



Beschlussvorlage der Verwaltung

öffentlich

Amt/Geschäftszeichen	Bearbeiter	Datum	Drucksache Nr.:
Bauamt	Maja Kolakowski	04.08.2020	2020/60/067

Beratungsfolge (Zuständigkeit)	Gremium	Sitzungstermin	Status
Vorberatung	BA	19.08.2020	Öffentlich
Vorberatung	HA	03.09.2020	Nichtöffentlich
Entscheidung	SVV	17.09.2020	Öffentlich

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

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn

1. billigt den erneut geänderten Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn und den geänderten Entwurf der Begründung dazu.
2. Der geänderte Entwurf ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen. Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufzufordern. Dabei wird bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können. Die erneute Auslegung und die Frist zur Stellungnahme werden auf zwei Wochen verkürzt.
3. Die Anlagen sind Bestandteil dieses Beschlusses.

Anlagen: Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn mit Begründung, Bearbeitungsstand 17.09.2020

Problembeschreibung/Begründung:

Nach der zweiten öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung im März/April 2020 wurde von Seiten der Wasserbehörden eine Ergänzung des hydrogeologischen Gutachtens gefordert. Die „Hydrogeologische Studie – Klärung offener Fragen zum Gewässer- und Hochwasserschutz sowie zu geotechnischen Auswirkungen der geplanten Baumaßnahmen im Rahmen des B-Planes Nr. 17 Kühlungsborn“ wurde im Juli 2020 vorgelegt (Ingenieurbüro Ellmann/Schulze GbR, Sieversdorf). Im Ergebnis hat der geplante Hotelneubau nur marginale Auswirkungen auf die Hochwassersituation im Hafengebiet. Eine Gefährdung des Molli-Bahndammes oder umgebender Bebauung ist bei geeigneter Wasserhaltung nicht zu erwarten. Unabhängig vom Hotelneubau ist die Hochwassergefährdung im gesamten Hafengebiet und im Umfeld der Fulgenbachniederung auf Basis der aktuellen Niederschlagsberechnungen weiter zu prüfen und es sind mittelfristig Hochwasserschutzmaßnahmen für Kühlungsborn Ost vorzusehen.

Im B-Plangebiet wird lediglich die Geländeerhöhung der Grabenböschung um 35-45 cm vorgeschlagen, um die Auswirkungen kleinerer Hochwässer zu minimieren.

Zur Verkehrssituation, zum Schallgutachten und zum Artenschutzfachbeitrag gab es geringfügige Ergänzungen.

Der geänderte Entwurf soll zusammen mit der o.g. Hydrogeologischen Studie erneut öffentlich ausgelegt und den betroffenen Trägern öffentlicher Belange erneut zur Beteiligung vorgelegt werden. Da es sich um die dritte Beteiligungsrunde handelt, sollen die Auslegung und die Frist zur Stellungnahme von vier auf zwei Wochen verkürzt werden. Stellungnahmen sollen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden (§ 4a Abs. 3 BauGB).

Finanzielle Auswirkungen?

Ja

Nein nicht für die Stadt

Gesamtkosten der Maßnahme (Beschaffungs-Folgekosten)	Jährliche Folgekosten / Folgekosten	Finanzierung:		
		Eigenanteil (i.d.R. = Kreditbedarf)	Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse/Beiträge)	Einmalige oder jährliche laufende Haushaltsbelastung (Mittelabfluss, Kapaldienst, Folgekosten ohne kalkulatorische Kosten)
€	€	€	€	€
Veranschlagung 2020	nein	ja, mit €	Produktkonto	
Im Ergebnisplan	im Finanzplan			

Anlagen:
 Anlagen: Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 der Stadt Ostseebad
 Kühlungsborn mit Begründung, Bearbeitungsstand 17.09.2020

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

Teil A - Planzeichnung



SO Hotel	a
GRZ 0,8	DN ≤ 20°

Planzeichenerklärung

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

1. Festsetzungen

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

SO Hotel Sonstiges Sondergebiet Hotel (§ 11 BauNVO)

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

GRZ Grundflächenzahl

VI Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

FH Firsthöhe in m als Höchstmaß

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

a abweichende Bauweise

Baugrenze

Ü Übergang

DN zulässige Dachneigung

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

Strassenverkehrsfläche, öffentlich

Strassenbegrenzungslinie

Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung

Mischverkehrsfläche, öffentlich

Fußweg, öffentlich

Geschäftsvorfächen / Fußgängerbereich, privat

Internationaler Rad- und Wanderweg

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünflächen

Unterhaltungstreifen Fulgenbach, privat

Unterhaltungstreifen Fulgenbach, öffentlich

Verkehrsgrün, privat

Verkehrsgrün, öffentlich

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

Anpflanzen von Bäumen

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen, bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB)

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

2. Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene bauliche Anlagen

vorhandene Flurstücksgrenzen

Flurstücknummern

vorhandene Geländehöhen in m ü. NN

Bemaßung in m

Böschung

Nr. des Baufeldes der Ursprungsplanung

Schutzgebiet für Grundwassererwinung - Trinkwasserschutzzone III B

Flächen mit Kenntnis von Bodendenkmalen

Bäume, gesetzlich geschützter Bestand nach § 19 NatSchAG M-V

Präambel

Aufgrund des § 10 I V.m. § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBAO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Oktober 2015 (GVBl. M-V S. 334), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GVBl. M-V S. 221, 228), wird nach Beschlussfassung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn vom folgende Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 für das Sondergebiet „Am Bootshafen“ erlassen.

Teil B - Text

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

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1, 11, 16 - 20 BauNVO)**
 - Das Sonstige Sondergebiet „Hotel“ dient der Errichtung eines Beherbergungsbetriebes ausschließlich als Hotel mit maritim-sportlicher Ausrichtung. Andere Beherbergungsformen wie Apartment, Pension, Ostseehaus, Boardinghouse oder Ferienwohnungen sind unzulässig, ebenso sind Zweil- oder Dauerwohnungen unzulässig.
 - max. 350 Hotelbetten außerhalb des Erdgeschosses,
 - öffentlich zugängliche Schank- und Speisegaststätten,
 - kleinteilige Ladengeschäfte bis zu einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal 800 m² und maximal 200 m² Einzelgeschäft, die auch in Form einer Markthalle konzipiert werden können,
 - Veranstaltungs- und Vereinsräume,
 - Wellness- und sportliche Einrichtungen,
 - Schüler sind nur zulässig, wenn von ihnen eine Wirkung wie von Einzelbuchstaben ausgeht.
 - Anlagen für die Erschließung und den ruhenden Verkehr.
 - Im festgesetzten Sonstigen Sondergebiet „Hotel“ darf die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) durch die Terrassen, Zufahrten, Tiefgaragen und sonstigen Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden.
 - Die zulässige Firsthöhe der vorgeschossenen Gebäude teile beträgt max. 14,40 m über dem Bezugspunkt. Die zulässige Firsthöhe der sechsgeschossigen Gebäude teile beträgt max. 20,80 m über dem Bezugspunkt. Die zulässige Firsthöhe der eingeschossigen Gebäude teile beträgt max. 4,40 m über dem Bezugspunkt. Die Firsthöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungslinie. Bei Flachdächern ist die Firsthöhe gleich der Höhe der Oberkante des Gebäudes. Als Bezugspunkt gilt die Höhe von 2,00 m ü. NN (HN76). Technisch bedingte Dachaufbauten wie z.B. Lüftungsanlagen, Fahrstuhlschächte, Lichtkuppeln, Geländer usw. dürfen die festgesetzten Firsthöhen um max. 1,50 m überschreiten.
 - Das oberste Vollgeschoss ist als Staffelfgeschoss auszubilden. Dabei muss das oberste Vollgeschoss gegenüber den Außenwänden des darunter liegenden Geschosses an jeder Gebäudeseite um mind. 2,0 m zurückspringen. Die durch den Rücksprung entstehenden Dachflächen können als Dachterrassen ausgebaut werden. Überdachte Dachterrassen und Dachterrassen oberhalb des obersten Vollgeschosses sind unzulässig.
- Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen (§ 22 BauGB)**

Im festgesetzten Sonstigen Sondergebiet „Hotel“ unterliegt Folgendes der Genehmigung:

 - die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nach § 1 des Wohnungseigentumsgesetzes,
 - die Begründung der in den §§ 30 und 31 des Wohnungseigentumsgesetzes bezeichneten Rechte,
 - die Begründung von Bruchteilseigentum nach § 1068 des Bürgerlichen Gesetzbuchs an Grundstücken mit Wohngebäuden oder Beherbergungsbetrieben, wenn zugleich nach § 1010 Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs im Grundbuch als Belastung eingetragen werden soll, dass Räume einem oder mehreren Miteigentümern zur ausschließlichen Benutzung zugewiesen sind und die Aufhebung der Gemeinschaft ausgeschlossen ist.

- Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie §§ 22, 23 BauNVO)**
 - Im Baugelbiet gilt die abweichende Bauweise, in der Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und mit einer Länge von mehr als 50,0 m zulässig sind.
 - Die festgesetzte Bauweise „Übergang“ dient ausschließlich der Errichtung eines überdachten Überganges oberhalb des dritten Vollgeschosses als Verbindung der Gebäude teile des Staffelfgeschosses.
 - Tiefgaragen, Poolanlagen und Terrassen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
 - Eine Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Balkone ist unzulässig.
- Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 und 23 BauNVO)**
 - Der von der Nutzung des Sonstigen Sondergebietes „Hotel“ hervorgerufene Stellplatzbedarf ist durch die Errichtung von Garageschossen im Erdgeschoss und/oder in Tiefgaragen abzudecken.
 - Dauerstellplätze von Müllbehältern sind nur innerhalb des Gebäudes oder in einem begründeten Nebengebiet oder in einer allseitig begründeten Umzäunung mit einer begründeten Überdachung oder einer begründeten Pergola zulässig.

- Grünflächen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 sowie § 202 BauGB)**
 - Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wieder zu verwerten oder einer Weiterverwertung zuzuführen.
 - Die zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind vor Beeinträchtigungen, die den Fortbestand gefährden und während der Baumaßnahmen zu schützen. Um den Wurzelbereich der Bäume nicht zu beeinträchtigen, ist die Kronenstraße zusätzlich 1,50 m von Bebauung freizuhalten. Zusätzlich sind beim Bau von Wegen und Zufahrten auf Höhe der jeweiligen Baumstandorte Wurzelbrücken zu verwenden. Beschädigte oder abgestorbene Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.
 - Innerhalb der Sondergebietflächen sind mind. 4 standortgerechte, heimische Einzelbäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsgelände“ sind 2 Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es ist die Baumart Kleinleinkorn Winter-Linde (*Tilia cordata* „Rancho“), Echter Rotton (*Crataegus laevigata* „Paul's Scarlet“) oder Schmale Pyramidenahorn (*Quercus robur* „Fastigiata Koster“) zu verwenden. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsgelände“ sind in Verlängerung der Baumreihe zwei Linden zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Hochstämme in der Mindestqualität 3x und Stammumfang 18-18 cm anzupflanzen. Die in der Planzeichnung beispielhaft dargestellten Baumstandorte können entsprechend den örtlichen Erfordernissen der Erschließung verschoben werden. Je Baum ist eine offene Bodenfläche von mindestens 6 m² freizuhalten und zu begrünen. Die Breite der Baumscheibe muss mindestens 2,0 m und der Abstand zum Fußweg sollte mindestens 1,50 m betragen. Für die Baumpflanzungen wird eine Fertigstellungs- und Entwicklungsuffe von 9 Jahren festgesetzt.
 - Die öffentlichen und privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Unterhaltungstreifen Fulgenbach“ sind als Wiesenfläche zu entwickeln, regelmäßig zu mähen und für Unterhaltungsmaßnahmen am Graben zugänglich zu machen. Im Bereich der Grabenböschung ist die natürlich aufgewachsene Vegetation zu belassen, Pflegemaßnahmen sind zulässig. Die Anpflanzung von Gehölzen und die Errichtung von baulichen Anlagen (inkl. Zäunen) sind unzulässig. Die Grünflächen „Unterhaltungstreifen Fulgenbach“ sind in einer Breite von 5,0 m (Oberkante) auf eine Höhe von 2,15 m ü. NN anzuhöhen (vgl. 7.2).
- Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Die Schallemission des Sonstigen Sondergebietes „Hotel“ ist auf einen immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel (FSP) von 58 dB(A) pro m² am Tag und von 45 dB(A) pro m² in der Nacht begrenzt. Grundlage der Ermittlung der FSP ist die DIN ISO 9613-2 mit einer Quellhöhe von 1 m über Gelände und freier Schallausbreitung innerhalb des Baugelbietes nach allen Seiten oberhalb des Bodens in den oberen Halbkreis (D₅₀ = P1/4) unter Einbeziehung von Richtwirkungen, Abschirmungen und Reflexionen außerhalb des Plangebietes unter Annahme einer Mitwindverleflage.

- Flächen mit besonderen baulichen Vorkehrungen und Sicherheitsmaßnahmen gegen Naturgewalten, Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16, Abs. 5 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB)**
 - Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind das Kellergeschoss (auch Tiefgaragen) und das Erdgeschoss durch bauliche Vorsorgemaßnahmen des Hochwasserschutzes (z.B. mobiler Hochwasserschutz durch Dammbalken, Vorhalten von Pumpsystemen u.ä.) gegen das Eindringen von Hochwasser zu schützen. Auch die Außenwände müssen so abgedichtet werden, dass kein Wasser eindringen kann.
 - Die Böschungsoberkante des Fulgenbaches ist auf der östlichen Seite innerhalb der Grünflächen „Unterhaltungstreifen Fulgenbach“ in einer Breite von 5,0 m (Oberkante) auf eine Höhe von 2,15 m ü. NN anzuhöhen.
 - Um Beeinträchtigungen des Moll-Bahndammes und der umgebenden Bebauung während der Bauarbeiten des Hotels auszuschließen, sind eine Beweissicherung (Kütlinessung) und ein baubegleitendes Grundwassermonitoring sowie Verformungsmessungen erforderlich. Die Messungen sind während der gesamten Bauzeit und mindestens 12 Monate vor Baubeginn und 12 Monate nach Ende der Bauzeit durchzuführen und entsprechend auszuwerten. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist die Vorgehensweise entsprechend dem Bauantrag zu konkretisieren.

- Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Die Schallemission des Sonstigen Sondergebietes „Hotel“ ist auf einen immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel (FSP) von 58 dB(A) pro m² am Tag und von 45 dB(A) pro m² in der Nacht begrenzt. Grundlage der Ermittlung der FSP ist die DIN ISO 9613-2 mit einer Quellhöhe von 1 m über Gelände und freier Schallausbreitung innerhalb des Baugelbietes nach allen Seiten oberhalb des Bodens in den oberen Halbkreis (D₅₀ = P1/4) unter Einbeziehung von Richtwirkungen, Abschirmungen und Reflexionen außerhalb des Plangebietes unter Annahme einer Mitwindverleflage.

