



öffentlich

## Beschlussvorlage der Verwaltung

Amt/Geschäftszeichen	Bearbeiter	Datum	Drucksache Nr.:
Bauamt	Maja Kolakowski	10.08.2020	2020/60/083

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

### Bezeichnung: Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 Sondergebiet "Am Bootshafen"

#### Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn

- billigt den Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 und den Entwurf der Begründung dazu (s. Anlagen).
- Der Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 einschließlich der Begründung ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind von der Auslegung zu benachrichtigen und zur Abgabe einer Stellungnahme aufzufordern.
- Die Anlagen sind Bestandteil dieses Beschlusses.

Anlagen: 5. Änderung B-Plan Nr. 17 Entwurf vom 30.08.2020 mit Begründung

#### Problembeschreibung/Begründung:

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn hat bereits am 08.12.2016 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 17 für das Sondergebiet „Am Bootshafen“ im Bereich des Baufeldes 7 zu ändern.

Damit soll die Möglichkeit geschaffen werden, einen leerstehenden und verfallenden Hof am östlichen Ende des Hafengeländes abzureißen und einen Neubau für eine touristische Nutzung zu errichten. Dem Aufstellungsbeschluss folgten eine Reihe von Beratungen in den Ausschüssen, die dazu dienten, das Vorhaben mit den Anforderungen der Stadt in Einklang zu bringen.

Bevor der Entwurf zu Änderung des Bebauungsplans durch die Stadtvertretung beschlossen werden konnte und somit der Öffentlichkeit sowie die Trägerbeteiligung beginnen konnte, bildete sich eine Mehrheit, die die Forderung zum Erhalt der auf dem Grundstück befindlichen Silberpappel durchsetzen wollte. Der Antragsteller hat daraufhin zwei neue Bebauungsvarianten erarbeitet. Am 26.03.2020 wurde durch den Hauptausschuss einem Bebauungskonzept (Vorlage-Nr. 2020/60/021-1) zugestimmt und daraufhin der heute zur Beschlussfassung vorliegende Entwurf erarbeitet.

Nach Beschlussfassung des vorliegenden Entwurfs durch die Stadtvertretung erfolgt die Versendung an betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zwecks Einholung der Stellungnahmen sowie die öffentliche Auslegung. Bei der öffentlichen Auslegung wird den Bürgerinnen und Bürger die Möglichkeit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Finanzielle Auswirkungen?

Ja

Nein

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

Anlagen:

Anlagen: 5. Änderung B-Plan Nr. 17 Entwurf vom 30.08.2020 mit Begründung

# SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN ÜBER DIE 5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 17 Sondergebiet „Am Bootshafen“

Teil A - Planzeichnung  
M 1:750



## Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 4 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 7** Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)  
Zweckbestimmung: Fremdenverkehr

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

**GRZ** Grundflächenzahl  
**III** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
**FH** max. Firsthöhe in m über Bezugspunkt

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

**o** offene Bauweise  
**DN** Dachneigung  
**—** Baugrenze

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

**—** Straßenverkehrsfläche  
**—** Straßenbegrenzungslinie

**Hauptversorgungsleitung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

**—** Stromleitung, künftig fortfallend

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

**—** Grünflächen, privat  
**—** Vorgarten

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

**●** Anpflanzung von Bäumen  
**●** Erhaltung von Bäumen

**Sonstige Planzeichen**

**—** Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

**—** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

### 2. Darstellungen ohne Normcharakter

**—** vorhandene bauliche Anlagen aus Kataster / Vermessung

**—** vorhandene bauliche Anlagen aus Luftbild

**—** vorhandene Flurstücksgrenzen

**+** Flurstücksnummern

**—** Bemaßung

**+** Höhenpunkte in m ü. HN (HN 76)

**—** Böschung

**—** Wurzelschutzbereich

## Hinweise

Der Geltungsbereich der Satzung liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III B der Wasserfassung Kühlungsborn-Bad Doberan. Gemäß § 136 Abs. 1 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWVG) bieten 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.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich der Satzung keine Bodendenkmale bekannt. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten 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. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

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

Für das Sonstige Sondergebiet SO 7 „Fremdenverkehr“ 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.

Eine Schädigung oder Beeinträchtigung des Wurzelschutzbereiches der gemäß § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Pappel ist unzulässig. Es sind die geltenden Standards bei der Bauausführung zu beachten, insbesondere sind Schutzmaßnahmen für den Wurzelbereich bei ggf. Bodenauf- und -abtrag, Gründung und der Baustelleneinrichtung vorzusehen.

Notwendige Gehölzrodungen sowie Schnittmaßnahmen an vorhandenen Gehölzen sind gemäß § 39 BNatSchG im Zeitraum von 01. Oktober bis zum 28. Februar (außerhalb der Vogelbrutzeiten) durchzuführen. Gegebenenfalls ist die Fällung der Gehölze, wenn diese außerhalb dieses Zeitraumes erfolgen soll, artenschutzfachlich zu begleiten.

Sollten während der Abbrucharbeiten tote oder lebende Fledermäuse aufgefunden werden, ist der Artenschutzgutachter unverzüglich zu informieren und die Bauarbeiten sind in diesem Bereich bis zur fachgerechten Versorgung der Tiere zu unterbrechen.

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

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

## Präambel

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587), sowie des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAuO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682), wird nach Beschlussfassung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn vom folgende Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn für das Sondergebiet „Am Bootshafen“, gelegen in Kühlungsborn Ost, umfassend das Baufeld Nr. 7 des Ursprungsplanes, Flurstück 9/14 der Flur 4, Gemarkung Kühlungsborn, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, erlassen:

## Teil B - Text

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

### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 u. 2 BauGB, §§ 2, 11 und 16-20 BauNVO)

1.1 Das Sonstige Sondergebiet Nr. 7 (SO 7) mit der Zweckbestimmung „Fremdenverkehr“ dient vorwiegend der Fremdenbeherbergung und der Gastronomie. Zulässig sind maximal zehn Ferienapartements und maximal zwei Dauerwohnungen. Weiterhin sind Schank- und Speisewirtschaften zulässig.

