Stadt Ostseebad Kühlungsborn
Der Bürgermeister

Öffentliche Bekanntmachung

Sitzung des Bauausschusses

Sitzungstermin:	Mittwoch, 19.08.2020, 18:30 Uhr
Raum, Ort:	Aula der Fritz-Reuter-Grundschule, Hermannstraße 9, 18225 Ostseebad Kühlungsborn

Tagesordnung

Öffentlicher Teil:

1. Begrüßung, Feststellung der ordnungsgemäßen Einladung, der Anwesenheit und der Beschlussfähigkeit sowie Eröffnung der Sitzung
2. Änderungsanträge und Feststellung der Tagesordnung
3. Billigung der Sitzungsniederschrift vom 13.05.2020 - Beschlusskontrolle
4. Informationen der Verwaltung
5. Anfragen der Ausschussmitglieder
6. Vorstellung Wendeanlage Ostseeallee Baltic-Platz
7. Informationen zum Verkehrskonzept*
8. Erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn - Sondergebiet "Am Bootshafen"
9. Aufstellungsbeschluss zur 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ostseebad Kühlungsborn
10. Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 Sondergebiet "Am Bootshafen"
11. Gemeinsame Beschlussvorlage der SPD-, IZ-, UWG-, CDU-, KL- und der HGV/Ziesig-Fraktion sowie der AfD: Überarbeitung des B-Plans Nr. 16 "Baltic Park"
12. Schließen des öffentlichen Teils der Sitzung

Rüdiger Kozian
Bürgermeister

Ostseebad Kühlungsborn, den 18.08.2020

* Nachtrag zur Tagesordnung in grün
Aushang zur ursprünglichen Tagesordnung erfolgte am 11.08.2020

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 05.08.2020

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 **X** Nein nicht für die Stadt

		Finanzierung:		
Gesamtkosten der Maßnahme (Beschaffungs-Folgekosten)	**Jährliche Folgekosten / Folgelasten**	**Eigenanteil** (i.d.R. = Kreditbedarf)	**Objektbezogene Einnahmen** (Zuschüsse/Beiträge)	**Einmalige oder jährliche laufende Haushalts-belastung** (Mittelabfluss, Kapitaldienst, Folgelasten 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 05.08.2020

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

Teil A - Planzeichnung

M 1:750

Nutzungsschablone

SO Hotel	a
GRZ 0,8	DN ≤ 20°

Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung 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

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

Straßenverkehrsfläche, öffentlich

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Mischverkehrsfläche, öffentlich

Fußweg, öffentlich

Geschäftsvorflächen / Fußgängerbereich, privat

Internationaler Rad- und Wanderweg

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünflächen

p — Unterhaltungsstreifen Fulgenbach, privat

ö — Unterhaltungsstreifen Fulgenbach, öffentlich

p — Verkehrsgrün, privat

ö — 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

9/12 — Flurstücksnummern

2,15 — vorhandene Geländehöhen in m ü. HN

5,0 — Bemaßung in m

Böschung

8 — Nr. des Baufeldes der Ursprungsplanung

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

GW IIIB — Schutzgebiet für Grundwassergewinnung - Trinkwasserschutzzone IIIB

BD2 — 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 (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 334), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GVOBl. 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“, gelegen östlich des Fulgenbaches an der Hafenstraße, umfassend das Baufeld 8 der Ursprungsplanung sowie die angrenzenden Verkehrsflächen am Bootshafen in Kühlungsborn Ost, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie den örtlichen Bauvorschriften, 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.

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1, 11, 16 - 20 BauNVO)

1.1 Das Sonstige Sondergebiet „Hotel“ dient der Errichtung eines Beherbergungsbetriebes ausschließlich als Hotel 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.

1.2 Im festgesetzten Sondergebiet „Hotel“ darf die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) durch die Grundflächen von Terrassen, Zufahrten, Tiefgarargen und sonstigen Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden.