- Flächen mit besonderen baulichen Vorkehrungen und Sicherheitsmaßnahmen gegen Naturgewalten, Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16, Abs. 5 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB)**
 - Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind das Kellergeschoss (auch Tiefgaragen) und das Erdgeschoss durch bauliche Vorsorgemaßnahmen des Hochwasserschutzes (z.B. mobiler Hochwasserschutz durch Dammbalken, Vorhalten von Pumpsystemen u.ä.) gegen das Eindringen von Hochwasser zu schützen. Auch die Außenwände müssen so abgedichtet werden, dass kein Wasser eindringen kann.
 - Die Böschungsoberkante des Fulgenbaches ist auf der östlichen Seite innerhalb der Grünflächen „Unterhaltungstreifen Fulgenbach“ in einer Breite von 5,0 m (Oberkante) auf eine Höhe von 2,15 m ü. NN anzuhöhen.
 - Um Beeinträchtigungen des Moll-Bahndammes und der umgebenden Bebauung während der Bauarbeiten des Hotels auszuschließen, sind eine Beweissicherung (Kütlinessung) und ein baubegleitendes Grundwassermonitoring sowie Verformungsmessungen erforderlich. Die Messungen sind während der gesamten Bauzeit und mindestens 12 Monate vor Baubeginn und 12 Monate nach Ende der Bauzeit durchzuführen und entsprechend auszuwerten. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist die Vorgehensweise entsprechend dem Bauantrag zu konkretisieren.

- Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB sowie § 86 LBAO M-V)**
 - Die Gebäudefassaden sind mindestens alle 8,0 m Länge baulich durch Vor- oder Rücksprünge, Fenster, Türen oder Balkone bzw. gestalterisch durch Materialwechsel zu untergliedern. Fensterlose Fassadenflächen über 8 m Länge sind zu begrünen. Als Fassadenfarben sind nur helle, gedeckte, nicht glänzende Farböne zulässig. Diese Bauvorschrift gilt nicht für Holzfassaden oder gliedernde Fassadenbereiche oder -elemente bis zu 30 % einer Gesamt-Fassadenfläche.
 - Die Gebäudedächer sind nur als Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 0° bis max. 20° zulässig. Von den Dächern der eingeschossigen Gebäude teile sind zusammen insgesamt mindestens 30 % als Dachgärten bzw. als Gründach auszuführen.
 - Der überdachte Übergang als Verbindung der Gebäude teile des Staffelfgeschosses ist ausschließlich vollständig vergräst zulässig.
 - Der Bereich zwischen der nördlichen Gebäudefront und der nördlichen Fulgenbachseite ist als Flasiertbereich zu gestalten. Eine Nutzung für Außenmöblierung, Auslagen, Aufsteller oder sonstige Werbeanlagen ist max. bis zu einer Tiefe von 1,0 m vor dem jeweiligen Betrieb zulässig. Die sonstigen Vorgärten sind außerhalb von Flächen für Nebenanlagen gärtnerisch zu gestalten und dürfen nicht als Lagerflächen genutzt werden.
 - Sichtschutzanlagen sind mit Rankpflanzen zu begrünen.
 - Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche der südlichen Hafenstraße sind als Hecken mit einer Höhe von max. 0,80 m zulässig. Dabei sind die Schließler auf den fließenden Verkehr zu beachten. Metall- oder Holzläuzne sind nur in Kombination mit Hecken zulässig.
 - Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist nicht zulässig.
 - Werbeanlagen:
 - Werbeanlagen sollen sich auf architektonische Gliederungselemente beziehen. Fenster- und Türöffnungen sowie architektonische Gliederungselemente dürfen von Werbeanlagen nicht verdeckt oder überschritten werden.
 - Zulässig sind Werbeanlagen aus Einzelbuchstaben. Die Buchstaben dürfen ausschließlich als Bemalung, als plastisch vortretende Putzreliefe oder als mit bis zu 10,0 cm Abstand vor der Fassade angebrachte Einzelbuchstaben mit einer Materialstärke von < 4,0 cm ausgeführt werden. Schilder sind nur zulässig, wenn von ihnen eine Wirkung wie von Einzelbuchstaben ausgeht. Zulässig sind nur Namenszüge und Geschäftsinhalte, Produktwerbung ist auf Sonnenschirmen und Markisen ausgeschlossen.
 - Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Von See aus sichtbar, beleuchtete Werbeanlagen sind unzulässig. Bei Werbeanlagen können indirekt oder von hinten beleuchtete Einzelbuchstaben oder Zeichen verwendet werden. Für die indirekte Beleuchtung verwendete Strahler sind direkt auf der Wand zu befestigen; auf auskragenden Armen befestigte Strahler sind unzulässig. Leuchtschilder sind nur als Ausleger zulässig. Fenster und Schaufenster dürfen nur bis zu einem Fünftel ihrer Fläche beklebt, beschriftet, bemalt oder zum Plakieren verwendet werden.
 - Vorrichtungen zur Zubereitung und/oder zum Verkauf von Speisen und Getränken, wie z.B. Grillstände, sind in von der öffentlichen Verkehrsfläche aus einsehbaren Bereichen unzulässig. Im Zeitraum von 15.12. bis 6.1., und während Straßenfesten und Umzügen sind Vorrichtungen zum Ausschank auf einer Fläche von max. 25 m² ausnahmsweise zulässig.
 - ÖWer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 LBAO M-V und kann mit Bußgeld bis zu 100.000 € geahndet werden.

Hinweise

Der Geltungsbereich der Satzung liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III B der Wasserfassung Kühlungsborn - Bad Döberan, gemäß § 130 Abs. 1 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LVWVG) liehen die auf der Grundlage des Wassergesetzes der DDR beschlossenen Trinkwasserschutzgebiete weiterhin bestehen. Die Verbote und Nutzungsbeschränkungen zum Trinkwasserschutz gemäß der Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete - 1. Teil "Schutzgebiete für Grundwasser" (DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 101) sind zu beachten.

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

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich der Satzung keine Altlastlagerungen oder Altlastverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Ausstritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altlastlagerungen) angetroffen, ist der Grundstückbesitzer gem. § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der unteren Abfallbehörde des Landkreises Rostock wird hingewiesen.

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

Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gruben und Gräben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell freigelegte Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gruben und Gräben zu entfernen sind. Der zu verfüllende Grabenabschnitt ist so zu verfüllen, dass Amphibien in den Fulgenbach flüchten können.

Notwendige Gehölzrodungen sind gemäß § 9 BauSchG im Zeitraum von 01. Oktober bis zum 28. Februar (außerhalb der Vogelgezeiten) durchzuführen. Ausnahmen sind zulässig, sofern die gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Gehölze keine Brutvogel brüten und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

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

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



Plangrundlagen: Lage- und Höhenplan, Vermessungsbüro Bauer, Wismar, 2006; Höhenbezug NN 76; Flurkarte Stadt Ostseebad Kühlungsborn Januar 2018; digitale topographische Karte © GeoBasis DEM-V 2018; Bebauungsplan Nr. 17 in der Fassung der 1. Änderung, eigene Erhebungen.

Verfahrensvermerke

(1) Der Aufstellungsbeschluss der Stadtvertreterversammlung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 wurde am 18.10.2018 gefasst. Die vorläufige Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 15.11.2018 durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn sowie im Internet unter <http://stadtkuehlungsborn.de/buergerservice/bekanntmachungen> erfolgt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister

(2) Die Stadtvertreterversammlung hat am 04.04.2019 den Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.04.2019 bis zum 31.05.2019 während der Dienstzeiten in der Stadtverwaltung Ostseebad Kühlungsborn öffentlich ausgelegen. Zusätzlich waren die Unterlagen im Auslegungszeitraum im Internet verfügbar. Die öffentliche Auslegung ist am 18.04.2019 durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn und im Internet unter <http://stadtkuehlungsborn.de/buergerservice/bekanntmachungen> bekannt gemacht worden. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 18.04.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die öffentliche Auslegung unterrichtet worden.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister

(3) Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Daher haben der geänderte Entwurf, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 4 Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 23.03.2020 bis zum 24.04.2020 während der Dienstzeiten in der Stadtverwaltung Ostseebad Kühlungsborn öffentlich ausgelegen. Zusätzlich waren die Unterlagen im Auslegungszeitraum im Internet verfügbar. Die erneute öffentliche Auslegung ist am 12.03.2020 durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn und im Internet unter <http://stadtkuehlungsborn.de/buergerservice/bekanntmachungen> bekannt gemacht worden. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind erneut gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom März 2020 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die öffentliche Auslegung unterrichtet worden.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister

(4) Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 wurde nach der zweiten öffentlichen Auslegung erneut geändert. Daher haben der erneut geänderte Entwurf, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 4 Abs. 3 BauGB in der Zeit vom bis zum während der Dienstzeiten in der Stadtverwaltung Ostseebad Kühlungsborn öffentlich ausgelegen. Zusätzlich waren die Unterlagen im Auslegungszeitraum im Internet verfügbar. Die erneute öffentliche Auslegung ist am durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn und im Internet unter <http://stadtkuehlungsborn.de/buergerservice/bekanntmachungen> bekannt gemacht worden. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind erneut gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme zu den geänderten oder ergänzten Teilen aufgefordert und über die öffentliche Auslegung unterrichtet worden.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister

(5) Der katastermäßige Bestand innerhalb des Geltungsbereiches am wurde 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: 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. 17, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am von der Stadtvertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 wurde gebilligt.

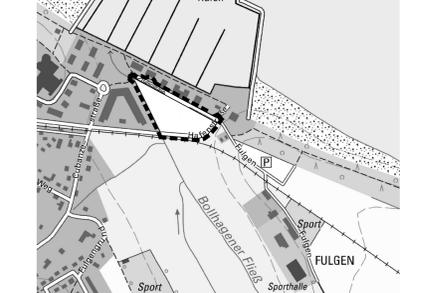
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister

(8) Die Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt.

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://stadtkuehlungsborn.de/buergerservice/bekanntmachungen> bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf Fähigkeit und Erledchen von Entscheidungssprachen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.

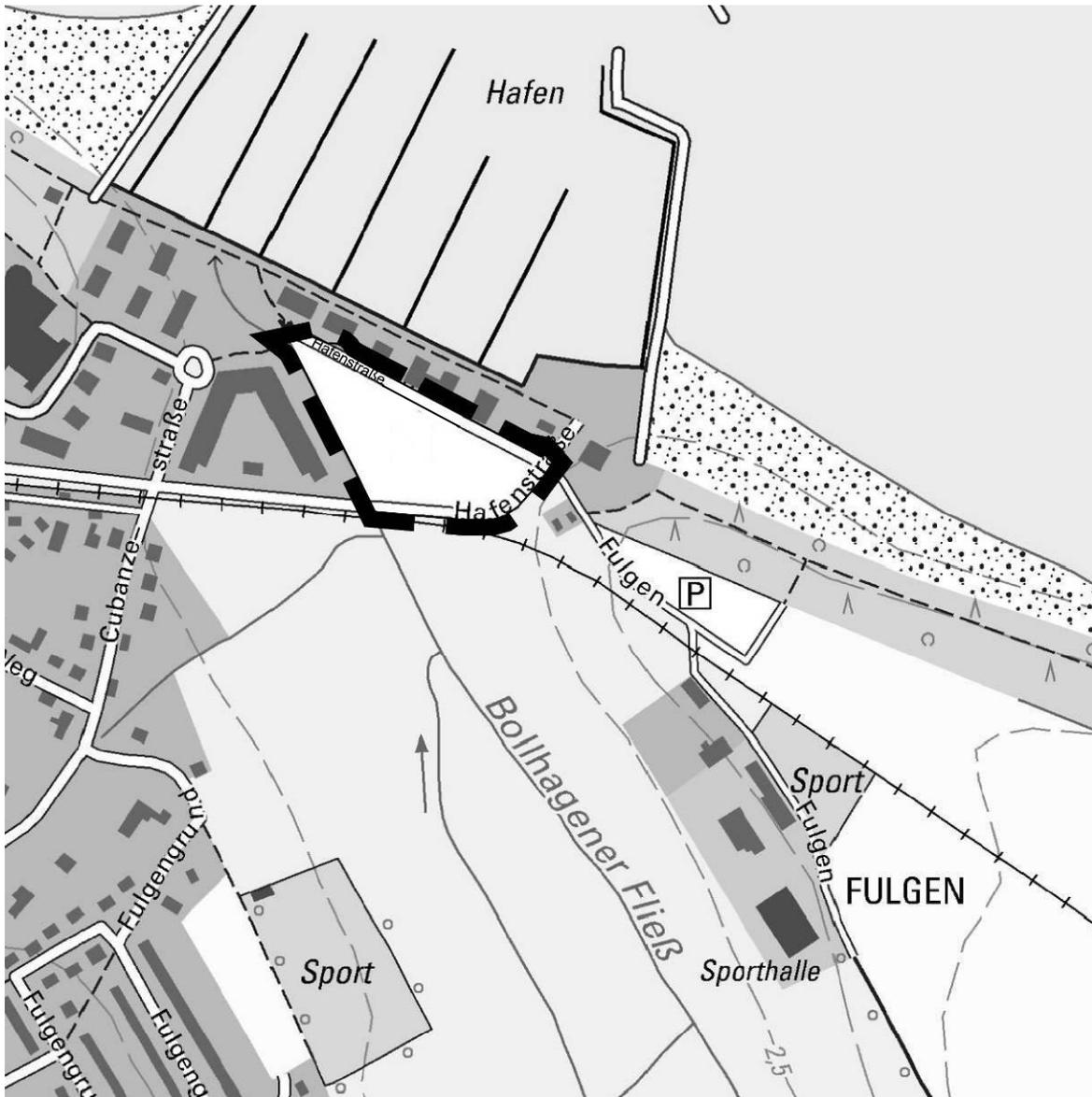
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister



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

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

Entwurf
Bearbeitungsstand 17.09.2020



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

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

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

Begründung

Entwurf

Bearbeitungsstand 17.09.2020

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

Begründung

Entwurf

Inhalt	Seite
1. Planungsziel, Geltungsbereich	3
2. Bisherige Planungen, Planungsrecht, Plangrundlagen	3
3. Planungskonzept.....	7
3.1 Grundlagen und Änderungsinhalte.....	7
3.2 Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen.....	15
3.3 Flächenbilanz	16
4. Verkehrliche Erschließung	16
5. Ver- und Entsorgung.....	20
6. Immissionsschutz	20
7. Umweltbelange	21
7.1 Grünordnung und geschützter Baumbestand.....	21
7.2 Artenschutz	23
8. Hydrogeologie und Hochwasserschutz	26
9. Eigentumsverhältnisse	30
10. Sonstiges	30

Planverfasser:



Stadt- und Regionalplanung
Dipl. Geogr. Lars Fridke

Lübsche Straße 25
23966 Wismar
Tel. 03841 2240700

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

1. Planungsziel, Geltungsbereich

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn hat in ihrer Sitzung am 18.10.2018 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 für das Sondergebiet „Am Bootshafen“ beschlossen. Das Planungsziel besteht in der Umwidmung des bisher festgesetzten Sondergebietes SO 8 „Maritim-touristisches Gewerbe“ in ein Sonstiges Sondergebiet „Hotel“ nach § 11 BauNVO.