1.2 Das dritte Vollgeschoss ist nur als Staffelfgeschoss zulässig, dass maximal 66 % der Grundfläche des zweiten Vollgeschosses aufweisen darf. Die entstehenden Dachflächen können als Dachterrassen ausgebildet werden. Dachterrassen oberhalb des obersten Vollgeschosses sind unzulässig.

1.3 Die Errichtung von Terrassen, auch von gewerblich genutzten Terrassen für die Außengastronomie, ist auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Balkone dürfen die festgesetzten Baugrenzen um maximal 2,0 m überschreiten.

1.4 Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) ist nur für PKW-Stellplätze und deren Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig.

1.5 Die Firsthöhe wird auf maximal 12,75 m über dem Bezugspunkt festgesetzt (16,75 m ü.HN). Als Bezugspunkt gilt die maximal zulässige durchschnittliche Geländehöhe der überbaubaren Flächen von 4,00 m ü.HN (HN76).

### 2. Grünflächen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Flächen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen

2.1 Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Vorgarten“ ist zu mindestens 25 % mit Strauchgruppen aus heimischen und standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind mindestens vier standortgerechte, mittel- bis großkronige Laubbäume als Hochstamm in der Mindestqualität Stammumfang 14-16 cm, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die verbleibenden Flächen sind mit Rasen und Staudenbeeten zu gestalten. Die Grünfläche darf für einen befestigten Fußweg unterbrochen werden.

2.2 Für sämtliche Gehölzplantagen ist eine dreijährige Entwicklungsphase vorzusehen. Die notwendigen Pflege- und Erziehungsschnitte sind auszuführen. Beschädigte oder abgegangene Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

### 3. Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion

(§ 22 BauGB)  
Zur Sicherung der Zweckbestimmung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen gilt für das SO 7 der Genehmigungsvorbehalt für die Begründung oder Teilung von Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz.  
Für die Grundstücke im Geltungsbereich der Satzung unterliegen die Begründung oder Teilung von:

1. Wohnungseigentum oder Teileigentum (§ 1 des Wohnungseigentumsgesetzes)
2. Wohnungs- oder Teileigentum (§ 30 des Wohnungseigentumsgesetzes)
3. Dauernutzungsrechte oder Dauernutzungsrechte (§ 31 des Wohnungseigentumsgesetzes) dem Genehmigungsvorbehalt nach § 22 des Baugesetzbuches.

### 4. Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB sowie § 86 LBAuO M-V)

4.1 Als Dacheindeckung sind im SO 7 ausschließlich nicht glänzende rote oder anthrazitfarbene Tonziegel zulässig.

4.2 Fassaden sind im SO 7 nur mit Glattputz oder Klinker zulässig. Abweichende Materialien sind bis zu einem Anteil von insgesamt 30 % aller Fassadenflächen zulässig. Die Verwendung von Dach- oder Fassadenmaterialien, die andere Baustoffe vortuschen, ist unzulässig. Sichtbare Rollädenkästen sind unzulässig. Fensterlose, ungegliederte Fassadenflächen über 6 m Länge sind durch vor- oder zurücktretende Gebäudeteile zu gliedern und zu begrünen.

4.3 Stellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, mit einer begrüntem Umkleidung oder mit Rankgittern zu versehen. Sichtschutzanlagen sind mit Rankpflanzen zu begrünen.

4.4 Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur als Laubholzhecken aus heimischen Arten mit einer Höhe von maximal 0,80 m zulässig.

4.5 Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist nicht zulässig.

4.6 Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von jeweils 1,0 m<sup>2</sup> im Bereich des Keller- und des Erdgeschosses zulässig.

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

## Verfahrensvermerke

(1) Der Aufstellungsbeschluss der Stadtvertreterversammlung über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 wurde am gefasst. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn erfolgt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den

(Siegel) Der Bürgermeister

(2) Die Stadtvertreterversammlung hat am den Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 mit Begründung einschließlich der örtlichen Bauvorschriften gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den

(Siegel) Der Bürgermeister

(3) Der Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und die Begründung dazu sowie der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften haben nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis zum während der Dienststunden in der Stadtverwaltung Ostseebad Kühlungsborn öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird und dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn bekannt gemacht worden. Ebenfalls wurde daraufhin gewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den

(Siegel) Der Bürgermeister

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

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den

(Siegel) Der Bürgermeister

(5) Der katastermäßige Bestand am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1: vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Rostock, 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 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die örtlichen Bauvorschriften wurden am von der Stadtvertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 5. Änderung des Bebauungsplan Nr. 17 wurde gebilligt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den

(Siegel) Der Bürgermeister

(8) Die Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausfertigt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den

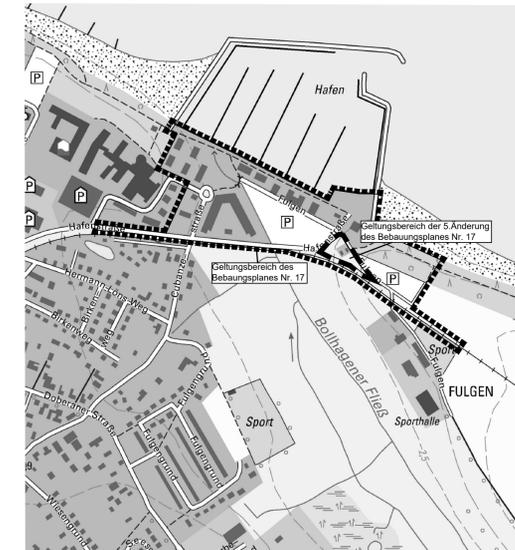
(Siegel) Der Bürgermeister

(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 bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erföschen von Schadensersatzansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den

(Siegel) Der Bürgermeister

## Übersichtsplan



Auszug aus der digitalen topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2016

## SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN ÜBER DIE 5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 17 Sondergebiet „Am Bootshafen“

gelegen in Kühlungsborn Ost, umfassend das Baufeld Nr. 7 des Ursprungsplanes, Flurstück 9/14 der Flur 4, Gemarkung Kühlungsborn

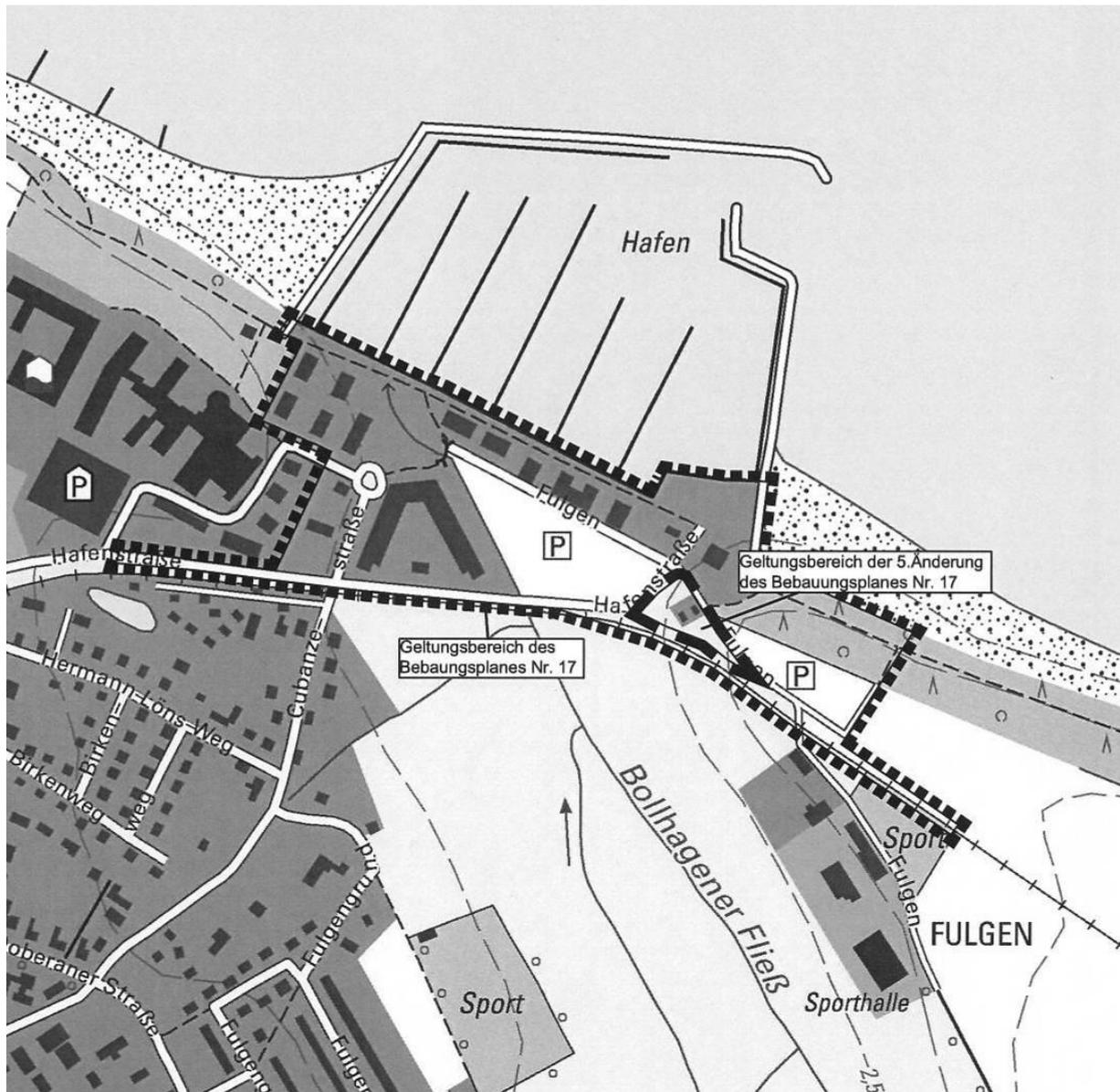
Entwurf

Bearbeitungsstand 30.08.2020

## Planverfasser:



Plangrundlagen:  
Lage- und Höhenplan, Vermessungsbüro Krätchel, Rostock, 13.05.2016; Digitale topographische Karte, © GeoBasis DE/M-V 2016; Bebauungsplan Nr. 17 in der Fassung der 4. Änderung; Unterlagen des Baumtes Kühlungsborn



Auszug aus der topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2016

# **SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN ÜBER DIE 5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 17 Sondergebiet „Am Bootshafen“**

gelegen in Kühlungsborn Ost, umfassend das Baufeld Nr. 7 des Ursprungsplanes,  
Flurstück 9/14 der Flur 4, Gemarkung Kühlungsborn

## **Begründung**

Entwurf

Bearbeitungsstand 30.08.2020

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Planungsziele, Geltungsbereich .....</b>	<b>3</b>
<b>2. Bisherige Planungen, Planungsrecht, Plangrundlagen .....</b>	<b>3</b>
<b>3. Änderungsinhalte .....</b>	<b>4</b>
<b>4. Immissionsschutz .....</b>	<b>6</b>
<b>5. Umweltbelange .....</b>	<b>7</b>
5.1 Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB.....	7
5.2 Grünordnung .....	7
5.3 Artenschutz .....	8
<b>6. Eigentumsverhältnisse .....</b>	<b>12</b>
<b>7. Ver- und Entsorgung.....</b>	<b>12</b>
<b>8. Örtliche Bauvorschriften .....</b>	<b>12</b>
<b>9. Sonstiges .....</b>	<b>13</b>

Planverfasser:



Stadt- und Regionalplanung  
Dipl. Geogr. Lars Fritke

Lübsche Straße 25  
23966 Wismar  
Tel. 03841 2240700

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

## **1. Planungsziele, Geltungsbereich**

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn hat beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 17 für das Sondergebiet „Am Bootshafen“ zu ändern. Damit soll die Möglichkeit geschaffen werden, einen leerstehenden und verfallenden Hof am östlichen Ende des Hafengeländes abzureißen und einen Neubau für eine touristische Nutzung zu errichten. Dem Aufstellungsbeschluss folgten eine Reihe von Beratungen in den Ausschüssen, die dazu dienten, das Vorhaben mit den Anforderungen der Stadt in Einklang zu bringen.

