschutzbehörde bzw. gemäß § 7 Abs. 6 DSchG M-V durch die zuständige Behörde.

Für den gesamten Geltungsbereich gilt die Satzung zur Gestaltung der Vorgärten der Stadt Ostseebad Kühlungsborn in der zuletzt geänderten Fassung.

Die in der Satzung genannten Gesetze, DIN-Vorschriften und Richtlinien können im Bauamt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn, Ostseeallee 20, 18225 Kühlungsborn, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den ....
Karl, Bürgermeister