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 umfasst das Baufeld 8 der Ursprungsplanung sowie die angrenzenden Verkehrsflächen am Bootshafen in Kühlungsborn Ost, Flurstücke 5/3, 5/4, 5/5, 7/5, 8/6, 9/10 und 9/12, Flur 4, Gemarkung Kühlungsborn.

Ein Aufstellungsbeschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 wurde bereits am 16.04.2015 mit dem Ziel gefasst, das bisherige Sondergebiet „Maritim-touristisches Gewerbe“ (Baufeld 8) in ein Sondergebiet „Hotel“ mit maritimer und sportlicher Ausrichtung nach § 11 BauNVO zu ändern. Grundlagen bildeten ein Konzept des damaligen Eigentümers und die Anforderungen der städtischen Ausschüsse und Fraktionen. Später wurden standardisierte Hotelkonzepte für diesen Standort von der Stadt abgelehnt, die nicht diesen Anforderungen entsprachen.

Mit dem Eigentümerwechsel wurde im Zeitraum 2018/2019 ein neues Hotelkonzept in den Ausschüssen vorgestellt und diskutiert, welches dann als Vorlage für den geänderten Aufstellungsbeschluss diente. In mehreren Vorberatungen in den Ausschüssen, in der Stadtvertretung sowie in sonstigen Sitzungen wurde das Konzept für das Hotel vorgestellt und diskutiert sowie gemeinsam mit Vertretern der Stadt und beteiligten Bürgern und Interessengruppen weiterentwickelt. Das moderne Hotelkonzept richtet sich an junge Leute und Familien mit sportlich-maritimer-digitaler Ausrichtung und soll ein neues Kundenpotential für Kühlungsborn erschließen. Vorschläge zur Gebäudegestaltung, zur Straßenraumgestaltung usw. wurden diskutiert und in den Ausschüssen vorgestellt.

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

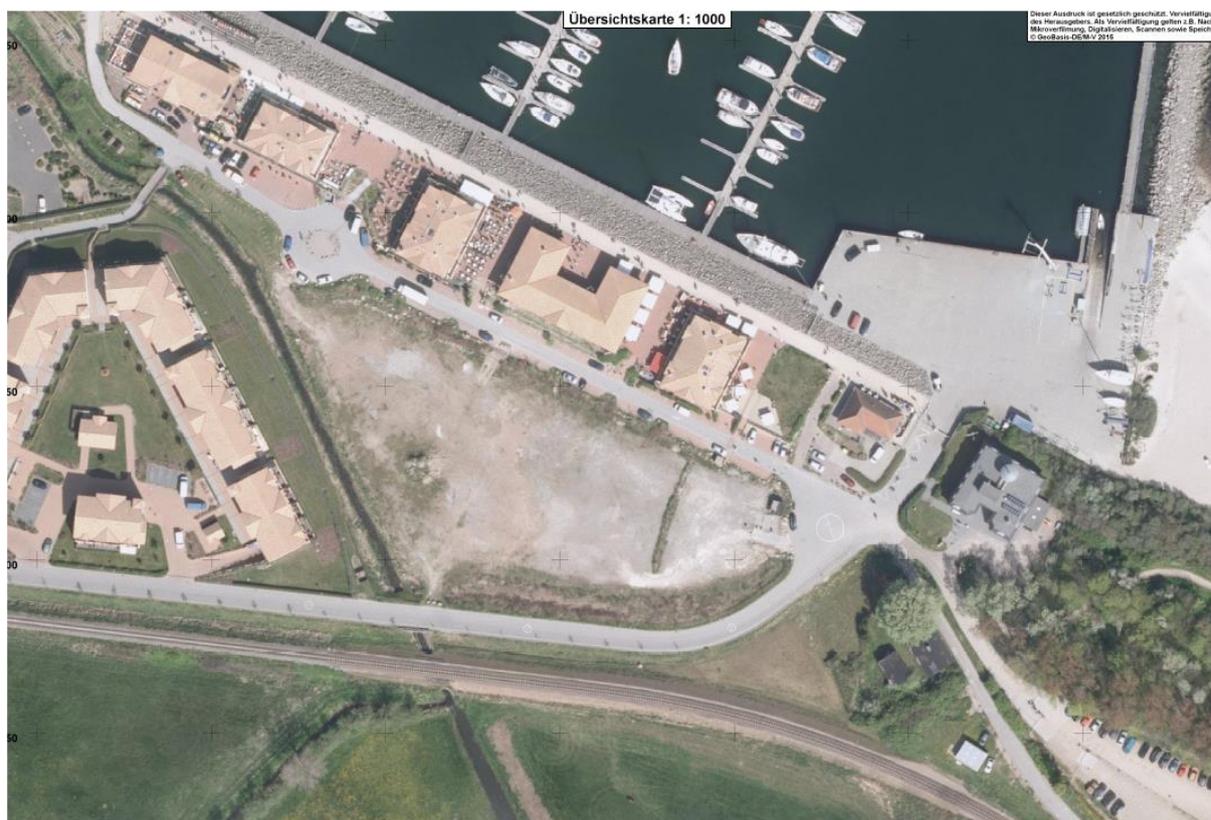
2. Bisherige Planungen, Planungsrecht, Plangrundlagen

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

Die 2. Änderung sowie die nach dem Aufstellungsbeschluss zur 3. Änderung gefassten Beschlüsse zur 4. – 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 betreffen nicht den Geltungsbereich der 3. Änderung.

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

Die zulässige Grundfläche des Bebauungsplans bleibt mit ca. 5700 m² weit unter dem zulässigen Schwellenwert von 20000 m² nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB. Demnach gelten Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Vorprüfung des Einzelfalls ist nicht notwendig. Da besondere Schutzgüter von der Planung nicht betroffen sind, werden die Voraussetzungen für die Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB erfüllt. Im beschleunigten Verfahren wird von einer formalen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen, die Umweltbelange sind jedoch angemessen zu berücksichtigen.



Luftbild des Planungsraumes Bootshafen Kühlungsborn mit der bisherigen Brachfläche in der Bildmitte (Quelle: GeoBasis DE/M-V 2019)

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728,)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVObI. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVObI. M-V S. 682)

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

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

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 wird nach der planungsrechtlichen Beurteilung durch die Stadt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Für das Plangebiet ist ein Sondergebiet Hafen nach § 11 BauNVO im wirksamen Flächennutzungsplan ausgewiesen. Das Sondergebiet Hafen umfasst mit dem Baufeld 8 „Maritim-touristisches Gewerbe“ dabei auch gewerbliche Nutzungen, zu denen auch Hotels, Gaststätten und Läden gehören. Dies wurde vom Landkreis Rostock auf eine Anfrage hin so bewertet. Insofern kann also auch das Sondergebiet Hotel als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet werden. Im Rahmen der Behördenbeteiligung zum 1. Entwurf vom 22.03.2019 wurde allerdings deutlich, dass der Landkreis dieser Ansicht nicht mehr folgt. Der Flächennutzungsplan wird daher gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB nach der Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplanes im Wege der Berichtigung angepasst.

Der erste Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 vom 22.03.2019 wurde im April/Mai 2019 öffentlich ausgelegt, parallel dazu erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Im Ergebnis dieser Beteiligungen wurde der Entwurf überarbeitet und erneut zur Beteiligung vorgelegt. Die Änderungen im 2. Entwurf betreffen im Vergleich zum 1. Entwurf:

- Die Verträglichkeit eines weiteren Vollhotels in Kühlungsborn aufgrund von Schließungen anderer Hotels wurde gegenüber dem Amt für Raumordnung nachgewiesen. Das Amt bestätigt dies in seiner Stellungnahme vom 15.10.2019 und weist darauf hin, dass das geplante Aktivhotel mit seinen ergänzenden Einrichtungen „zur städtebaulichen Integration und Aufwertung des rückwärtigen Hafenbereichs und zur Saisonverlängerung im Ostseebad“ sowie „zur notwendigen Nutzungsdurchmischung bei den Beherbergungsbetrieben“ beiträgt. Bezüglich der Verträglichkeit mit dem Einzelhandelsgutachten der Stadt wurde eine maximale Verkaufsfläche von 800 m², also unterhalb der Schwelle zum großflächigen Einzelhandel, im Hotelbereich festgesetzt. Es sollen hier kleinteilige Läden entstehen.
- Es wurde ein Schallgutachten erstellt, aktualisierte Festsetzungen zum Schallschutz wurden in den B-Plan aufgenommen.
- Zu artenschutzrechtlichen Belangen wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet und der Nachweis erbracht, dass keine besonderen Betroffenheiten geschützter Tiere vorliegen.
- Die Baumreihe an der südlichen Hafenstraße bleibt erhalten, der Fußweg wurde entsprechend verlegt. Am Fulgenbach wird ein 5 m breiter Bereich ab Böschungsoberkante als Pflegestreifen freigehalten.
- Eine hydrogeologische Studie wurde erarbeitet und der Nachweis erbracht, dass Polderflächen im B-Plan-Gebiet nicht erforderlich sind und eine Gefährdung des Molli-Bahndammes nicht zu erwarten ist. Hochwasserschutzmaßnahmen wurden in den B-Plan Text eingearbeitet.
- Der Geltungsbereich wurde im Nordwesten erweitert und ein Fußwegeanschluss zur Brücke über den Fulgenbach hergestellt. Parallel zur nördlichen Hafenstraße wurde ein Flanierbereich ausgewiesen, um den Hafenbereich insgesamt attraktiver gestalten zu können.

Von Bürgern wurden diverse Einwände gegen einen Hotelneubau in der geplanten Form vorgetragen. Mit den o.g. Änderungen werden diese Einwände teilweise berücksichtigt. Die Stadt vertritt - unterlegt mit den zusätzlichen Gutachten, der Ab-

stimmung mit dem Amt für Raumordnung und Landesplanung und ausführlichen Erläuterungen - jedoch nach wie vor das vorliegende, grundsätzliche Planungsziel.

Zur Auslegung des 2. Entwurfs im März/April 2020 wurden erneut Anregungen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange (TÖB) vorgebracht. Insbesondere betrafen diese die hydrogeologische Studie, die nach Ansicht des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg, der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Rostock, des Wasser- und Bodenverbandes Hellbach – Conventer Niederung sowie der Mecklenburgischen Bäderbahn Molli GmbH nicht ausreichend aussagekräftig war. Daher wurde in Abstimmung mit diesen TÖB der Untersuchungsumfang für die weitere Bearbeitung der hydrogeologischen Studie abgestimmt und auf dieser Basis die „Hydrogeologische Studie – Klärung offener Fragen zum Gewässer- und Hochwasserschutz sowie zu geotechnischen Auswirkungen der geplanten Baumaßnahmen im Rahmen des B-Planes Nr. 17 Kühlungsborn – Phase 2“ im Juli 2020 vorgelegt (Ingenieurbüro Ellmann/Schulze GbR, Sieversdorf-Hohenofen, vgl. Kap. 8. Weiterhin wurden ergänzende Aussagen zum Verkehr, zum Schall- und zum Artenschutz getroffen, die ebenfalls Eingang in den vorliegenden, geänderten 3. Entwurf des Bebauungsplanes gefunden haben.

Im Rahmen der 2. Auslegung wurde nur von einem Bürger eine Stellungnahme abgegeben.

Die Stadt Ostseebad Kühlungsborn hat mit dem erneuten, 3. Entwurfs- und Auslegungsbeschluss beschlossen, dass Stellungnahmen gemäß § 4a Abs. 3 BauGB nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden sollen. Daher werden nachfolgend die geänderten oder ergänzten Inhalte aufgelistet:

Planzeichnung Teil A und B:

- Kennzeichnung der Flächen, bei denen besondere baulichen Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind
- Anhöhung der Grünflächen „Unterhaltungstreifen Fulgenbach“ um ca. 35 – 45 cm auf 2,15 m. ü.HN und Verbreiterung auf 6,0 m statt 5,0 m zwecks Minimierung der Auswirkungen niedriger Hochwässer (Teil B Nr. 7.2)
- Ergänzung der bisherigen Festsetzung 7.2 - neu 7.3 - zur Beweissicherung und zum Grundwassermonitoring bezüglich des Molli-Bahndamms und der umgebenden Bebauung; Messungen sind während der gesamten Bauzeit und mindestens 12 Monate vor Baubeginn und 12 Monate nach Ende der Bauzeit durchzuführen. Die konkreten Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der umgebenden Bebauung durch den Hotelneubau werden im Rahmen der Baugenehmigung festgelegt.
- Konkretisierung der Höhenangaben auf HN76 (Teil B Nr. 1.3)
- Korrektur zweier Bäume zum Anpflanzen statt Baumbestand an der Hafenstraße
- Ergänzung der örtlichen Bauvorschrift 8.4: Für den Flanierbereich gilt: *Eine Nutzung für Außenmöblierung, Auslagen, Aufsteller oder sonstige Werbeanlagen ist max. bis zu einer Tiefe von 1,0 m vor dem jeweiligen Betrieb zulässig.*
- Ergänzung der Schallschutzfestsetzung Nr. 6 um die Bezugsfläche und die Regeln der Schallausbreitung für die flächenbezogenen Schalleistungspegel

Begründung:

- alle entsprechenden Erläuterungen zu den unter *Planzeichnung* genannten Punkten

- ergänzende Angabe zur gesicherten Löschwasserversorgung über Hydranten mit 96 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden
- ergänzende Angaben: die Erhöhung der östlichen Böschung des Fulgenbachs um ca. 50 cm hat keine negativen Auswirkungen auf den Artenschutz oder die umgebende Bebauung. Der Hochwasserschutz für die vorhandene nördliche Hafенrandbebauung wird durch diese Maßnahme verbessert.
- die Verkehrsuntersuchung wurde aktualisiert und bezüglich der Aussagen zum Molli-Bahnübergang und zu Maßnahmen zum Freihalten des Bahnübergangs ergänzt, insbesondere wurden die Berechnungsgrundlagen erläutert und das Verkehrsgutachten um Schleppkurven ergänzt,
- ergänzende Angaben zu Leitungen an der Hafенstraße der Stadtwerke Rostock AG und der e.dis AG, die bei Baumaßnahmen zu beachten sind.

ergänzende Anlagen zur Auslegung/TÖB-Beteiligung:

- „Hydrogeologische Studie – Klärung offener Fragen zum Gewässer- und Hochwasserschutz sowie zu geotechnischen Auswirkungen der geplanten Baumaßnahmen im Rahmen des B-Planes Nr. 17 Kühlungsborn – Phase 2“, Ingenieurbüro Ellmann/Schulze GbR, Sieversdorf-Hohenofen, 04.08.2020,
- ergänzende Stellungnahme zum Artenschutzfachbeitrag (Gutachterbüro Martin Bauer, Grevesmühlen, 01.08.2020,
- Ergänzung der Berechnungsgrundlagen und Schleppkurven zur Verkehrstechnischen Untersuchung (Merkel Ingenieur Consult, Sept. 2020),
- Ergänzung zu Grundlagen der Schalltechnischen Untersuchung (Lärmkontor GmbH, Hamburg, 08.05.2020).