Das Vorhaben steht im Zusammenhang mit dem Reiterhof, der sich weiter östlich im Außenbereich befindet. Speziell für die Gäste des Reiterhofes sollen in dem neu zu errichtenden Gebäude Unterkünfte geschaffen werden, außerdem sind ein bis zwei Dauerwohnungen, ggf. als Betreiberwohnungen, sowie eine gastronomische Einrichtung vorgesehen. Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 17 wurde die Fläche für „Bootsservice/Hafentourismus“ festgesetzt.

Die Änderungen werden im Kap. 3 im Einzelnen erläutert.

Darüber hinausgehende Änderungen der Ursprungsplanung in der Fassung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 sind mit der 5. Änderung nicht verbunden.

Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 in Kühlungsborn Ost umfasst das südöstlich der Hafenstraße gelegene Baufeld mit der lfd. Nr. 7 laut Ursprungsplanung sowie die dazugehörigen Grünflächen, nördlich der Molli-Bahnstrecke, südlich des Weges „Fulgen“, Flurstück 9/14 der Flur 4, Gemarkung Kühlungsborn. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt etwa 2600 m<sup>2</sup>.

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

Der Bebauungsplan Nr. 17 für das Sondergebiet „Am Bootshafen“ wurde 2003, in der Fassung der 1. Änderung mit einigen Veränderungen zur Ursprungsplanung 2006 rechtskräftig. Mit dem Bebauungsplan Nr. 17 wurde die Erschließung und Bebauung des Hafengeländes in Kühlungsborn Ost vorbereitet.

Die Blockstufenanlagen am Hafen wurden mit der 2. und der 4. Änderung, in letzterer zusätzlich das Baufeld 6 des Bebauungsplanes Nr. 17, planungsrechtlich vorbereitet bzw. geändert.

Die Stadt fasste 2015 einen Aufstellungsbeschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17, der v.a. die mögliche Bebauung der brachliegenden Fläche nördlich der Hafenstraße, die vorübergehend als Parkplatz genutzt wurde, zum Inhalt hat.

Daher wird die vorliegende Planung als 5. Änderung bezeichnet.

Die Aufstellung der 5. Änderung erfolgt entsprechend der Maßgaben nach § 13a BauGB. Dieses Instrument des beschleunigten Verfahrens dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung und anderer Maßnahmen der Innenentwicklung.

Mit der vorliegenden Planung werden Flächen für eine bauliche Entwicklung vorbereitet, die bereits bebaut und genutzt sind.

Die zulässige Grundfläche des Bebauungsplanes liegt unter dem zulässigen Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB. Demnach gelten

Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Vorprüfung des Einzelfalls ist nicht notwendig.

Da besondere Schutzgüter von der Planung nicht betroffen sind, werden die Voraussetzungen für die Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB erfüllt.

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 Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) 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 (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 334), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682)

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

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 wird aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt entwickelt.

### **3. Änderungsinhalte**

Das Sonstige Sondergebiet Nr. 7 nach § 11 BauNVO mit der bisherigen Zweckbestimmung „Bootsservice/Hafentourismus“ (SO 7) sollte nach der Ursprungsplanung Gebäuden für maritime Dienstleistungen oder Sportvereinen dienen. Diese Zielstellung ließ sich jedoch nicht umsetzen und die vorhandenen Gebäude sind derzeit dem Verfall preisgegeben.

Zur Umsetzung der eingangs beschriebenen Nutzungen sollen die ursprünglichen Festsetzungen wie folgt verändert werden:

Das Sonstige Sondergebiet Nr. 7 (SO 7) mit der nun festgesetzten Zweckbestimmung „Fremdenverkehr“ (analog zu den SO 2 und 3 der Ursprungsplanung) dient vorwiegend der Fremdenbeherbergung und der Gastronomie. Zulässig sind maximal zehn Ferienappartements und maximal zwei Dauerwohnungen, die ggf. als Betreiberwohnungen für Betriebsinhaber, Betriebsleiter oder Betriebsmitarbeiter genutzt werden können. Weiterhin sind Schank- und Speisewirtschaften zulässig.

Ursprünglich war – wie im Bestand – eine eingeschossige Bebauung mit Dachgeschossausbau festgesetzt. Um ein zeitgemäßes Bauen zu ermöglichen, wird nun eine zulässige Dreigeschossigkeit festgesetzt. Das dritte Vollgeschoss ist dabei nur als Staffelgeschoss zulässig, dass maximal 66 % der Grundfläche des zweiten Vollgeschosses aufweisen darf. Die entstehenden Dachflächen können als Dachterrassen ausgebildet werden. Dachterrassen oberhalb des obersten Vollgeschosses sind unzulässig, um eine unerwünschte Höhenentwicklung zu vermeiden.

Mit der Festsetzung der Baugrenze wird der mögliche Standort des Hauptgebäudekörpers definiert. Die Errichtung von Terrassen, auch von gewerblich genutzten Terrassen für die Außengastronomie, ist auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Balkone dürfen die festgesetzten Baugrenzen um maximal 2,0 m überschreiten. Untergeordnete Gebäudeteile, wie Balkone, dürfen die Baugrenze überschreiten, da von diesen keine massive Wirkung im Ortsbild ausgeht. Die Herstellung und Nutzung von Terrassen kann insbesondere im Zusammenhang mit der gastronomischen Einrichtungen stehen.

Eine vorhandene Silberpappel wird entsprechend der Diskussion in den Ausschüssen der Stadt im Bestand gewürdigt und zum Erhalt, wie bereits in der Ursprungsplanung, festgesetzt. Der Kronen- bzw. größere Wurzelschutzbereich ist in die Planzeichnung aufgenommen worden.