1.3 Die zulässige Firsthöhe der viergeschossigen Gebäudeteile beträgt max. 14,40 m über dem Bezugspunkt. Die zulässige Firsthöhe der sechsgeschossigen Gebäudeteile beträgt max. 20,80 m über dem Bezugspunkt. Die zulässige Firsthöhe der eingeschossigen Gebäudeteile beträgt max. 4,40 m über dem Bezugspunkt. Die Firsthöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante. Bei Flachdächern ist die Firsthöhe gleich der Höhe der Oberkante des Gebäudes. Als Bezugspunkt gilt die Höhe von 2,00 m ü. HN (HN76). Technisch bedingte Dachaufbauten wie z.B. Lüftungsanlagen, Fahrstuhlschächte, Lichtkuppeln, Geländer usw. dürfen die festgesetzten Firsthöhen um max. 1,50 m überschreiten.

1.4 Das oberste Vollgeschoss ist als Staffelgeschoss 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 ausgebildet werden. Überdachte Dachterrassen und Dachterrassen oberhalb des obersten Vollgeschosses sind unzulässig.

2. Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen (§ 22 BauGB)
Im festgesetzten 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 § 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,

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie §§ 22 u. 23 BauNVO)

3.1 Im Baugebiet gilt die abweichende Bauweise, in der Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und mit einer Länge von mehr als 50,0 m zulässig sind.

3.2 Die festgesetzte Baugrenze „Übergang“ dient ausschließlich der Errichtung eines überdachten Überganges oberhalb des dritten Vollgeschosses als Verbindung der Gebäudeteile des Staffelgeschosses.

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

3.4 Eine Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Balkone ist unzulässig.

4. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 und 23 BauNVO)

4.1 Der von der Nutzung des Sonstigen Sondergebietes „Hotel“ hervorgerufene Stellplatzbedarf ist durch die Errichtung von Garagengeschossen im Erdgeschoss und/oder in Tiefgaragen abzudecken.

4.2 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.

5. 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)

5.1 Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.

5.2 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 Kronentraufe zuzüglich 1,50 m von Bebauung freizuhalten. Zusätzlich sind beim Bau von Wegen und Zufahrten auf Höhe der jeweiligen Baumstandorte Wurzelbrücken zu verwenden. Beschädigte oder abgegangene Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

5.3 Innerhalb der Sondergebietsflächen sind mind. 4 standortgerechte, heimische Einzelbäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“ sind 2 Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es ist die Baumart kleinkronige Winter-Linde (*Tilia cordata* ‚Rancho‘), Echter Rotdorn (*Crateagus laevigata* ‚Paul's Scarlet‘) oder Schmale Pyramideneiche (*Quercus robur* ‚Fastigiata Koster‘) zu verwenden. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“ sind in Verlängerung der Baumreihe zwei Linden zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Hochstämme in der Mindestqualität 3xv und Stammumfang 16-18 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 Baumanpflanzungen wird eine Fertigstellungs- und Entwicklungspflege von 3 Jahren festgesetzt.

5.4 Die öffentlichen und privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Unterhaltungsstreifen 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 „Unterhaltungsstreifen Fulgenbach“ sind in einer Breite von 5,0 m (Oberkante) auf eine Höhe von 2,15 m. ü.HN anzuhöhen (vgl. 7.2).

6. 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 Schalleistungspegel (IFSP) von 58 dB(A) pro m² am Tag und von 45 dB(A) pro m² in der Nacht begrenzt. 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 (Ds= 2 PI r²) unter Einbeziehung von Richtwirkungen, Abschirmungen und Reflexionen außerhalb des Plangebiets unter Annahme einer Mitwindwetterlage.

7. Flächen mit besonderen baulichen Vorkehrungen und Sicherheitsmaßnahmen gegen Naturgewalten (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB)

7.1 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.

7.2 Die Böschungsoberkante des Fulgenbaches ist auf der östlichen Seite innerhalb der Grünflächen „Unterhaltungsstreifen Fulgenbach“ in einer Breite von 5,0 m (Oberkante) auf eine Höhe von 2,15 m. ü.HN anzuhöhen.

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

8.1 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.

8.2 Die Gebäudedächer sind nur als Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 0° bis max. 20° zulässig. Von den Dächern der eingeschossigen Gebäudeteile sind zusammen insgesamt mindestens 30 % als Dachgarten bzw. als Gründach auszuführen.

8.3 Der überdachte Übergang als Verbindung der Gebäudeteile des Staffelgeschosses ist ausschließlich vollständig verglast zulässig.

8.4 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. Die sonstigen Vorgärten sind außerhalb von Flächen für Nebenanlagen gärtnerisch zu gestalten und dürfen nicht als Lagerflächen genutzt werden.