3. Planungskonzept

3.1 Grundlagen und Änderungsinhalte

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

Die Planungsziele gemäß Aufstellungsbeschluss vom 18.10.2018 betreffen:

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

weg) zu legen. Für vorhandene Stellplätze ist im Baufeld 8 eine Alternative vorzuhalten;

- an der südlichen Hafensstraße ist ebenfalls ein zusätzlicher Fußweg vorzusehen.

Das Ziel der Planung besteht gemäß der Einleitung (Pkt. 1) darin, für Kühlungsborn ein modernes Hotelkonzept umzusetzen, das sich an junge Leute und Familien richtet mit einer sportlich-maritim-digitalen Ausrichtung und damit ein neues Kundenpotential für Kühlungsborn erschließt. Kühlungsborn „leidet“ wie viele andere Orte an einer Überalterung des Gästepublikums und ein jüngeres Publikum fühlt sich von den bestehenden Hotels oft nicht angesprochen. Hier gilt es, moderne Akzente zu setzen und ein zeitgemäßes Hotelkonzept im Sinne eines „Aktivhotels“ umzusetzen. Erfolgreiche Beispiele dafür gibt es u.a. in Warnemünde und in Heiligenhafen.

Gemäß Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern ist die Zielsetzung (LEP-Programmsatz Z4.6 (5)) getroffen worden, dass „in den bereits intensiv genutzten Bereichen der Außenküste und der Inseln...Maßnahmen zur Qualitätsverbesserung und Saisonverlängerung Priorität“ haben. Diese Zielsetzung findet sich auch im Tourismuskonzept der Stadt Ostseebad Kühlungsborn aus dem Jahr 2010 wieder.

In diesem Zusammenhang ist geplant, in dem neu entstehenden Gebäude weitere Nutzungen, die auch der Saisonverlängerung dienen, unterzubringen. Im Sinne eines „open space“-Konzeptes sollen gastronomische Einrichtungen und Läden nicht nur den Hotelgästen, sondern auch der Öffentlichkeit allgemein zugänglich sein. Dies betrifft auch den Wellness- und Sportbereich mit Indoor-Freizeitaktivitäten, eine „Skybar“, kleinteilige Geschäfte, die auch in Form einer kleinen Markthalle angeordnet werden könnten, Veranstaltungen usw.

Der Schwerpunkt soll hier in Hafennähe auf den Wassersport gelegt werden.

Nördlich des Hotels soll die nördliche Hafensstraße durch einen Flanierbereich erheblich aufgewertet werden. Derzeit stellt sich dieser Bereich als unattraktive Verkehrsfläche dar, Fußgänger, Radfahrer, Pkw und Lkw behindern sich gegenseitig. Die Aufwertung dieses Bereichs, der auch internationaler Radfernweg ist, kommt nicht nur dem Hotel, sondern auch dem Hafensbereich insgesamt zugute.

Das Grundstück liegt seit Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 17 nunmehr seit 15 Jahren brach und war zwischenzeitlich nur als Stellplatz genutzt. Nach einem derart langen Zeitraum ist es der Stadt besonders wichtig, die Entwicklung der Fläche voranzutreiben. Auch im Einzelhandelskonzept der Stadt Ostseebad Kühlungsborn aus dem Jahr 2015 (Seite 80) heißt es: „Der Tourismus stellt ein sehr wichtiges Potenzial des Kühlungsborner Einzelhandels dar. Nicht nur die beiden Ortsteilzentren, sondern insbesondere auch die Standorte Bootshafen und „Unter den Kolonnaden“ sind von übergeordneter Bedeutung für die Fremdenverkehrsfunktion der Stadt Kühlungsborn. Ziel der zukünftigen Stadtentwicklung sollte es sein, die touristischen Angebote an den beiden Standorten zu profilieren...“

Darüber hinaus hat die Zahl der Hotels und Pensionen in Kühlungsborn von 2008 bis 2019 von 60 auf 49 abgenommen (Angaben der Fremdenverkehrsabteilung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn 15.08.2019). Des Weiteren ist der Stadt bekannt, dass weitere Standorte gefährdet sind. Hintergrund ist eine nicht mehr zeitgemäße Anzahl der Zimmer und dass viele familiengeführte Hotels keine Nachfolger finden und daher mehr oder minder zur Aufgabe gezwungen sind. Bei Anderen überwiegen

finanzielle Interessen, die eine Umwandlung in Appartements reizvoller erscheinen lassen.

Hotels stellen jedoch eine wichtige Infrastruktureinrichtung für ein Ostseebad dar. Sie bieten Service, Infrastruktur und Arbeitsplätze. Insofern ist die Errichtung eines Vollhotels eine wichtige Maßnahme der touristischen Entwicklung, die auch seitens des Amtes für Raumordnung und Landesplanung befürwortet wird. Eine touristische Nutzungsdurchmischung ist für den Fremdenverkehr im Ort von besonderer Bedeutung, um eine Bandbreite an Übernachtungsmöglichkeiten zu bieten und für unterschiedliches Gästeklientel interessant zu bleiben.

Die Umwandlung in Ferienappartements ist eine Tendenz, der die Stadt durch verschiedene Maßnahmen zu begegnen versucht. Die Anzahl der Ferienwohnungen stieg von 2007 bis 2011 von ca. 2150 auf 2750 an. Die Stadt versucht mit Ihren Bebauungsplänen, das Anwachsen der Ferienwohnungen zu begrenzen, denn ein allgemeines Anwachsen der Bettenzahlen ist nicht beabsichtigt. Bis 2019 sank die Zahl der Ferienwohnungen daher wieder auf ca. 2500 (Angaben der Fremdenverkehrsabteilung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn 15.08.2019).

Die 350 Betten des Hotels stellen aufgrund der o.g. Ausrichtung dieses Vollhotels keinen Widerspruch dazu dar, die Bettenzahlen ansonsten nicht weiter anwachsen zu lassen.

Durch ein renommiertes Architekturbüro wurde begleitend zu den Vorstellungs- und Abstimmungsgesprächen in der Stadt ein Konzept für ein wirtschaftlich tragfähiges Vollhotel entwickelt, das über die o.g. zusätzlichen Infrastrukturmaßnahmen verfügt. Dieses ging zunächst von den Bedarfen in Kühlungsborn und am Standort Hafen aus (s.o., Stichwort Infrastrukturentwicklung am Hafen; was fehlt in Kühlungsborn?). Danach wurden die städtebaulichen und Nutzungsalternativen diskutiert, die schließlich zu dem vorliegenden Bebauungsplan-Konzept führten. Dieses stellt eine Angebotsplanung dar, umfasst jedoch die aus o.g. Gründen enger gefassten, städtebaulichen, gestalterischen und inhaltlichen Grundsätze.

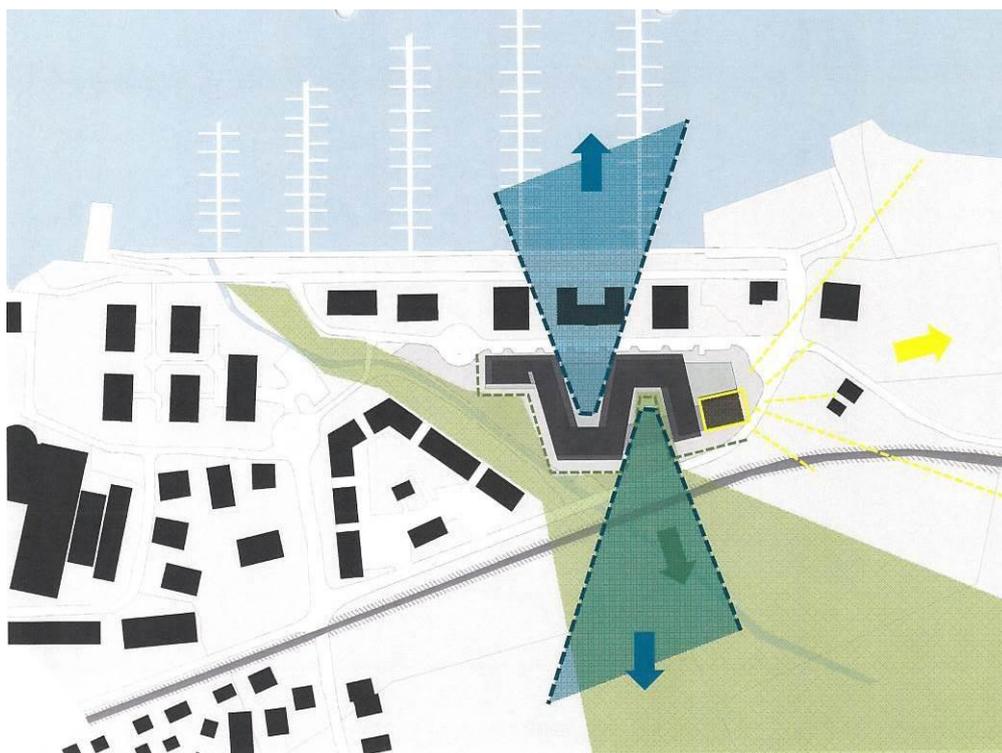
Zur Verdeutlichung dieser Grundsätze folgen einige Auszüge aus den Konzepten, die den Beratungen in der Stadt zu Grunde lagen:



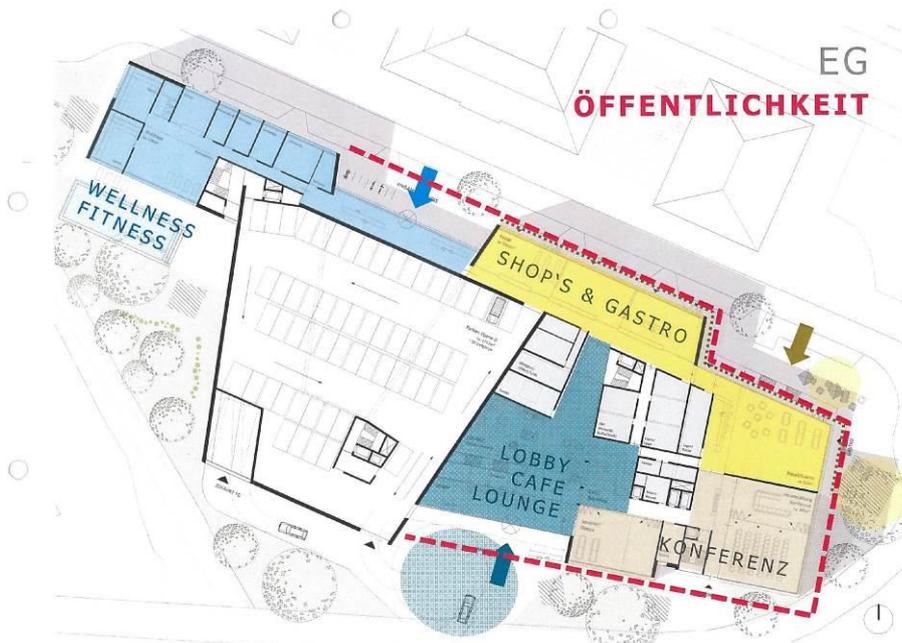
Neues Gästeklientel



Neue Raumkonzepte



Städtebau – Sichtbeziehungen, östliche Landmarke als siedlungsstruktureller Schlusspunkt



Mögliche Nutzungen Erdgeschoss

(Angelis & Partner 2019)

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

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



Mögliche Ansicht der aufgewerteten nördlichen Hafenstraße

(Angelis & Partner 2019)

Für den Geltungsbereich der 3. Änderung wird gemäß den oben beschriebenen Planungszielen ein Sonstiges Sondergebiet „Hotel“ nach § 11 BauNVO festgesetzt. Es dient der Errichtung eines Beherbergungsbetriebes ausschließlich als Vollhotel mit

maritim-sportlicher Ausrichtung. Andere Beherbergungsformen wie Aparthotel, Pension, Gästehaus, Boardinghouse oder Ferienwohnungen sind unzulässig, ebenso sind Zweit- oder Dauerwohnungen unzulässig.

Zulässig sind:

- max. 350 Hotelbetten außerhalb des Erdgeschosses,
- öffentlich zugängliche Schank- und Speisegaststätten,
- kleinteilige Ladengeschäfte bis zu einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal 800 m² und maximal 200 m² je Einzelgeschäft, die auch in Form einer Markthalle konzipiert werden können,
- Veranstaltungs- und Vereinsräume,
- Wellness- und sportliche Einrichtungen,
- Anlagen und Nebenräume für die Verwaltung, den Betrieb und die Bewirtschaftung der o.g. Anlagen,
- Anlagen für die Erschließung und den ruhenden Verkehr.

Die Festsetzung der Hotelzimmer außerhalb des Erdgeschosses soll die Nutzung für die weiteren Funktionen v.a. im Erdgeschoss gewährleisten.

Hinsichtlich der Verkaufsflächen sollen im Hafen keine großflächigen Einzelhandelsbetriebe über 800 m² zugelassen werden. Dies würde dem Einzelhandelskonzept der Stadt widersprechen. Ein Lebensmittel- oder Textildiscounter o.ä. ist hier auszuschließen. Es ist vielmehr vorgesehen, hier kleinteilige Geschäfte, die nicht als Selbstbedienungsmärkte auszugestalten sind, als Nutzungsart zuzulassen. Daher wird für diese Art der Ladengeschäfte eine maximale Verkaufsfläche von 200 m² festgesetzt, wobei die Erfahrung mit der Hafensperrmauer zeigt, dass diese in der Regel oft kleiner sind. Die Geschäfte könnten auch im Sinne von Marktständen in einer Markthalle untergebracht werden.