In einem vorherigen Entwurf war es vorgesehen, das Baufeld weiter nördlich festzusetzen, was jedoch den Verlust der Pappel bedeutet hätte. Im Vergleich zur Ursprungsplanung liegt das Baufeld nun weiter im Westen und wurde in seiner Geometrie, nicht jedoch in seiner Größe, verändert. Die private Grünfläche zur Hafensstraße, also in Richtung Nordwesten wurde erweitert. Als positiver Beitrag für das Ortsbild sind in diesem Vorgarten Gehölzanzpflanzungen festgesetzt.

Die rückwärtigen Grundstücksflächen, in Richtung Südwesten, wurden im Gegenzug als Sonstiges Sondergebiet festgesetzt und können der Unterbringung der PKW-Stellplätze dienen.

Im Rahmen der Aufstellung der Ursprungsplanung wurden die forstrechtlichen Belange behandelt. Mit der Verschiebung der ursprünglichen Baugrenze nach Westen wird ein größerer Abstand zu dem nordöstlich gelegenen Weg „Fulgen“ und zum Küstenschutzwald erreicht (Mindestabstand etwa 17 m, vorher/Bestand etwa 13 m).

Bezüglich der Unterschreitung des 30 m Waldabstandes nach § 20 Landeswaldgesetz M-V liegt mit Schreiben vom 11.12.2014 des Landkreises Rostock in Abstimmung mit der Forstbehörde ein positiver Vorbescheid zu einen ursprünglich geplanten Vorhaben vor, dass diese aus forstrechtlicher Sicht zulässig ist. Dies ist darin begründet, dass eine Bebauung im Abstand von 13 m zum Wald vorhanden ist, dass im rechtskräftigen Ursprungsplan bereits ein festgesetztes Baufeld existiert und dass vor dem Wald eine öffentliche Verkehrsfläche („Fulgen“) verläuft, die ohnehin eine ständige Pflege des Baumbestandes erfordert.

Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) ist nur für PKW-Stellplätze und deren Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig. Dieses wird gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO in die Planung aufgenommen. Im Änderungsbereich ist ein größtmöglicher Anteil für eine Grüngestaltung als private Grünfläche festgesetzt, daher wird die Möglichkeit eröffnet, dass die PKW-Stellplätze die festgesetzte GRZ überschreiten können.

Die Fläche des Gebietes SO 7 besitzt eine Größe von rund 1.500 m<sup>2</sup> und die private Grünfläche von rund 1.100 m<sup>2</sup>.

Es ist die offene Bauweise festgesetzt, in der Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind und maximal 50 m lang sein dürfen. Vorliegend beträgt die Baufeldlänge etwa 30 m.

Die Firsthöhe wird auf maximal 12,75 m anstatt vorher 7,0 m über dem Bezugspunkt festgesetzt. Das bedeutet, dass eine Gebäudehöhe von maximal 16,75 m ü.HN

zulässig ist. Als Bezugspunkt gilt die maximal zulässige durchschnittliche Geländehöhe der überbaubaren Flächen von 4,00 m ü.HN, die im Ursprungsplan festgesetzt wurde.

Die zulässige Dachneigung wird wie in der Ursprungsplanung zwischen 23° und 38° festgesetzt.

Auf die Festsetzung des sonst in Kühlungsborn üblichen Ausschlusses für die Errichtung von Kfz-Stellplätzen, Carports, Garagen, Nebengebäuden i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO und Stellplätzen für Müllbehälter im Vorgartenbereich wird hier verzichtet, da zum einen zur Hafestraße eine private Grünfläche mit Gehölzanzpflanzungen festgesetzt ist und zum anderen der Weg „Fulgen“ keine öffentliche Präsenz hat.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die Stadt derzeit den Ausbau des Fulgenweges mit einem separaten Fußweg plant, so dass eine sichere Erschließung des Plangebietes gewährleistet ist. Für den Kreisverkehr an der Hafestraße ist dabei ein Ausbau vorgesehen. Dafür wird eine kleine Fläche des Privatgrundstücks benötigt und demzufolge als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die Gespräche dazu mit dem Eigentümer sind durchgeführt worden.

Zur Sicherung der Zweckbestimmung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen gilt für das SO 7 der Genehmigungsvorbehalt für die Begründung oder Teilung von Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz. Für die Grundstücke im Geltungsbereich der Satzung unterliegen die Begründung oder Teilung von:

- Wohnungseigentum oder Teileigentum (§ 1 des Wohnungseigentumsgesetzes)
- Wohnungs- oder Teilerbbaurechten (§ 30 des Wohnungseigentumsgesetzes)
- Dauerwohnrechten oder Dauernutzungsrechten (§ 31 des Wohnungseigentumsgesetzes)

dem Genehmigungsvorbehalt nach § 22 des Baugesetzbuches. Damit soll die Aufteilung in Eigentumswohnungen unterbunden und die dauerhafte Nutzung für den Fremdenverkehr mit wechselnden Gästen gesichert werden.

#### **4. Immissionsschutz**

Aus Gründen des Immissionsschutzes für Ferienwohnungen westlich des Ursprungsplanes und ein südlich des Geltungsbereiches gelegenes Wohnhaus wurden in der Ursprungsplanung flächenbezogene Schalleistungspegel für die einzelnen Baufelder festgesetzt, um die möglichen Lärmemissionen zu begrenzen. Die Schallemission des Sonstigen Sondergebietes Nr. 7 wurde dabei auf einen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel von 61 dB(A) pro m<sup>2</sup> tags und 46 dB(A) pro m<sup>2</sup> nachts begrenzt. Diese Festsetzung können für das SO 7 entfallen.