8.5 Sichtschutzanlagen sind mit Rankpflanzen zu begrünen.

8.6 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.

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

8.8 Werbeanlagen:
Werbeanlagen sollen sich auf architektonische Gliederungselemente beziehen. Fenster- und Türöffnungen sowie architektonische Gliederungselemente dürfen von Werbeanlagen nicht verdeckt oder überschnitten 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.

8.9 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.

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

Hinweise

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 Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte 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 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 Ablösung 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 hineingefallene 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 § 39 BNatSchG im Zeitraum von 01. Oktober bis zum 28. Februar (außerhalb 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 vorliegt.

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.

Planverfasser:

Stadt- und Regionalplanung
Dipl. Geogr. Lars Fricke
Lübsche Straße 05
23966 Wismar
Tel. 03841 /3040700
info@srp-wismar.de www.srp-wismar.de

Plangrundlagen:
Lage- und Höhenplan, Vermessungsbüro Bauer, Wismar, 2006, Höhenbezug HN 76; Flurkarte Stadt Ostseebad Kühlungsborn Januar 2018; digitale topographische Karte © GeoBasis DE/M-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 ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 15.11.2018 durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn sowie im Internet unter http://stadt-kuehlungsborn.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://stadt-kuehlungsborn.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. § 4a 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://stadt-kuehlungsborn.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. § 4a 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. § 4a 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://stadt-kuehlungsborn.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. § 4a 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 …… wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1: vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

....., den

(Siegel) Öffentlich best. Vermesser

(6) Die Stadtvertreterversammlung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am …… geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den

(Siegel) Der Bürgermeister

(7) Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 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 ausgefertigt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den