Im festgesetzten Sonstigen Sondergebiet „Hotel“ wird die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,8 festgesetzt. Im Vorentwurf lag dieser Wert noch bei 0,7, allerdings hat sich das zur Verfügung stehende Baugrundstück durch die Grün- und Verkehrsflächen verkleinert, so dass eine Anpassung der GRZ notwendig ist, u.a. um einen gewissen Spielraum, z.B. hinsichtlich der möglichen Errichtung eines Außenpools, zu belassen. Die GRZ darf durch die Grundflächen von Terrassen, Zufahrten, Tiefgaragen und sonstigen Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden. Dabei ist zu beachten, dass die jetzt aus dem SO-Gebiet herausgelösten Grün- und Verkehrsflächen bei der GRZ-Berechnung nicht mit angerechnet werden dürfen. Dadurch, dass die Grün- und Verkehrsflächen jetzt herausgelöst worden sind, sind als SO-(GRZ-)Flächen nur die tatsächlich bebaubaren Flächen übrig geblieben. Dies erklärt und rechtfertigt die GRZ-Überschreitung bis zu 0,9 entsprechend § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO.

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

Tiefgaragen, Poolanlagen und Terrassen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

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

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

Die Bezugshöhe wird mit 2,00 m ü. HN festgesetzt. Die zulässige Firsthöhe der viergeschossigen Gebäudeteile beträgt max. 14,40 m über dieser Bezugshöhe, die der derzeitigen Höhe der nördlichen Hafenstraße im Mittel entspricht. Die zulässige Firsthöhe der eingeschossigen Gebäudeteile beträgt max. 4,40 m über Bezugshöhe. Die zulässige Firsthöhe des sechsgeschossigen Gebäudeteils (Landmarke) beträgt max. 20,80 m über Bezugshöhe.

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

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

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

Die notwendigen Zu- und Ausfahrten zum Hotel sind im Rahmen des Bauantrages mit den Baumstandorten abzugleichen und mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Von Norden her ist nur eine fußläufige Erschließung vorgesehen.

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

Weitere Planinhalte:

Im Rahmen der Ursprungsplanung waren die Flächen parallel des Fulgenbaches als Polderflächen für Hochwasserereignisse berücksichtigt. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes erfolgten Berechnungen zu Polderflächen für den Bootshafen dahingehend, dass die Polderflächen südlich des Molli-Bahndammes, also außerhalb des Plangebietes, ausreichend sind. Überschwemmungsereignisse sind in dem „gefangenen“ Bereich zwischen der höher gelegenen Hafenrandbebauung und dem Molli-Damm bisher nicht eingetreten. Polderflächen in der in der 1. Änderung ausgewiesenen Breite hätten gemäß aktuellen hydrogeologischen Gutachten keinen besonderen

Sicherungseffekt (vgl. Kap. 8). Die Grünflächen entlang des Fulgenbaches innerhalb des Änderungsbereiches werden dementsprechend nicht als Polderflächen benötigt und in ihrer Breite reduziert. Es wird eine mindestens 6,0 m breite Grünfläche entlang des Fulgenbaches berücksichtigt, wodurch eine Beeinträchtigung des Baches durch beispielsweise ufernahe Nutzungen oder Bebauung ausgeschlossen werden kann und die Pflege abgesichert wird.

Die Stadt Ostseebad Kühlungsborn erweitert im Zuge der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 das Gebiet zur Sicherung der Zweckbestimmung für den Fremdenverkehr gemäß § 22 BauGB. Künftig soll auch der Bereich des Plangebietes aufgenommen werden. Die Stadt Ostseebad Kühlungsborn möchte dadurch in ihrem Stadtgebiet die Gebiete mit Fremdenverkehrsfunktionen und im vorliegenden Fall den geplanten Hotelstandort sichern. Gemäß § 22 BauGB kann demnach festgelegt werden, dass in bestimmten Bereichen durch einen Bebauungsplan oder eine sonstige Satzung Vorhaben der Genehmigung der Stadt unterliegen.

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

- die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nach § 1 des Wohnungseigentumsgesetzes,
- die Begründung der in den §§ 30 und 31 des Wohnungseigentumsgesetzes bezeichneten Rechte,
- die Begründung von Bruchteilseigentum nach § 1008 des Bürgerlichen Gesetzbuchs an Grundstücken mit Wohngebäuden oder Beherbergungsbetrieben, wenn zugleich nach § 1010 Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs im Grundbuch als Belastung eingetragen werden soll, dass Räume einem oder mehreren Miteigentümern zur ausschließlichen Benutzung zugewiesen sind und die Aufhebung der Gemeinschaft ausgeschlossen ist.

Voraussetzung für die Bestimmung ist, dass durch die Begründung oder Teilung der Rechte, durch die Regelung nach § 1010 des Bürgerlichen Gesetzbuchs oder durch die Nutzung als Nebenwohnung die vorhandene oder vorgesehene Zweckbestimmung des Gebiets für den Fremdenverkehr und dadurch die geordnete städtebauliche Entwicklung beeinträchtigt werden kann. Die Zweckbestimmung eines Gebiets für den Fremdenverkehr ist insbesondere anzunehmen bei Kurgebieten, Gebieten für die Fremdenbeherbergung, Wochenend- und Ferienhausgebieten, die im Bebauungsplan festgesetzt sind, und bei im Zusammenhang bebauten Ortsteilen, deren Eigenart solchen Gebieten entspricht, sowie bei sonstigen Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen, die durch Beherbergungsbetriebe und Wohngebäude mit Fremdenbeherbergung geprägt sind.

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

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

3.2 Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen

Von den Dächern der eingeschossigen Gebäudeteile sind zusammen insgesamt mindestens 30 % als Dachgarten bzw. als Gründach auszuführen, um den Grünanteil innerhalb des Änderungsbereiches zu erhöhen. Dadurch wird auch eine gestalterische und umweltgerechte Aufwertung erreicht.

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

Die Gebäudefassaden sind mindesten alle 8,0 m Länge baulich durch Vor- oder Rücksprünge, Fenster, Türen oder Balkone bzw. gestalterisch durch Materialwechsel zu untergliedern. Fensterlose Fassadenflächen über 8 m Länge sind zu begrünen. Als Fassadenfarben sind nur helle, gedeckte, nicht glänzende Farbtöne zulässig. Diese Bauvorschrift gilt nicht für Holzfassaden oder gliedernde Fassadenbereiche oder -elemente bis zu 30 % einer Gesamt-Fassadenseite.

Diese gestalterischen Festsetzungen tragen zur positiven Gestaltung des Gebäudes und die Integration in das Ortsbild bei.

Der überdachte Übergang als Verbindung der Gebäudeteile des Staffelgeschosses ist ausschließlich vollständig verglast zulässig. Damit wird eine optische Unterbrechung des Staffelgeschosses berücksichtigt. Der Übergang zwischen den viergeschossigen Gebäudeteilen ist notwendig, um die Betriebsabläufe zu würdigen.

Der Bereich zwischen der nördlichen Gebäudefront und der nördlichen Hafenstraße ist als Flanierbereich zu gestalten. Eine Nutzung für Außenmöblierung, Auslagen, Aufsteller oder sonstige Werbeanlagen ist max. bis zu einer Tiefe von 1,0 m vor dem jeweiligen Betrieb zulässig. Damit soll vermieden werden, dass der Flanierbereich zugestellt wird und Fußgänger wieder auf die Hafenstraße abgedrängt werden.

Die sonstigen Vorgärten sind außerhalb von Flächen für Nebenanlagen gärtnerisch zu gestalten und dürfen nicht als Lagerflächen genutzt werden. Für den gesamten Geltungsbereich gilt nicht die Satzung zur Gestaltung der Vorgärten der Stadt Ostseebad Kühlungsborn. Deren Festsetzungen wären hier aufgrund der benötigten Hotelvorflächen nicht zielführend.

Sichtschutzanlagen sind mit Rankpflanzen zu begrünen. Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche der südlichen Hafenstraße sind als Hecken mit einer Höhe von max. 0,80 m zulässig. Dabei sind die Sichtfelder auf den fließenden Verkehr zu beachten. Metall- oder Holzzäune sind nur in Kombination mit Hecken zulässig. Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist nicht zulässig. Diese Festsetzungen werden zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes aufgenommen.

Werbeanlagen sollen sich auf architektonische Gliederungselemente beziehen. Fenster- und Türöffnungen sowie architektonische Gliederungselemente dürfen von Werbeanlagen nicht verdeckt oder überschritten werden.

Zulässig sind Werbeanlagen aus Einzelbuchstaben. Die Buchstaben dürfen ausschließlich als Bemalung, als plastisch vortretende Putzelemente oder als mit bis zu 10,0 cm Abstand vor der Fassade angebrachte Einzelbuchstaben mit einer Materialstärke von < 4,0 cm ausgeführt werden. Schilder sind nur zulässig, wenn von ihnen eine Wirkung wie von Einzelbuchstaben ausgeht.

Zulässig sind nur Namenszüge und Geschäftsinhalte, Produktwerbung ist auf Sonnenschirmen und Markisen ausgeschlossen.

Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Von See aus sichtbare, beleuchtete Werbeanlagen sind unzulässig. Bei Werbeanlagen können indirekt oder von hinten beleuchtete Einzelbuchstaben oder Zeichen verwendet werden. Für die indirekte Beleuchtung verwandte Strahler sind direkt auf der Wand zu befestigen; auf auskragenden Armen befestigte Strahler sind unzulässig. Leuchtkästen sind nur als Ausleger zulässig.

Fenster und Schaufenster dürfen nur bis zu einem Fünftel Ihrer Fläche beklebt, beschriftet, bemalt oder zum Plakatieren verwendet werden.

Vorrichtungen zur Zubereitung und/oder zum Verkauf von Speisen und Getränken, wie z.B. Grillstände, sind in von der öffentlichen Verkehrsfläche aus einsehbaren Bereichen unzulässig. Im Zeitraum vom 15.12. bis 6.1. und während Straßenfesten und Umzügen sind Vorrichtungen zum Ausschank auf einer Fläche von max. 25 m² ausnahmsweise zulässig.

Diese Vorschriften basieren auf der Gestaltungssatzung der Stadt und sollen hier übernommen werden, um die Erfahrungen zu ungewollten Einrichtungen zu berücksichtigen.

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

3.3 Flächenbilanz

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

Tabelle 1: Flächenbilanz, gerundete Werte

Flächennutzung	Flächengröße
Sonstiges Sondergebiet - Hotel	7141 m ²
Verkehrsflächen	3452 m ²
Straßenverkehrsfläche Hafenstraße Süd	1282 m ²
Verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche Hafenstraße Nord	1142 m ²
Fußwege, öffentlich	504 m ²
Flanierbereich, öffentlich	524 m ²
Grünflächen	1395m ²
Unterhaltungstreifen Fulgenbach, privat	982 m ²
Unterhaltungstreifen Fulgenbach, öffentlich	105 m ²
Verkehrsrün, privat	38 m ²
Verkehrsrün, öffentlich	270 m ²
Plangebiet, insgesamt	11988 m²

4. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung für Kfz der Gäste und Lieferverkehr ist über die bereits ausgebaute Hafenstraße gewährleistet. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfah-

rens sind die konkreten Zufahrten auch hinsichtlich der vorhandenen Baumstandorte abzustimmen. Von Norden her soll nur eine fußläufige Erschließung des Hotels und der zusätzlichen Einrichtungen wie Gastronomie, Geschäfte usw. erfolgen.

Das ursprüngliche städtebauliche Konzept für den räumlichen Teilbereich „Hafen“ sah eine fußläufige Erschließung vorrangig über die nördliche Hafenstraße und die Promenade vor. Zur nördlichen Hafenstraße führt ein Fußweg von der Cubanze Straße aus über den Fulgenbach. Dies gilt nach wie vor auch und insbesondere für den neuen Hotelstandort. Da die nördliche Hafenstraße jedoch auch verkehrlich stärker frequentiert ist, wird südlich davon ein zusätzlicher Fußweg um den Kreisverkehr herum bis zum Anschluss an den o.g. Fußweg festgesetzt. Die vorhandenen Stellplätze und Anpflanzungen in diesem Bereich sind zurückzunehmen. Zusätzlich wird im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes die Funktion der nördlichen Hafenstraße als Fußgängerbereich aufgegriffen und erheblich aufgewertet, indem zwischen dem Baufenster des Hotels und der bestehenden öffentlichen Verkehrsfläche ein privater Fußgängerbereich in einer Breite von 4,0 m festgesetzt wird, der durchgehend öffentlich genutzt werden kann. Dieser Flanierbereich wertet den Straßenraum auf und dient der erhöhten Sicherheit der Fußgänger sowie einer Entzerrung vom Fahrzeug- und Fahrradverkehr.

Auch die südliche Hafenstraße soll kurz- bis mittelfristig für den Fußgängerverkehr ertüchtigt werden. Auf der nördlichen Seite der Straße werden zunächst im Zuge der 3. Änderung des B-Planes Nr. 17 Flächen in einer Breite von 2,50 m für die Herstellung eines Fußweges berücksichtigt. Mit der Errichtung des Fußweges sollen die vorhandenen, straßenbegleitenden Bäume erhalten bleiben. Daher wird zwischen vorhandener Straße und dem geplanten Fußweg ein 2,0 m breiter Grünstreifen festgesetzt. Somit ergibt sich eine Baumscheibentiefe von insgesamt 2,5 m ab Fahrbahn. Der Gehweg wird im nordöstlichen Bereich um die Wendeanlage herumgeführt und schießt an den geplanten Flanierbereich an der nördlichen Hafenstraße an. Nach der Realisierung dieses ersten Fußgängerwegeabschnitts soll auch der Lückenschluss für den westlichen Abschnitt der südlichen Hafenstraße bis zur Cubanze Straße erfolgen. Dazu sind allerdings noch weitere Abstimmungen zur möglichen Flächenverfügbarkeit und Trassenführung erforderlich. Abgesehen davon ist der erste Fußwegeabschnitt auch für den Hotelbereich und den dortigen Fußgängerverkehr von Bedeutung.

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

Der von der Nutzung des Sonstigen Sondergebietes „Hotel“ hervorgerufene Stellplatzbedarf ist durch die Errichtung von Garagengeschossen im Erdgeschoss und/oder in Tiefgaragen abzudecken. Zusätzlich sollen die im Bereich der nördlichen Hafenstraße entfallenden Stellplätze im Garagengeschoss bzw. in der Tiefgarage bereitgestellt werden. Ziel der Stadt Ostseebad Kühlungsborn ist eine attraktive Gestaltung der Hafenstraße nördlich des neuen Hotelstandortes für Fußgänger sowie als Teil eines internationalen Rad- und Wanderweges. Daher sollen die vorhandenen Stellplätze künftig umverlegt werden.