Im Rahmen der Ursprungsplanung war ein Sonstiges Sondergebiet „Bootservice/Hafentourismus“ festgesetzt. Mit dieser ursprünglich zulässigen Nutzung waren gewerbliche Emissionen, z.B. für Arbeiten an Booten verbunden. Vor diesbezüglichen Lärmemissionen sollten die umgebenen Nutzungen geschützt werden. Die nunmehr geplanten Nutzungen entsprechen den anderen Nutzungen in diesem Bereich von Kühlungsborn. Es werden daher keine Festsetzungen von flächenbezogenen Schalleistungspegel für diese Fläche erforderlich.

## **5. Umweltbelange**

### **5.1 Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB**

Eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich des Umweltberichtes ist innerhalb eines beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB nicht durchzuführen. Da bei der vorliegenden Planung die bebaubare Grundfläche weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt, entfällt die Anforderlichkeit eines Ausgleichs im Sinne der Eingriffsregelung. Aufgrund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der Anlage 2 des BauGB wurde die Einschätzung erlangt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Weiterhin gelten Eingriffe im Innenbereich demnach als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. als zulässig.

### **5.2 Grünordnung**

Mit der hier betrachteten 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 wird das Baufeld Nr. 7 überplant. In der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 ist das Baufeld 7 als Sondergebiet „Bootservice/Hafentourismus“ festgesetzt. Des Weiteren umfasst das Baufeld 7 Grünflächen. Für diese Grünflächen wurde folgende Festsetzung getroffen: „Die Grünfläche am Baufeld 7 ist als Grünanlage mit Rasenflächen und einer 5 m breiten Feldhecke entlang des Molli-Gleises zu gestalten, heimische Sträucher, verpflanzt 100-150 cm 1 Gehölz je 2 m<sup>2</sup> in 3 Reihen.“

Im Ursprungsbebauungsplan wurde das Baufeld 7 als bestehende bauliche Anlage in der Art und Intensität der baulichen Nutzung, wie sie im Bestand schon vorhanden ist, definiert. Daher wurden die baulichen Veränderungen auf dieser Fläche nicht als Eingriff gewertet, da sie nicht über die Bestandsituation hinausgingen.

Im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 erfolgt eine geringfügige Erweiterung der Sondergebietsfläche. Es bleibt eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 bestehen. Zugunsten der Anlage von Pkw-Stellplätzen ist die Überschreitung der GRZ bis 0,8 möglich.

Innerhalb des Geltungsbereiches wächst eine ältere und ortsbildprägende Silber-Pappel (Stammdurchmesser = 1,0 m). Sie wird, so wie es auch in der Ursprungsplanung vorgesehen war, zum Erhalt festgesetzt. In der 5. Änderung wird die Baugrenze bewusst außerhalb des Wurzelschutzbereiches (Kronentraufe zzgl. 1,50 m) angeordnet, um eine Schädigung der Wurzeln bzw. des Baumes zu vermeiden. Der Wurzelschutzbereich wird daher im Plan dargestellt. Ein entsprechender Hinweis zum Baumschutz, insbesondere während der Rückbau- bzw. Bauarbeiten, wird ebenfalls in die Hinweise zum Plan aufgenommen. Eine ordnungsgemäße Absicherung des Baumes, einschließlich seines Wurzelbereiches, während der Baumaßnahmen ist für den Baumschutz unerlässlich.

Die verbleibenden Bereiche im westlichen Plangebiet werden mit der 5. Änderung zu einer kompakten Grünfläche unter Einbezug der Silber-Pappel zusammengefasst. Die entsprechende Festsetzung zur Bepflanzung und Gestaltung der Grünfläche bezweckt dabei zum einen die Schaffung eines attraktiven Vorgartenbereiches sowie zum anderen die Abschirmung von beispielsweise Verkehrsemissionen.

Eine Anpflanzung der ursprünglich in der 1. Änderung festgesetzten Feldhecke entlang der Molli-Gleise ist nicht mehr vorgesehen. Stattdessen werden Anpflanzungen von Einzelbäumen und Strauchgruppen festgesetzt.

### **5.3 Artenschutz**

Die Planung bzw. deren Umsetzung hat möglicherweise Auswirkungen auf gesetzlich geschützte Tierarten. Zur Bewertung der artenschutzrechtlichen Belange erfolgte durch das Gutachterbüro Martin Bauer eine aktuelle Erfassung der Artengruppen Fledermäuse, Brutvögel, Reptilien und Amphibien innerhalb des Plangeltungsbereiches und eine Verfassung des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (AFB). Im Zusammenhang mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 erfolgten im Jahr 2019 artenschutzrechtliche Untersuchungen, die teilweise für die hier vorgenommene Untersuchung mit zugrunde gelegt werden.

#### **5.3.1 Beschreibung des Untersuchungsgebietes**

Beim Untersuchungsgebiet (UG) handelt es sich um ein ehemaliges Wohnhaus und ein Stallgebäude, die seit 1990 leer stehen. Die Dächer sind Flachdächer mit Pappeindeckung. Die Dächer sind teilweise eingestürzt. Die ehemaligen Gartenflächen werden von der Armenischen Brombeere (*Rubus armeniacus*) und Fichten bestimmt. Große Teilflächen werden als Zierrasen gemäht. In der Fläche steht eine Silberpappel, die zur Erhaltung festgesetzt ist. In der Fläche steht im Südosten ein Container. Das Umfeld wird als Parkplatz genutzt.

Es gibt im Plangeltungsbereich und dessen Umfeld kein Stand- und Fließgewässer.

#### **5.3.2 Rechtliche Grundlagen**

Bei dem Vorhaben handelt es sich um einen Eingriff im Sinne des § 14 BNatSchG, dessen Zulassung im Rahmen der Eingriffsregelung gemäß den Maßgaben des § 15 BNatSchG zu regeln ist. In der artenschutzrechtlichen Prüfung wird für alle europarechtlich geschützten Arten (alle Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und alle europäischen Vogelarten nach Art. 1 Vogelschutzrichtlinie) sowie für alle weiteren streng geschützten Arten geprüft, ob Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG (Tötung von Individuen, Beschädigung oder Zerstörung von Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten oder Störung der Art an ihren Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten) zu treffen. Werden solche Verbotstatbestände erfüllt, wird geprüft, ob die Voraussetzungen für eine Befreiung nach § 67 BNatSchG (für Projekte, die nicht im Rahmen einer Bebauungsplanung umgesetzt werden) gegeben sind. Für Vorhaben im Rahmen der Bebauungsplanung ist gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung durch den Landkreis Rostock erforderlich. Verschlechtert sich der Erhaltungszustand einer europarechtlich geschützten Art durch ein Vorhaben trotz Kompensationsmaßnahmen, ist die Baumaßnahme unzulässig.