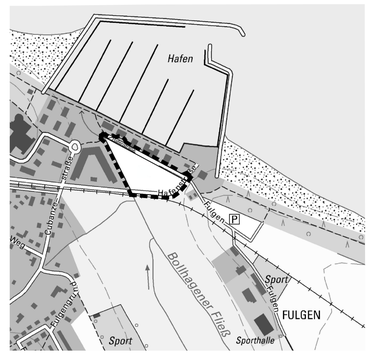
(Siegel) Der Bürgermeister

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

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den

(Siegel) Der Bürgermeister

Übersichtsplan



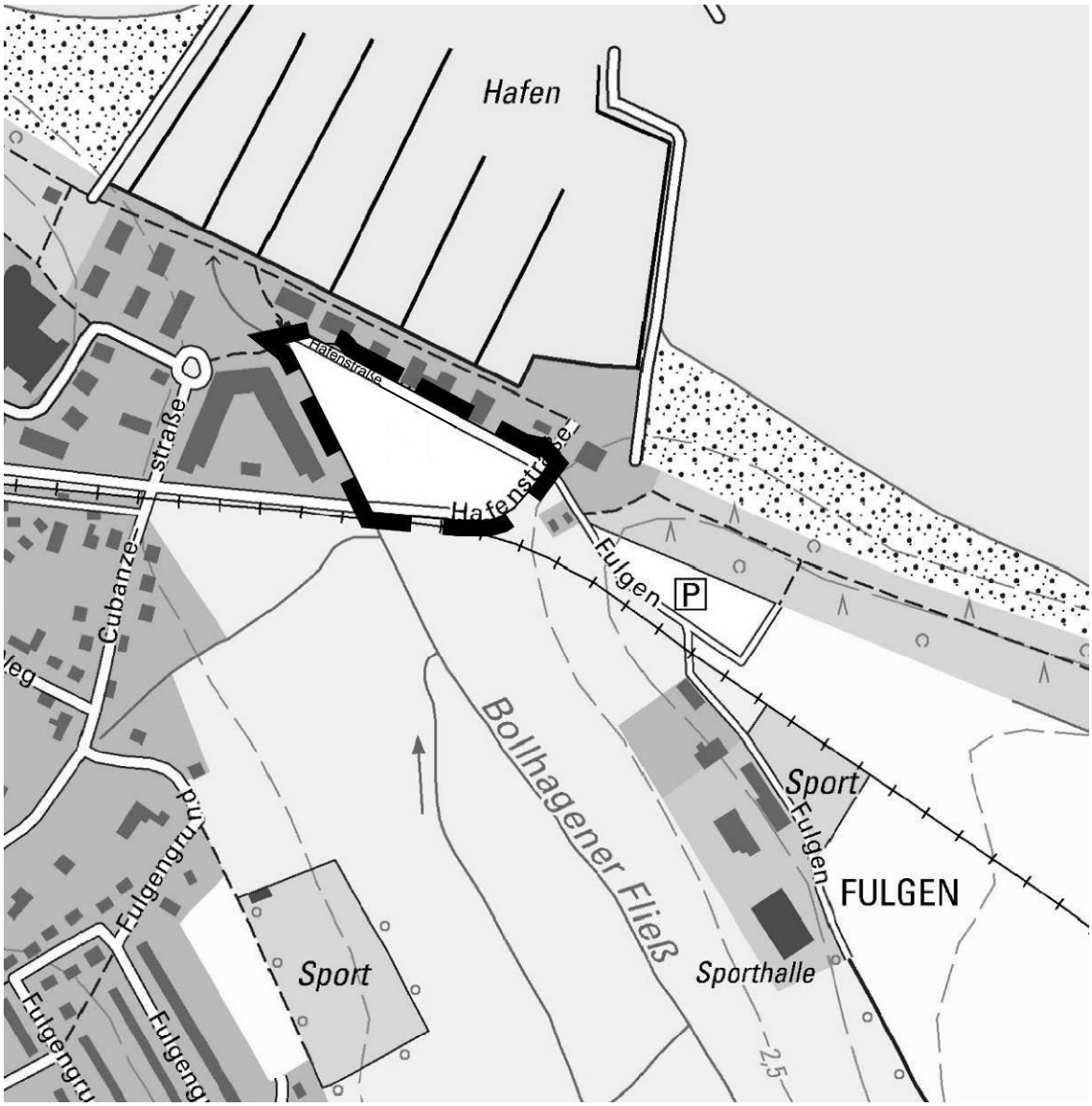
Auszug aus der digitalen topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2018

SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN ÜBER DIE 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 05.08.2020



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 05.08.2020

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 ... 14

3.3 Flächenbilanz ... 15

4. Verkehrliche Erschließung ... 16

5. Ver- und Entsorgung ... 19

6. Immissionsschutz ... 19

7. Umweltbelange ... 21

7.1 Grünordnung und geschützter Baumbestand ... 21

7.2 Artenschutz ... 22

8. Hydrogeologie und Hochwasserschutz ... 26

9. Eigentumsverhältnisse ... 29

10. Sonstiges ... 29

Planverfasser:

Stadt- und Regionalplanung
Dipl. Geogr. Lars Fricke
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.