Zur Prüfung der vorhandenen verkehrlichen Infrastruktur im Bereich des Hafens, der Hafen- und Cubanze Straße und der Vereinbarkeit mit dem geplanten Hotelneubau

wurde eine Verkehrstechnische Untersuchung durch das Büro Merkel Ingenieur Consult, Bad Doberan, Januar 2019, ergänzt im Juli und Sept. 2020, erarbeitet. Dabei liegt Folgendes zu Grunde:

1. Für die Bewertung der Qualität des Verkehrsablaufes an Knotenpunkten ist gemäß dem Handbuch für die Bemessung von Stadtstraßen (HBS 2015) regelgerecht die Verkehrsprognose, derzeit ist bundesweit der Prognosehorizont 2030 gültig, zu Grunde zu legen. Diese beinhaltet die allgemeine Verkehrsentwicklung im Untersuchungsgebiet an Hand statistischer Verkehrsdaten früherer Jahre (Trendprognose), und den Induzierungsverkehr, der durch den B-Plan erzeugt wird. Gemäß HBS 2015 wurde der für die Bewertung maßgebende Analyseverkehr von 2016 auf 2030 hochgerechnet und als Bemessungsbelastung für die Leistungsfähigkeitsberechnung verwendet. Im Weiteren erfolgte im Oktober 2019 eine erneute Verkehrsdatenerfassung an dem KN17. Diese Werte sind niedriger als die von 2016. Diesbezüglich wurden in der VTU bereits höhere Werte angesetzt.
2. Der bestehende Knoten ist ein Vorfahrtknoten (NLSA) mit abbiegender Hauptstraße. Im normalen Tagesverkehr gibt es zwei Verkehrssituationen, die bewertet werden müssen. Einmal ohne Schrankenschließung und einmal mit Schrankenschließung. Für die Verkehrssituation ohne Schrankenschließung wurde der Knoten gemäß HBS 2015 als Vorfahrtknoten mit abknickender Hauptstraße, wie im Bestand, auf seine Leistungsfähigkeit untersucht (VTU Pkt. 3.3 und Anl. 2.2.1) und mit sehr gut (QSV A) bewertet.
3. Für die vorh. Verkehrssituation mit Schrankenschließung gibt es in der gültigen Richtlinie (HBS 2015) kein anwendbares Berechnungsverfahren. Deshalb wurde zur Einschätzung der Leistungsfähigkeit und der zu erwartenden Staulängen der Knoten fiktiv mit einer LSA ausgestattet, wo die Schrankenschließung (Freigabe für den Molli) als Sperrzeit für den Individualverkehr eingeht (VTU Pkt. 3.4 und Anl. 2.2.2). Bei diesem Berechnungsverfahren kann der Verkehrsablauf ohne Signalisierung aber nicht ganz genau abgebildet werden, weshalb die Ergebniswerte dieses Verfahrens nur als Näherungswerte anzusehen sind, aber die Bewertung der Leistungsfähigkeit des Gesamtknotens herangezogen werden kann. Auf den Molliverkehr hat dies keine Auswirkungen, da die LSA nur fiktiv ist.
4. Im Fazit (VTU Pkt. 4) wurde mit der Angabe der zweimaligen Schließung der Schranken je Stunde das Maximum in der maßgebenden Spitzenstunde des Individualverkehrs genannt, auf die sich die Leistungsfähigkeitsberechnungen beziehen. Dabei liegt die höchste Fahrdichte der Molli im Sommerfahrplan und war deshalb bezogen auf die Spitzenstunde maßgebend. Auf die ganzjährige Fahrhäufigkeit der Molli wird hierbei nicht eingegangen.
5. Die Geschwindigkeit von 50 km/h und die abknickende Hauptstraße wird, wie in der Betriebsgenehmigung der Molli enthalten, beibehalten und war Grundlage der verkehrstechnischen Untersuchung. Am Bestand des Straßenraumes wird nichts geändert. Somit bleiben die Fahrkurven wie in der heutigen Situation erhalten. Die Praxis zeigt, dass keine Probleme auftreten.
6. Für die Leistungsfähigkeitsberechnungen eines Knotenpunktes und somit der Bewertung der Qualität des Verkehrsablaufes sind gemäß dem Handbuch für die Bemessung von Stadtstraßen (HBS 2015) die morgendliche Frühspitzenstunde und die nachmittägliche Spätspitzenstunde maßgebend. Eine Bewertung ist auf Basis von Verkehrsdatenerfassungen außerhalb der Ferien vorzunehmen. Gemäß HBS 2015 wurde der für die Bewertung maßgebende Analyseverkehr von 2016 auf den Prognosehorizont 2030 hochgerechnet - zuzüglich der zusätzlichen Verkehrserzeugung der Planungen (einschließlich von 12 geplanten Wohneinheiten)

anstelle des leerstehenden Hofes östlich im Bereich der 5. Änderung des B-Plans Nr. 17) - und als Bemessungsbelastung für die Leistungsfähigkeitsberechnungen verwendet. Bei geöffneten Schrankenanlagen wird die Qualitätsstufe mit der Bestandsbeschilderung (abknickende Vorfahrt) mit QSV A bewertet. Hierbei ist es unerheblich, wie oft die Schranken täglich schließen. Sie schließen in den Spitzenstunden jeweils 2 Mal. Ein mehrmaliges Schließen in der Stunde wird auch zukünftig aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nicht möglich sein.

Es wird unter Zugrundelegung der maßgebenden Spätspitze 2030 ein Rückstau mit ca. 11 m für die Cubanzestr. Nord, ca. 50 m für die Cubanzestr. Süd, ca. 60 m für die Hafenstr. Ost und ca. 30 m für die Hafenstr. West geschätzt. Die mittlere Wartezeit liegt bei ca. 80 s.

Die Räumung einschließlich des vorgeschriebenen Sicherheitsraumes von 25 m hinter der Gleisanlage bis zur nächsten Schrankenschließung wird gewährleistet. Die Leistungsfähigkeitsberechnungen haben ergeben, dass ein Rückstau von 10 Kfz in der Cubanzestraße Süd prognostisch, mit Umsetzung der Planungen, entsteht. Bis zur nächsten Schrankenschließung sind diese abgeflossen.

7. An der Bestandsbeschilderung – abknickende Vorfahrt und Verbot für Lkw länger 10 m von der Cubanzestraße Süd in die Hafenstraße West und entgegengesetzt wird sich prognostisch nichts ändern. Der Bestand bleibt erhalten.
8. Da der Knotenpunkt Cubanzestr./Hafenstraße mit heutigem Ausbau für alle verkehrsrechtlich zugelassenen Fahrzeugarten bereits ungenügend dimensioniert ist wird die Cubanzestr. Süd zwischen dem Hermann-Löns-Weg und der Hafenstraße in Richtung Norden eine Restriktion auf 7 m Längenbegrenzung erhalten. Pläne zur verkehrsrechtlichen Anordnung liegen der Straßenverkehrsbehörde vor.

Mit der Umsetzung der Planungsziele innerhalb des Änderungsbereiches sowie im Rahmen der 5. Änderung des B-Planes Nr. 17 (Errichtung von 10 Ferien- und 2 Dauerwohnungen) wird ein zusätzlicher Verkehr von 767 Fahrzeugen Leichtverkehr (= Krad, Pkw, Lieferfahrzeuge) und 30 Fahrzeugen Schwerverkehr (= Lkw, Lastzug, Bus) je Richtung und Tag prognostiziert.

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

Bei den Schrankenschließungen (2x je Stunde Sommerfahrplan) zur Querung der Cubanzestraße Süd durch die Mollibahn kommt es zu Rückstauerscheinungen, die mit 12-60 m und mit Wartezeiten von 64-80 s je nach Zufahrt geschätzt werden.“

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

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

Schleppkurvennachweise und ein Beschilderungsplan sind Teil der VTU.

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

nen. Mit dem Straßenverkehrsamt wird geprüft, ob eine geänderte Beschilderung oder Verkehrsführung in dem Bereich für bestimmte Verkehrsarten erforderlich wird, um den Bahnübergang des Molli stets freihalten zu können.

5. Ver- und Entsorgung

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

Zur Ermittlung des zur Verfügung stehenden Löschwassers im Hafenbereich hat der Zweckverband Kühlung die Leistungsfähigkeit der Hydranten 14 (Kreuzungsbereich Cubanzestraße/Hafenstraße) und 114 (östlicher Kreisverkehrsplatz) geprüft. Beide Hydranten haben demnach jeweils eine Kapazität von 96 m³/h. Die Leistungsfähigkeit beider Hydranten zusammen beträgt ebenfalls 96 m³/h über einen Zeitraum von 2 Std., so dass die Löschwasserversorgung des Hotelneubaus gewährleistet ist.

Im südlichen Randbereich der nördlichen Hafenstraße verläuft eine Mitteldruck-Gasleitung der Stadtwerke Rostock AG, die bei der geplanten Überbauung mit dem Fußgängerbereich zu beachten ist.

Ebenso sind vorhandene Stromleitungen der e.dis AG im Umfeld der Hafenstraße bei Bauarbeiten zu beachten.

6. Immissionsschutz

Aus Gründen des Immissionsschutzes für benachbarte schutzwürdige Nutzungen wurden in der Ursprungsplanung flächenbezogene Schalleistungspegel festgesetzt, um die möglichen Lärmemissionen zu begrenzen. Die Schallemission des Sonstigen Sondergebietes „Hotel“ (Baufeld 8 der Ursprungsplanung) ist auf einen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) von 61 dB(A) pro m² am Tag und von 46 dB(A) pro m² in der Nacht begrenzt.

Da sich im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes die Größe der Bezugsfläche für die flächenbezogenen Schalleistungspegel verändert, wurde eine Schalltechnische Untersuchung erarbeitet (LÄRMKONTOR GmbH, Hamburg, 12/2019), auf deren Grundlage die Lärmschutzfestsetzungen aktualisiert werden.

Im Rahmen der genannten Untersuchung wurden auch die Immissionen aus der südlich anliegenden Hafenstraße sowie aus dem Schienenverkehr der südlich an die Straße angrenzenden Molli-Trasse betrachtet.

Insgesamt kommt das Gutachten für die einzelnen Bereiche zu folgenden Ergebnissen:

Verkehrslärm

Am Tag sind am Plangebäude Beurteilungspegel von bis zu 60 dB(A) prognostiziert. Der Orientierungswert der DIN 18005 für vergleichbare Mischgebiete von 60 dB(A) am Tag wird eingehalten.

In der Nacht werden Beurteilungspegel bis zu 54 dB(A) prognostiziert. Der Orientierungswert der DIN 18005 für Mischgebiete von 50 dB(A) in der Nacht wird an der Südfassade des Plangebäudes überschritten. Der orientierungsweise zur Beurteilung der Erheblichkeit der schalltechnischen Belastung herangezogene Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für Mischgebiete von 54 dB(A) nachts wird jedoch eingehalten.

Planerischer Schallschutz durch Schallschutzfestsetzungen im Bebauungsplan können aufgrund der berechneten Pegelhöhe in Verbindung mit der geplanten Nutzung „Hotel“ entfallen, da hier keine dauerhafte Wohnnutzung zu erwarten ist und keine erheblich belästigenden Mittelungspegel aus Verkehrslärm zu erwarten sind. Hierfür ist besonders der geringe Straßenverkehr nachts auf der temporeduzierten Hafensstraße (Tempo 30) ursächlich. Es wird dennoch empfohlen die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach Gleichung 6 der DIN 4109: 2018-01, Teil 1 (Kapitel 7.1) zu bestimmen und im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens und des Baufreistellungsverfahrens nachzuweisen.

Gewerbelärm

Gegenüber dem bisherigen IFSP von Tag = 61 dB(A)/m² und Nacht = 46 dB(A)/m² ist aufgrund der größeren Schallemissionsfläche des geplanten Hotels und der herangerückten mehrgeschossigen Bebauung nur eine reduzierte Schalleistung pro Quadratmeter zulässig.

Daher wird der zulässige IFSP für das Sondergebiet „Hotel“ im Geltungsbereich der 3. Änderung wie folgt festgesetzt: Tag = 58 dB(A)/m² und Nacht = 45 dB(A)/m². Grundlage der Ermittlung der IFSP ist die DIN ISO 9613-2 mit einer Quellhöhe von 1 m über Gelände und freier Schallausbreitung innerhalb des Baugebietes nach allen Seiten oberhalb des Bodens in den oberen Halbraum ($D_s = 2 \pi r^2$) unter Einbeziehung von Richtwirkungen, Abschirmungen und Reflexionen außerhalb des Plangebiets unter Annahme einer Mitwindwetterlage.

An den geplanten Aufenthaltsräumen des Hotels sollten die Richtwerte der TA Lärm für Mischgebiete eingehalten werden. Die Vorbelastung aus Gewerbelärm in der Nachbarschaft des geplanten Hotels bei Ausschöpfung der dort zulässigen IFSP dürfte am Hotel nicht relevant im Sinne der TA Lärm sein. Die Berechnung der gewerblichen Schallimmissionen wird nach der „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm“ (diese definiert die Ausbreitungsberechnungskriterien) in Verbindung mit der DIN ISO 9613-2 „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien“ und der Meteorologie „Mitwindwetterlage“ durchgeführt.

Die Schallquellen des Hotels (Parkplatz, Zufahrten, Anlieferung, Haustechnik) könnten die Richtwerte von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts alleine ausschöpfen. Die Einhaltung der Richtwerte ist im Genehmigungsverfahren für das geplante Hotel nachzuweisen.

7. Umweltbelange

7.1 Grünordnung und geschützter Baumbestand

Die Planung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB, ohne die Erstellung eines formalen Umweltberichtes, durchgeführt. Trotzdem werden die naturschutzfachlichen Belange berücksichtigt. Mit der vorliegenden Planung ändert sich das grundlegende städtebauliche Planungskonzept des Bebauungsplanes Nr. 17 nicht.

Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in diesem Fall die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Teilweise war in der Ursprungsplanung im Bereich des künftigen SO-Gebietes eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wiese, naturbelassen“ vorgesehen. Zur Umsetzung dieses Planungsziels kam es nur in den Randbereichen des Fulgenbaches. Der Großteil der ursprünglich bestimmten Grünfläche bzw. der Änderungsbereich wurde in der Vergangenheit als Pkw-Stellplatzfläche genutzt und ist stellenweise stark verdichtet. Mittlerweile liegt die Fläche brach und wird regelmäßig gemäht. In den Randbereichen wachsen teilweise Ruderalgräser und im Bereich des Fulgenbaches wächst uferbegleitend Uferstaudenflur.

Die Stadt sieht es somit als vertretbar an, die Grünfläche im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes zugunsten des SO-Gebietes zu verkleinern, zumal diese nicht als Polderfläche benötigt wird (vgl. Kap. 8). Die Grünfläche diene in der Ursprungsplanung auch nicht als Ausgleichsmaßnahme.

Eine Eingriffsbilanzierung der verkleinerten Grünfläche mit der jetzigen Zweckbestimmung „Unterhaltungstreifen Fulgenbach“ (in der Ursprungsplanung „Wiese, naturbelassen“) kommt gemäß den oben genannten gesetzlichen Vorgaben somit nicht zum Tragen.