Es werden nachfolgend nur die Artengruppen der Fledermäuse, Brutvögel, Reptilien und Amphibien ausführlich betrachtet, da aufgrund der Bestandsaufnahme nur diese Artengruppen potenziell betroffen sein können.

Bei baulichen Planvorhaben sind artenschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen. Es ist abzu prüfen, inwiefern das Planvorhaben Auswirkungen auf besonders

geschützte sowie andere Tier- und Pflanzenarten (Anhang EU-Vogelschutzrichtlinie bzw. Arten der FFH-Richtlinie) hat.

In § 44 Bundesnaturschutzgesetz Abs.1 Nr.1- 4 ist folgendes dargelegt:  
Es ist verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.
3. Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

### **5.3.3 Bestand und Prüfung der Verbotstatbestände**

Das Vorhabengebiet bzw. die artenschutzrechtlich relevanten angrenzenden Flächen besitzen nur eine Bedeutung für die nachfolgend aufgeführten und ausführlich untersuchten bzw. betrachteten planungsrelevanten Artengruppen. Die Anzahl der Begehungen weicht aufgrund der Vorbelastungen des Plangeltungsbereiches und der schon vorgenommenen Begehungen aus dem Jahr 2019 und der Biotopausstattung von den Anforderungen der HzE (2018) ab. Das Untersuchungsgebiet ist der Plangeltungsbereich. Dies ist in Anbetracht der vorgesehenen Nutzung und Vorbelastung als ausreichend zu betrachten. Der Untersuchungsumfang ebenfalls abweichend von den Anforderungen der HzE, ist als ausreichend zu bewerten. Es erfolgte eine Kartierung der Arten und Artengruppen Brutvögel, Reptilien und Amphibien im Jahr 2019. Die Artengruppen Amphibien und Reptilien wurden im Jahre 2019 kartiert. Der Plangeltungsbereich grenzt an den Bereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 an. Es erfolgte im Jahr 2020 die Begutachtung des Gebäudebestandes und der Freiflächen und Gehölze bezüglich der Fledermäuse und Brutvögel. Eine potenzielle Betroffenheit weiterer Arten ist im Rahmen der Relevanzprüfung auszuschließen.

#### **Fledermäuse**

Im Zuge der Umsetzung der Planungen ist der Abbruch des Wohngebäudes und des Stallgebäudes vorgesehen. Die Gebäude stellen potenziell einen Habitatbestandteil für Fledermäuse dar. Alle heimischen Fledermausarten sind gemäß Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) als „Streng geschützt“ eingestuft. Entsprechend besteht eine artenschutzrechtliche Bedeutung für alle Fledermausarten im Rahmen der Planverfahren bzw. der artenschutzrechtlichen Prüfung.

Die Gebäude wurden am 07. August 2020 an den Fassaden und in den Innenräumen nach Spuren von Fledermäusen (Kot und Urinspuren, Kratzspuren) abgesucht. Mauerspalt und Öffnungen wurden intensiv untersucht. Es wurden Risse und Fugen

mittels Endoskop begutachtet. Das Gebäudeinnere wurde ebenfalls intensiv untersucht. Kellerräume sind nicht vorhanden.

Dabei wurden keine Anzeichen für eine Nutzung durch Fledermäuse festgestellt.

Im Ergebnis der Begutachtung ist auszuschließen, dass maßgebliche Habitatbestandteile von Fledermäusen (Wochenstuben und Winterquartiere usw.) in und an den untersuchten Gebäuden vorkommen, daher ist die Durchführung von CEF-Maßnahmen (bauvorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen) nicht erforderlich.

Sollten während der Abbrucharbeiten tote oder lebende Fledermäuse aufgefunden werden, ist der Artenschutzgutachter unverzüglich zu informieren und die Bauarbeiten sind in diesem Bereich bis zur fachgerechten Versorgung der Tiere zu unterbrechen. Dies ist als Vorsorgemaßnahme zu betrachten.

## Brutvögel

Im Untersuchungsgebiet (UG) konnten im Jahr 2019 insgesamt 6 Brutvogelarten nachgewiesen werden. Das Plangebiet ist stark vorbelastet. Es wird teilweise als Parkplatz genutzt. Die festgestellten Vogelarten sind gemäß Vogelschutzrichtlinie (VSchRL) im Artikel 1 aufgeführt. Die festgestellten Arten sind ebenfalls nach der Bundesartenschutzverordnung als „Besonders geschützt“ eingestuft. In der Tabelle 1 werden die im UG festgestellten Brutvogelarten dargestellt. Die Reviere erstrecken sich auch auf die Bereiche außerhalb des Plangeltungsbereiches. Im Gebäudebestand wurden im Jahr 2020 keine Nester von Brutvogelarten festgestellt.

**Tabelle 1: Artenliste der Brutvögel im Jahr 2019**

lfd. Nr.	Deutscher Artname	Wissenschaftlicher Artname	VSchRL	BArtSchV	RL M-V (2014)	RL D (2015)	Reviere (ca.)
1	Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	X	Bg	-	-	1
2	Blaumeise	<i>Cyanistes caeruleus</i>	X	Bg	-	-	1
3	Amsel	<i>Turdus merula</i>	X	Bg	-	-	1
4	Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	X	Bg	-	-	1
5	Girlitz	<i>Serinus</i>	X	Bg	-	-	1
6	Bluthänfling	<i>Linaria cannabina</i>	X	Bg	V	V	1

Die Gefährdungskategorien werden entsprechend der Roten Liste der gefährdeten Brutvogelarten Mecklenburg-Vorpommerns (VÖKLER ET AL. 2014) und der Roten Liste der Brutvögel Deutschlands (GRÜNEBERG ET AL. 2015) angegeben.