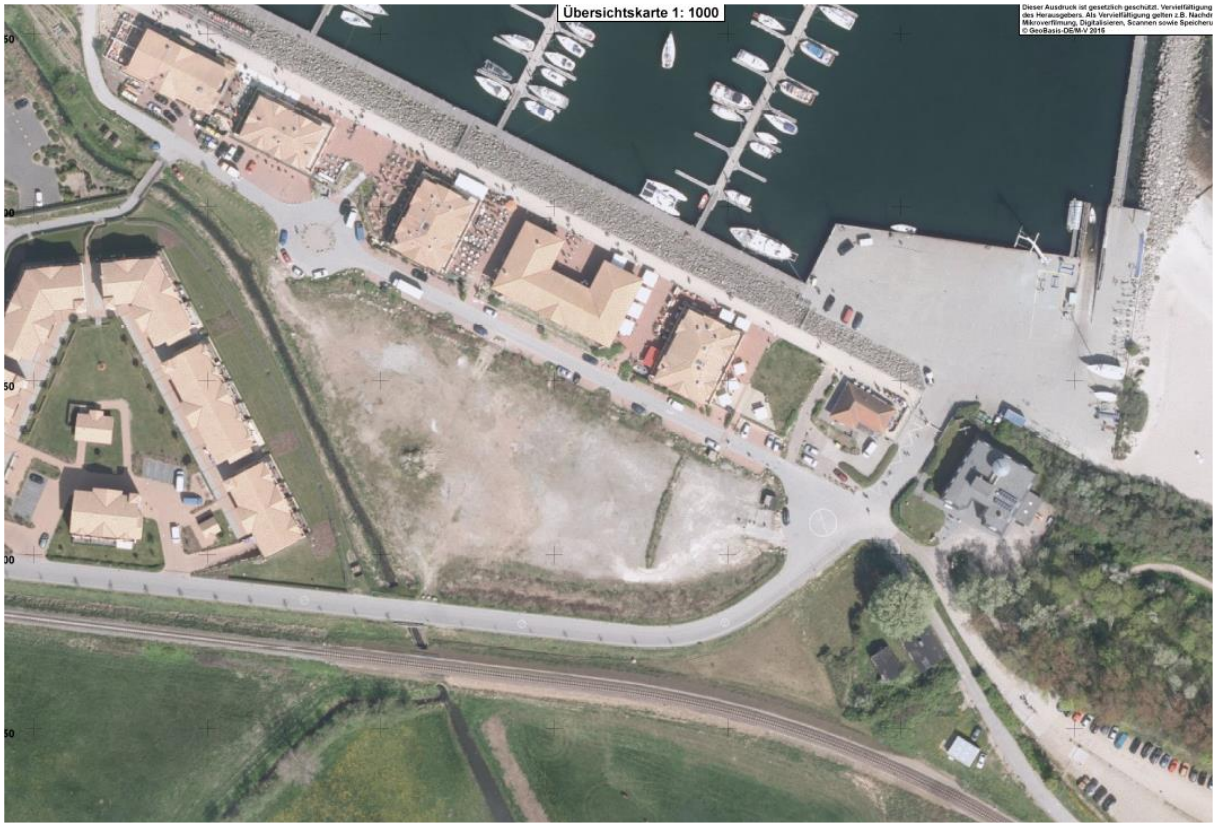
Im Jahr 2015 war außerdem das Baufeld 6 (Strandversorgung) Bestandteil des damaligen Aufstellungsbeschlusses, welches inzwischen mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 überplant wurde. Das Baufeld 6 war daher nicht mehr Bestandteil des neuen Aufstellungsbeschlusses. Der Aufstellungsbeschluss 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 Bebauungsplanes 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),
- 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 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. 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.

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

<u>Planzeichnung Teil A und B:</u>
- Kennzeichnung der Flächen, bei denen besondere baulichen Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind
- Anhöhung der Grünflächen „Unterhaltungsstreifen 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)
- entfallen der bisherigen Festsetzung 7.2 zur Beweissicherung und zum Grundwassermonitoring bezügl. des Molli-Bahndamms. Die konkreten Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der gesamten 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 Schallleistungspegel

<u>Begründung:</u>
- 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 Hafenrandbebauung wird durch diese Maßnahme verbessert.
- die Verkehrsuntersuchung wurde bezüglich der Aussagen zum Molli-Bahnübergang ergänzt, insbesondere wurden die Berechnungsgrundlagen erläutert und für das Verkehrsgutachten um Schleppkurven ergänzt
- ergänzende Angaben zu Leitungen an der Hafenstraße 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, 31.07.2020),
- 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 Hafenstraße. Die Errichtung eines „Eckturms“ in höherer Bauweise ist möglich;
- der Straßenraum südlich der vorhandenen Bebauung an der Hafenpromenade ist neu zu ordnen und attraktiver zu gestalten, dabei ist der Schwerpunkt auf die Erschließung für Fußgänger und Radfahrer (Europäischer Radwanderweg) zu legen. Für vorhandene Stellplätze ist im Baufeld 8 eine Alternative vorzuhalten;
- an der südlichen Hafenstraße ist ein ebenfalls ein zusätzlicher Fußweg vorzusehen.

Das Ziel der Planung besteht gemäß der Einleitung (Pkt. 1) darin, für Kühlungsborn ein modernes Hotelkonzept umzusetzen, dass 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 Zielfestlegung (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 Hafenstraße 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 Hafenbereich 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 das 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.