Parallel zur südlichen Hafenstraße befindet sich innerhalb des Änderungsbereiches eine junge Baumreihe aus Linden, die dem gesetzlichen Schutz nach § 19 Abs. 1 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) unterliegt und als Ausgleichspflanzung im Rahmen der Ursprungsplanung diene. Die Stadt hat sich intensiv mit der Baumreihe, insbesondere in Bezug auf die Lage, die Anforderungen an den Straßenraum und die künftige Planung auseinandergesetzt. Im Zuge der Planung soll die Hafenstraße südlich des Sonstigen Sondergebietes (SO-Gebiet) um einen Fußweg ergänzt werden. Dieser ist notwendig, um eine südliche fußläufige Verbindung außerhalb der Promenade zwischen Hafen und Cubanzestraße/Zentrum zu schaffen.

Gleichzeitig möchte die Stadt die Durchgrünung der Hafenstraße beibehalten, zumal die Bäume als ehemalige Ausgleichspflanzungen eine formale Bedeutung besitzen. Aus diesen Gründen sollen die Bäume erhalten und nicht, wie noch im 1. Entwurf vorgesehen, durch eine neue Baumreihe ersetzt werden. Die Baumreihe wird im Bereich von Lücken um 2 Bäume ergänzt.

Um eine Beeinträchtigung der Bäume durch die Wegebaumaßnahme und die Zufahrten zum Hotel zu vermeiden, wurden mit der Unteren Naturschutzbehörde folgende Anforderungen abgestimmt, die als Festsetzung mit aufzunehmen sind: Um den Wurzelbereich der Bäume nicht zu beeinträchtigen, ist die Kronentraufe zuzüglich 1,50 m von Bebauung bzw. Wegebau freizuhalten. Zusätzlich sind bei der Wege- und Zufahrtskonstruktion auf Höhe der jeweiligen Baumstandorte Wurzelbrücken zu verwenden, um die Entfaltungsmöglichkeiten der Wurzeln im Hinblick auf das Baumwachstum zu ermöglichen. Die Bäume haben derzeit durchschnittlich nur einen Kronenradius von 1,0 m. In der Planzeichnung ist daher ein Abstand von $\geq 2,50$ m zwischen Baum und Fußweg festgesetzt.

Durch diese Maßnahmen wird ein Eintreten der unter § 19 Abs. 1 S. 2 NatSchAG M-V genannten Verbotstatbestände vermieden und eine zusätzliche Verbandsbeteiligung wird nicht erforderlich.

An der nördlichen Hafenstraße befinden sich ebenfalls sehr junge Lindenbäume an den künftig entfallenden Stellplätzen. Diese wurden unabhängig von Ausgleichs-

maßnahmen angepflanzt. Da sie sich im Bereich des geplanten Flanierbereichs befinden, sollen die Bäume nicht zwingend festgesetzt werden.

An der nordwestlichen Hafenstraße westlich des Kreisverkehrs müssen aufgrund der Anlage des zusätzlichen Fußweges drei Linden gerodet werden. Sie haben Stammumfänge unter 1,0 m und sind nicht Teil einer Baumreihe. Somit sind sie nicht gesetzlich geschützt.

Dennoch möchte die Stadt die Rodungen ausgleichen und den Fußwegabschnitt hier durch Baumanpflanzungen eingrünen. Daher wird die Anpflanzung von 4 Bäumen in diesem Bereich festgesetzt. Aufgrund des engen Straßenraums wurden klein- bzw. schmalkronige Baumarten ausgewählt.

Um eine Unterhaltung des Fulgenbaches seitens des Wasser- und Bodenverbandes zu ermöglichen, wird der Mindestabstand zwischen Böschungsoberkante und SO-Gebiet auf 6,0 m festgesetzt. Dementsprechend sind die Errichtung von baulichen Anlagen und auch die Anpflanzung von Gehölzen in diesem Bereich unzulässig, um ein Hineinwachsen von Sträuchern und Bäumen in den Uferbereich zu vermeiden und eine Beeinträchtigung des Baches durch beispielsweise ufernahe Nutzungen auszuschließen. Die Grünflächen „Unterhaltungstreifen Fulgenbach“ sind in einer Breite von 5,0 m (Oberkante) auf eine Höhe von 2,15 m. ü.HN anzuheben, um die Auswirkungen kleinerer Hochwässer zu minimieren (vgl. Kap. 8).

Die festgesetzten Gründächer für die eingeschossigen Gebäudeteile unterstützen eine landschaftsgerechte Eingrünung der Hotelanlage, wirken sich positiv auf das Lokalklima aus und bieten Insekten wertvolle Habitatstrukturen.

7.2 Artenschutz

Im Zuge der 3. Änderung des Bebauungsplanes wurde ein Artenschutzfachbeitrag für die Untersuchung des Änderungsbereiches erstellt. Anlass war die Sichtung eines Fischotters am Bollhagener Fließ auf Höhe des Plangebietes. Es wurden entsprechende faunistische Untersuchungen durch das Gutachterbüro Bauer/Grevesmühlen durchgeführt (Stand: 07.10.2019).

7.2.1 Fischotter

Zur Ermittlung der artenschutzrechtlichen Betroffenheit des Fischotters erfolgte eine Erfassung im Jahr 2019 mittels 2 Begehungen. Der Plangeltungsbereich bzw. die westlich und nördlich angrenzenden Bereiche bis zum Hafen wurden bezüglich des Fischotters geprüft. Das Vorkommen des Fischotters im Fulgenbach bzw. dem Bollhagener Fließ war bekannt. Es wurden die Funktionsfähigkeit der Ottersteige und deren Frequentierung untersucht. Die Begehungen erfolgten am 22. September 2019 und am 3. Oktober 2019.

Es erfolgte die Suche nach Kot und Markierungen bzw. Markierungssteinen und nach Spuren des Fischotters. Die Vorgehensweise ist als ausreichend zu betrachten, da das Vorkommen des Fischotters bekannt war.

Der Fischotter kommt in der Niederung des Bollhagener Fließes außerhalb des Siedlungsgebietes von Kühlungsborn vor. Hier befindet sich der Schwerpunktlebensraum. Es erfolgte eine Kontrolle der z.B. bereits beim Straßenbau umgesetzten Maßnahmen für den Fischotter. Die Ottersteige an der Unterführung des Fulgenbaches unter

der Hafenstraße werden offenbar nur selten genutzt. Der Fischotter durchquert die Brückenbauwerke offenbar schwimmend oder läuft über die Straße. Im Bereich der Fußgängerbrücke wurden Spuren gefunden, die eine gelegentliche Wanderung des Fischotters zum Hafen belegen. Nachweise von Otterkot und Spuren gelangen unter der Fußgängerbrücke zur Cubanzestraße.

Auswirkungen des Vorhabens auf den Fischotter

Durch Umsetzung des Bebauungsplanes kommt es zu keinen artenschutzrechtlich relevanten Auswirkungen auf den Fischotter. Das Bollhagener Fließ verläuft südöstlich des Vorhabengebietes und ist an den Durchlässen der Hafenstraße und der „Molli“ ottergerecht gestaltet. Lediglich das Sperrwerk zum Hafen muss der Fischotter überwandern. Dies kann der Fischotter, da dort keine Straßen vorhanden sind. Überdies sucht der Fischotter den Bootshafen nur seit dessen Bau auf, weil er in den beruhigten Bereichen im Flachwasser eine Vielzahl leicht erbeutbarer Jungfische vorfindet. Der Fischotter wandert somit gelegentlich und vorwiegend nachts entlang des Bollhagener Fließes zum Hafen, um Nahrungshabitate aufzusuchen, um dann wieder zurück zum Schwerpunktlebensraum, den Niederungen am Bollhagener Fließ, zu wandern. Dort vermehrt sich der Fischotter auch.

Erforderliche Maßnahmen für den Fischotter

Für den Fischotter sind keine artenschutzrechtlichen Maßnahmen erforderlich. Zur Akzeptanzsteigerung sollte an der Hafenstraße das Zusatzschild „Otterwechsel“ aufgestellt werden, da der Fischotter den Ottersteig nur wenig nutzt. Weitere Maßnahmen sind nicht notwendig. Die Erhöhung der östlichen Grabenböschung des Fulgenbachs um ca. 50 cm auf einer Breite von 5,0 m als kleine Hochwasser-Schutzmaßnahme hat keine Auswirkungen auf das Verhalten des Fischotters.

7.2.2 Brutvögel

Im Untersuchungsgebiet konnten im Jahr 2019 insgesamt nur 2 Brutvogelarten nachgewiesen werden. Das Plangebiet ist stark vorbelastet. Es wurde als Parkplatz genutzt. Beide festgestellten Vogelarten sind gemäß Vogelschutzrichtlinie (VSchRL) im Anhang 1 aufgeführt. Die festgestellten Arten sind ebenfalls nach der Bundesartenschutzverordnung als „Besonders geschützt“ eingestuft. Es handelt sich um die Amsel (*Turdus merula*) und den Stieglitz (*Carduelis carduelis*). Die Reviere erstrecken sich auch auf die Bereiche außerhalb des Plangeltungsbereiches. Zum Zeitpunkt der Erstellung des Gutachtens war noch die Fällung der Baumreihe an der südlichen Hafenstraße vorgesehen. Deshalb wurden auch die Bäume untersucht. Dabei wurden keine Nester festgestellt.

Auswirkungen des Vorhabens auf Brutvögel

Durch Umsetzung des Vorhabens kommt es zur Inanspruchnahme von derzeit genutzten Flächen eines ehemaligen Parkplatzes (Ruderales Trittschilf, RTT) und kleinflächig von gemähten Uferstaudenfluren (VHS).

Die Flächen im Plangeltungsbereich besitzen derzeit nur eine nachgeordnete Funktion für Brutvögel. Somit sind keine nachhaltigen artenschutzrechtlich relevanten Auswirkungen auf die Brutvogelarten zu erwarten. Entsprechend besteht bezüglich der Brutvögel keine artenschutzrechtliche Betroffenheit.

7.2.3 Reptilien

Aufgrund der vorgefundenen Habitatstrukturen war potenziell von einer geringen Bedeutung für Reptilien auszugehen. Entsprechend erfolgt die Betrachtung dieser Artengruppe, um mögliche artenschutzrechtliche Tatbestände zu verifizieren bzw. Maßnahmen zur Minimierung und Vermeidung ableiten zu können.

Das Untersuchungsgebiet wurde insgesamt dreimal in den Monaten April bis September 2019 (14. April, 4. Juli und 22. September) begangen. Zur Ermittlung der artenschutzrechtlichen Betroffenheit der Artengruppe der Reptilien erfolgte eine Kontrolle von natürlichen Verstecken. Dieser Untersuchungsaufwand ist aufgrund der Biotopausstattung als ausreichend zu bewerten. Die Abweichung von der Methodik (HzE 2018) ist aufgrund der Siedlungslage und der Nutzung als Parkplatz zu rechtfertigen.

Bei den Untersuchungen im Jahr 2019 konnten keine Zauneidechsen festgestellt werden. Das Vorkommen der Zauneidechse ist auch aufgrund der Biotopausstattung nicht zu erwarten. Im Gebiet konnten bei den Begehungen nur Ringelnatter und Waldeidechse festgestellt werden. Beide Arten kommen lediglich im Uferbereich des Bollhagener Fließes in einzelnen Tieren vor. Die Ringelnatter nutzt das Gebiet nur im Zuge der artspezifischen ausgedehnten Wanderungen bzw. im Zuge der Migration. Ihr Hauptvorkommen und ihre Vermehrungshabitate liegen in der Niederung des Bollhagener Fließes südlich der „Molli“-Trasse. Der Plangeltungsbereich besitzt keine besondere Eignung als Vermehrungshabitat für die Ringelnatter, sondern lediglich als Wanderkorridor. Das Vorkommen der artenschutzrechtlich relevanten Zauneidechse und weiterer Arten ist mit Sicherheit im Ergebnis der Begutachtungen auszuschließen.

Auswirkungen des Vorhabens auf Reptilien

Das Vorhabengebiet besitzt keine maßgebliche Bedeutung für artenschutzrechtlich relevante Reptilienarten. Es ist im Ergebnis der Begutachtung nicht von einer artenschutzrechtlichen Betroffenheit der Reptilien auszugehen. Der unmittelbare an das Bollhagener Fließ angrenzende Bereich wird als Grünland erhalten.

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen für Reptilien

Um den Verbotstatbestand der Tötung gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, sind Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen zu empfehlen. Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gruben und Gräben schnellstmöglich verschlossen werden und vorher eventuell hineingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gruben und Gräben zu entfernen sind.

7.2.4 Amphibien

Zur Ermittlung der artenschutzrechtlichen Betroffenheit der Artengruppe der Amphibien erfolgten Begehungen des Geländes im Zusammenhang mit den Erfassungen der anderen Artengruppen. Die Begehungen erfolgten am 14. April und 4. Juli. Dieser Untersuchungsaufwand ist aufgrund der Biotopausstattung als ausreichend zu bewerten. Die Abweichung von der Methodik (HzE 2018) ist aufgrund der Siedlungslage und der Nutzung als Parkplatz zu rechtfertigen.

Innerhalb des Plangeltungsbereiches befindet sich nur der Fulgenbach/ Bollhagener Fließ und ein Seitengraben als einzige Fließgewässer. Stillgewässer befinden sich im

Planungsgebiet und dessen planungsrelevanten Umfeld nicht. Das Bollhagener Fließ und der Seitengraben besitzen aufgrund des Salzgehaltes potenziell eine geringe Bedeutung für Amphibien. Lediglich der Teichfrosch kommt in einzelnen Tieren im Grabenbereich vor, vermehrt sich aber nicht im Untersuchungsgebiet. Die Hafensstraße ist beidseitig mit Hochborden ausgestattet, die eine theoretisch mögliche Wanderung von Amphibien stark einschränkt.

Auswirkungen des Vorhabens auf Amphibien

Im Zuge der Realisierung des Vorhabens kommt es nicht zum Verlust von Laichgewässern bzw. sonstiger maßgeblicher Habitatbestandteile von Amphibien. Entsprechend ist nicht von einer artenschutzrechtlich relevanten Betroffenheit der Amphibien auszugehen. Wanderungsbeziehungen durch das Gebiet bestehen nicht. Das Gewässer des Bollhagener Fließes mit seinem Umfeld wird im Bestand erhalten, somit kann dieses Gewässer weiterhin von Amphibien genutzt werden.

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen für Amphibien

Um den Verbotstatbestand der Tötung gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, sind Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen zu empfehlen. Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gruben und Gräben schnellstmöglich verschlossen werden und vorher eventuell hineingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gruben und Gräben zu entfernen sind. Der zu verfüllende Grabenabschnitt ist so zu verfüllen, dass Amphibien in das Bollhagener Fließ flüchten können.