### Gefährdungskategorien der Roten Listen

- 2 Stark gefährdet
- 3 Gefährdet
- V Art der Vorwarnliste, Bestandsrückgang oder Lebensraumverlust, aber (noch) keine akute Bestandsgefährdung

### Einstufung der Arten gemäß Vogelschutzrichtlinie (VSchRL)

- X Art gemäß Artikel 1

### Einstufung gemäß Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV)

- Bg Besonders geschützte Arten
- Sg Streng geschützte Arten

Die streng geschützten Arten sind ebenfalls besonders geschützt.

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

Die Durchführung von CEF-Maßnahmen ist nicht erforderlich. Um den Verbotstatbestand der Tötung gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, sind Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen zu empfehlen. Zum Schutz der Brutvögel sollten die Arbeiten des Abbruchs der Gebäude und der Rodung der Gehölze und Gebüsche vom 01. Oktober bis 28./29. Februar durchgeführt werden. Gegebenenfalls ist die Fällung der Gehölze, wenn diese außerhalb dieses Zeitraumes erfolgen soll, artenschutzfachlich zu begleiten.

## **Reptilien**

Aufgrund der im Plangeltungsbereich vorgefundenen Habitatstrukturen ist potenziell von einer geringen Bedeutung für Reptilien auszugehen.

Die Bedeutung des Bahndammes des Molli für Reptilien ist wie folgt einzuschätzen: Nicht die Bahnkörper selbst, sondern die teilweise aus nährstoffarmen Sanden aufgeschütteten sonnenexponierten Dämme stellen einen Sekundärlebensraum für die Zauneidechse dar. Bis in die 1970er Jahre wurden die Bahndämme jedes Jahr im Winter abgebrannt. Zu dieser Zeit waren nahezu alle Bahndämme durch die Zauneidechse besiedelt. Nach 1990 wurden viele Bahnstrecken aufgegeben und ein Abbrennen erfolgte auch nicht mehr. Die Zauneidechse verschwand an vielen, solcher Sekundärstandorte.

Das Gebiet ist in Insellage von drei Seiten von Bahn- und Straßentrassen umgeben. Entsprechend erfolgt die Betrachtung dieser Artengruppe, um mögliche artenschutzrechtliche Tatbestände zu verifizieren bzw. Maßnahmen zur Minimierung und Vermeidung ableiten zu können.

Es erfolgte eine Kontrolle von natürlichen Verstecken. Bei den Untersuchungen im Jahr 2019 konnten keine Zauneidechsen festgestellt werden. Das Vorkommen der Zauneidechse ist auch aufgrund der Biotopausstattung potentiell nicht zu erwarten. Im Plangeltungsbereich wurden keine weiteren Reptilien festgestellt.

Demnach besitzt das Vorhabengebiet keine maßgebliche Bedeutung für artenschutzrechtlich relevante Reptilienarten. Es ist im Ergebnis der Begutachtung nicht von einer artenschutzrechtlichen Betroffenheit der Reptilien auszugehen.

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 zu verschließen sind und vorher eventuell hineingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gruben und Gräben zu entfernen sind.

## **Amphibien**

Innerhalb des Plangeltungsbereiches und dessen planungsrelevanten Umfeldes befinden sich keine Stillgewässer, die eine Bedeutung als maßgeblicher Habitatbestandteil für Amphibien besitzen könnten.

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 04. Juli 2019.

Innerhalb des Plangeltungsbereiches befindet sich kein Stillgewässer.

Das nächstgelegene Fließgewässer ist das Bollhagener Fließ in einer Entfernung von über 400 m. Das Bollhagener Fließ besitzt aufgrund des Salzgehaltes keine Bedeutung für Amphibien. Lediglich der Teichfrosch kommt in einzelnen Tieren im Bollhagener Fließ vor. Die Hafenstraße ist beidseitig mit Hochborden ausgestattet, die eine theoretisch mögliche Wanderung von Amphibien stark einschränkt.

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.

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 zu verschließen sind und vorher eventuell hineingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gruben und Gräben zu entfernen sind.

## **6. Eigentumsverhältnisse**

Das von der Änderung betroffene Grundstück im SO 7 befindet sich in Privatbesitz.

## **7. 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.

## **8. Örtliche Bauvorschriften**

Als Dacheindeckung sind im SO 7 ausschließlich als nicht glänzende rote oder anthrazitfarbene Tonziegel zulässig. Fassaden sind im SO 7 nur mit Glattputz oder Klinker zulässig. Abweichende Materialien sind bis zu einem Anteil von insgesamt 30 % aller Fassadenflächen zulässig. Die Verwendung von Dach- oder Fassadenmaterialien, die andere Baustoffe vortäuschen, ist unzulässig. Sichtbare Rollladenkästen sind unzulässig. Fensterlose, ungegliederte Fassadenflächen über 6 m Länge sind durch vor- oder zurücktretende Gebäudeteile zu gliedern und zu begrünen. Stellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, mit einer begrüneten Umkleidung oder mit Rankgittern zu versehen. Sichtschutzanlagen sind mit

Rankpflanzen zu begrünen. Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur als Laubholzhecken aus heimischen Arten mit einer Höhe von max. 0,80 m zulässig. Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist nicht zulässig. Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von jeweils 1,0 m<sup>2</sup> im Bereich des Keller- und des Erdgeschosses zulässig.

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

## **9. Sonstiges**

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

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich der Satzung keine Bodendenkmale bekannt. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten 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. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige.

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

Für das Sonstige Sondergebiet SO 7 „Fremdenverkehr“ 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.

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.

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

tadt Ostseebad Kühlungsborn, den .....

.....

Der Bürgermeister