7.2.5 Zusammenfassung Artenschutz

Bei Beachtung der Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen besteht kein artenschutzrechtlicher Genehmigungstatbestand.

Die Erhöhung der östlichen Grabenböschung des Fulgenbachs um ca. 50 cm auf einer Breite von 5,0 m als kleine Hochwasser-Schutzmaßnahme hat gemäß artenschutzrechtlicher Stellungnahme vom 01.08.2020 (Gutachterbüro M. Bauer) keine artenschutzrechtlichen Auswirkungen in dem von Siedlungslagen nahezu vollständig umschlossenen Bereich. Eine Bauzeitenregelung ist daher nicht erforderlich.

8. Hydrogeologie und Hochwasserschutz

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) mit dem 1. Entwurf der 3. Änderung des B-Plans Nr. 17 wurde gefordert, dass aktuelle Fragen zum Gewässer- und Hochwasserschutz sowie zu den geotechnischen Auswirkungen der Planung geklärt werden. So war unter anderem zu prüfen, inwieweit die ehemals geplanten Polderflächen des Fulgenbaches den Anforderungen des Hochwasserschutzes genügen und wie sich künftig veränderte hydrologische Verhältnisse auf den bestehenden Bahndamm der Mecklenburgischen Bäderbahn auswirken.

Zur Beurteilung der aufgeworfenen Fragen wurde eine Hydrogeologische Studie erarbeitet (Ingenieurbüro Ellmann/Schulze GbR, Sieversdorf-Hohenofen, Jan. 2020).

Zur Auslegung des 2. Entwurfs wurden erneut Anregungen von den TÖB vorgebracht. Insbesondere betrafen diese die hydrogeologische Studie, die nach Ansicht

des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg, der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Rostock, des Wasser- und Bodenverbandes Hellbach – Conventer Niederung sowie der Mecklenburgischen Bäderbahn Molli GmbH nicht ausreichend aussagekräftig war. Daher wurde in Abstimmung mit diesen TÖB der Untersuchungsumfang für die weitere Bearbeitung der hydrogeologischen Studie abgestimmt und auf dieser Basis die „Hydrogeologische Studie – Klärung offener Fragen zum Gewässer- und Hochwasserschutz sowie zu geotechnischen Auswirkungen der geplanten Baumaßnahmen im Rahmen des B-Planes Nr. 17 Kühlungsborn – Phase 2“ am 04.08.2020 vorgelegt (Ingenieurbüro Ellmann/Schulze GbR, Sieversdorf-Hohenofen).

In der Studie wurde die Hochwassergefährdung im Hafengebiet unter Berücksichtigung aktueller Niederschlagswerte bis zu einem hundertjährigen Starkregenereignis (HQ 100) betrachtet, und dies bei gleichzeitig auftretender Sturmflut der Ostsee. Dabei war insbesondere die Frage zu beantworten, wie sich die Situation derzeit, bei gegebenem Baurecht (laut 1. Änderung B-Plan 17) darstellt und wie sich diese Situation durch den Hotelneubau verändert.

Außerdem war zu ermitteln, welche Auswirkungen der Hotelneubau und die mit dem Tiefgaragenbau verbundene Grundwasserabsenkung auf die umgebende Bebauung der Ferienhausanlage im Westen, der Hafenrandbebauung im Norden und dem Molli-Bahndamm im Süden hat.

Das Gutachten - Phase 2 - kommt zu folgenden Ergebnissen:

Hochwasserschutz im Plangebiet

In Bezug auf die Hochwassersituation des Fulgenbaches und der Ostsee ist der Einstau im Normalfall nicht sehr groß und zeitlich begrenzt. Würden das Hochwasser des Fulgenbaches und der Ostsee zeitlich parallel auftreten, stellt sich über den Durchlass der Straße bei geschlossenem Flutungsbauwerk zur Ostsee auf beiden Seiten des Bahndammes derselbe Wasserstand ein. Eine Ausbildung einer Sickerlinie im sandigen Dammkörper würde marginal und deshalb unschädlich sein. Erfahrungsgemäß sind die Hochwassersituationen zeitlich kurz, deshalb wird für die Standsicherheit des Bahndammes, zumindest bis 2,30 m ü.NN (2,15 m ü.HN) kein Problem gesehen.

Der Gewässerrandstreifen des Fulgenbaches innerhalb des B-Plangebiets ist mindestens in einer Breite von 5 m ab der Böschungskante zu belassen, so dass die ordnungsgemäße Grabenunterhaltung jederzeit möglich ist.

Eine durchgängige Geländeerhöhung im Unterhaltungstreifen bis auf ca. 2,30 m ü.NN (2,15 m ü.HN) schützt das Plangebiet vor kleineren Hochwässern. Der dabei verlorengelassene Retentionsraum im Plangebiet ist zu vernachlässigen.

Da bei den o.g. Hochwasserereignissen die Stauhöhe des Fulgenbaches rasch die Geländehöhe und damit auch die Fußbodenhöhe des geplanten Erdgeschosses überschreiten kann, sollten sowohl für die Tiefgarage als auch für das Erdgeschoß Vorsorgemaßnahmen des Hochwasserschutzes (z.B. mobiler Hochwasserschutz durch Dammbalken, Vorhalten von Pumpsystemen u. ä.) getroffen werden. Die Ausbildung der Tiefgarage als „weiße Wanne“ mit entsprechenden Wassersystemen (Rückschlagklappen, Pumpensämpfen etc.) ist Stand der Technik.

Die Ausweisung von Polderflächen wie in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 ist nicht zielführend, da sich diese Flächen auf demselben Höhenniveau wie

die Restflächen, die nördliche Hafenstraße usw. befinden. Eine Hochwasserschutzwirkung würde sich also dadurch nicht ergeben.

Hochwassermaßnahmen für Kühlungsborn Ost

Die Berechnung zu den Retentionsvolumina und den Befüllzeiten bei geschlossenem Flutbauwerk an der Ostsee sowie die Betrachtung der Klimadaten und Zeitreihen der Wasserstände zeigen, dass

- der Einfluss der geplanten Bebauung (Hotel) bei Ereignissen größer HQ 10 zu vernachlässigen ist.
- bei angenommenen Anschlaglinien von 4,20 m ü.NN (Bahndamm OK) Teile der östlichen Siedlung Kühlungsborns betroffen wären.
- die Wahrscheinlichkeit des Zusammentreffens von Sturmflut und HQ 100/200 gering ist.
- nur eine Befüllung bis max. 2,30 m ü.NN noch real erscheint, da die Befüllzeiten von ca. 18 h bei HQ 2 und ca. 6 h bei HQ 100 im möglichen Zeitfenster einer Sturmflut liegen.
- es zu den höheren Einstauerscheinungen (4,20 m ü.NN) in aller Wahrscheinlichkeit nicht kommen wird, da die Befüllzeiten weit über der Dauer einer Sturmflut liegen und das HQ 200 über 40 h dauern müsste.

Es wird somit vorgeschlagen, als mittel- bis langfristige Maßnahme einen Hochwasserschutzdeich südlich des Mollidammes mit einer Einstaumöglichkeit bis 3 m ü.NN (2,85 m ü.HN) mit einem steuerbaren Abflussbauwerk zu errichten (OK Damm ca. 3,50 m ü.NN / 3,35 m ü.HN). Damit wäre durch den Rückstau keine Siedlungsfläche betroffen.

Die Darstellungen im Gutachten zeigen, dass selbst ein HQ 200 in diesem Retentionsraum bei Schließung des Sperrwerkes für fast 15 h zurückgehalten werden kann. Der zeitliche „Verlust“ der nördlich der Bahn befindlichen Retentionsfläche beträgt nur ca. 68 min.

Sichert man einen gesteuerten Abfluss von ca. 1,2 m³/s bei geöffnetem Flutbauwerk verlängert sich die Befüllzeit auf fast 27 h trotz eventuell 50 cm „gegenstehender“ Ostsee.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass der Hochwasserschutz für das Hafengebiet insgesamt neu betrachtet werden muss und auf der Basis weitergehender Untersuchungen zusätzliche Hochwasserschutzmaßnahmen für ganz Kühlungsborn Ost erforderlich scheinen. Die Stadt beabsichtigt daher, eine entsprechende Studie für Kühlungsborn Ost erstellen zu lassen.

Der Hotelneubau im Hafen hat auf die bestehende Hochwassersituation nur marginalen Einfluss (Verringerung der Befüllzeiten des Hafengebietes bei Hochwasser um wenige Minuten).

Mit der Erhöhung der Böschungsoberkante des Fulgenbaches auf der westlichen Seite innerhalb der Grünflächen „Unterhaltungstreifen Fulgenbach“ in einer Breite von 5,0 m (Oberkante) auf eine Höhe von 2,30 m. ü.NN (2,15 m ü.HN) werden die Auswirkungen kleinerer Hochwässer auf das gesamte Hafengebiet minimiert.

Grundwassermonitoring und Beweissicherung

Die Baugrubensohle für die Tiefgarage des Hotels wird laut Gutachten bei -2,25 m NN vorgesehen. Für die Erstellung der Baugrube wurde geprüft, was bei einer Absenkung des Grundwasserspiegels in der Umgebung erfolgt. Dazu wurden Berech-

nungen angestellt, welche das Ausmaß der Absenkungen im Plangebiet und in der Umgebung ermitteln.

Apartmentanlage im Westen:

Im Bereich dieser Anlage ist die Mächtigkeit der organogenen Schicht nur noch gering bzw. ausgelaufen, so dass eine Flachgründung im tragfähigen Baugrund möglich war. Bei dem Abstand zur Baustelle ist mit Setzungen des vorhandenen Baugrundes im mm-Bereich zu rechnen mit abnehmenden Beträgen mit steigender Entfernung von der Baugrube. Setzungsdifferenzen treten auf, die aber wahrscheinlich unschädlich sein werden.

Gelände nordöstlich der Hafenstraße:

Diese Gebäude besitzen eine Pfahlgründung. Deshalb dürften Setzungen des Baugrundes, hervorgerufen durch die Grundwasserabsenkung, kein Problem sein. Ob negative Mantelreibung auftritt, hängt von dem Betrag der Setzungen ab. Erst ab einer gewissen Relativverschiebung wird die negative Mantelreibung aktiviert.

Auswirkungen kann es auf flachgegründeten Bauwerksteile geben, z. B. auf die baulichen Schließungen der Öffnungen der Untergeschosse.

Hafenstraße:

Die bereits vorhandenen Setzungen der Hafenstraße von bis zu 38 cm in 14 Jahren zeigen, dass die Hinweise zum Umgang mit Grundwasserabsenkungen nicht unberechtigt sind. Deshalb muss hier mit eventuell weiteren Schäden gerechnet werden.

Bahndamm Molli:

Durch die Sanierung bzw. Ertüchtigung der Gründung des Molli-Bahndammes mittels Rüttelstopfsäulen, die die organogene Schicht überbrücken, ist ein tragfähiger Untergrund geschaffen worden. Deshalb ist mit größeren Auswirkungen der Grundwasserabsenkung auf den Bahndamm bzw. auf den Baugrund/Untergrund nicht zu rechnen. Dennoch muss von geringen Setzungen ausgegangen werden, die Setzungsunterschiede quer zur Trasse werden bei dem Linienbauwerk aber ebenfalls gering sein.

Für detailliertere Angaben und Abbildungen wird auf das Gutachten verwiesen.

Aufgrund dieser Erkenntnisse und Abstimmungen der Stadt und der beteiligten Planer mit der Unteren Wasserbehörde, dem Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt, dem Wasser- und Bodenverband sowie der Molli GmbH wurde festgelegt, dass im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens Regelungen getroffen werden, inwieweit überhaupt eine Grundwasserabsenkung erfolgen kann, welche Art von Wasserhaltung erfolgt usw. Diese Festlegungen erfolgen im Rahmen der Baugenehmigung auf der Basis des konkreten Bauantrages mit Angaben zur Größe der Abgrabungen, der geplanten Gründung des Gebäudes, der Dauer der vorgesehenen Maßnahmen usw.

Wichtig ist, vor Aufnahme der Arbeiten, speziell vor Inbetriebnahme einer Wasserhaltung, eine Beweissicherung der beeinflussten Objekte vorzunehmen. Außerdem ist ein Monitoring zu installieren, das Veränderungen wie Setzungen und Verschiebungen darstellen kann. Die geplanten Baumaßnahmen erfordern also bereits vor Baubeginn eine Beweissicherung (Nullmessung) und ein baubegleitendes Grundwassermonitoring sowie Verformungsmessungen. Dazu sind Beobachtungsbrunnen zu setzen (ein vorhandener Brunnen zwischen Straße und Mollidamm kann genutzt

werden). Für die Beweissicherung werden in der Studie folgende Standorte vorgeschlagen:

- Hafensstraße 5 und 8
- Straßendamm Nordseite 10 m und 80 m östlich des Durchlasses
- Molli-Damm Nordseite 10 m und 80 m östlich des Durchlasses
- Apartmentanlage Ostseite

Die Messungen sind während der gesamten Bauzeit und mind. 12 Monate vor Baubeginn und 12 Monate nach Ende der Bauzeit durchzuführen und entsprechend auszuwerten.

Folgende Festsetzung wird zusätzlich in den Bebauungsplan aufgenommen:

„Um Beinträchtigen des Molli-Bahndammes und der umgebenden Bebauung während der Bauphase des Hotels auszuschließen, sind eine Beweissicherung (Nullmessung) und ein baubegleitendes Grundwassermonitoring sowie Verformungsmessungen erforderlich. Die Messungen sind während der gesamten Bauzeit und mindestens 12 Monate vor Baubeginn und 12 Monate nach Ende der Bauzeit durchzuführen und entsprechend auszuwerten. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist die Vorgehensweise entsprechend dem Bauantrag zu konkretisieren.“

9. Eigentumsverhältnisse

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

10. Sonstiges

Der Geltungsbereich der Satzung liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III B der Wasserfassung Kühlungsborn-Bad Doberan. Gemäß § 136 Abs. 1 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) bleiben die auf der Grundlage des Wassergesetzes der DDR beschlossenen Trinkwasserschutzgebiete weiterhin bestehen. Die Verbote und Nutzungsbeschränkungen zum Trinkwasserschutz gemäß der Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete - 1. Teil "Schutzgebiete für Grundwasser" (DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 101) sind zu beachten.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Bodendenkmalfunde in den nachrichtlich übernommenen Bereichen bekannt. Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs § 6 Abs. 5 Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V). Über die Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gem. § 11 Abs. 2 DSchG M-V unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich der Satzung keine Alt-
ablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten An-
zeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch,
anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerun-
gen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gem. § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutz-
gesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaus-
hubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der unteren Abfallbehörde des Landkrei-
ses Rostock wird hingewiesen.

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

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

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den

.....
Rüdiger Kozian, Bürgermeister