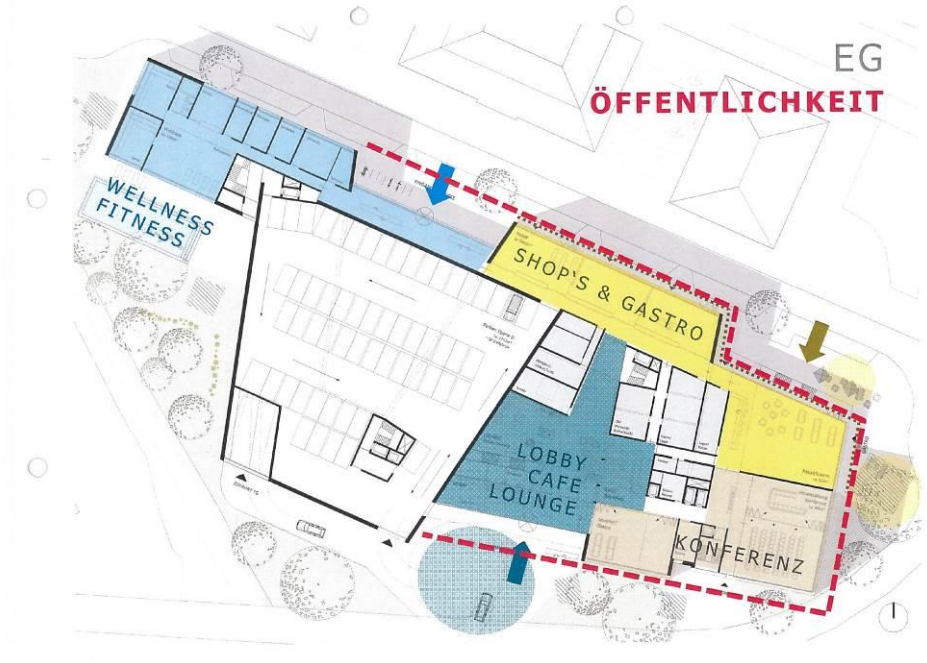
Durch ein renommiertes Architekturbüro wurde begleitend zu den Vorstellungs- und Abstimmungsgesprächen in der Stadt ein Konzept für ein wirtschaftlich tragfähiges Vollhotel entwickelt, dass über die o.g. zusätzlichen Infrastrukturmaßnahmen verfügt. Dieses ging zunächst von den Bedarfen in Kühlungsborn 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 Hafenpromenade 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, Treppenräume 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 überschnitten 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 m²
Verkehrsflächen		3452 m²
Straßenverkehrsfläche Hafenstraße Süd	1282 m²	
Verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche Hafenstraße Nord	1142 m²	
Fußwege, öffentlich	504 m²	
Flanierbereich, öffentlich	524 m²	
Grünflächen		1395m²
Unterhaltungsstreifen Fulgenbach, privat	982 m²	
Unterhaltungsstreifen Fulgenbach, öffentlich	105 m²	
Verkehrsgrün, privat	38 m²	
Verkehrsgrün, öffentlich	270 m²	
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 Baugenehmigungsverfahrens 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 Cubanzestraße 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 Cubanzestraße 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.

Zum Nachweis, dass die bestehende, ausgebaute verkehrliche Infrastruktur ausreichend ist, um die zukünftigen Verkehre mit Umsetzung des geplanten Hotelneubaus und einer weiter östlich geplanten Parkplatzerweiterung aufzunehmen, wurde eine Verkehrstechnische Untersuchung durch das Büro Merkel Ingenieur Consult, Bad Doberan, Januar 2019, ergänzt im Juli 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 Sig-

nalisierung 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 Fahr-dichte 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 - 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. Bei einer Schrankenschließung bildet sich, wie in der VTU beschrieben ein Rückstau von 65m. Aufgrund der abknickenden Vorfahrtsberechtigung wird ein Rückstau auf die Gleise nicht erfolgen. Die Verkehre, die aus Richtung Cubanzestraße Süd kommen, sind Ströme ersten Ranges und immer vorfahrtsberechtigt den anderen Verkehrsteilnehmern gegenüber. Ein Räumvorgang von Haltlinie Cubanzestraße Süd bis 25 m Räumraum hinter der Gleisanlage (insgesamt ca. 35m) dauert knapp 5 Sekunden. 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.

Mit der Umsetzung der Planungsziele innerhalb des Änderungsbereiches wird ein zusätzlicher Verkehr von 765 Fahrzeugen je Richtung und Tag prognostiziert. Mit Fertigstellung der Parkplatzerweiterung ist von 370 zusätzlichen Fahrzeugen je Richtung und Tag auszugehen.

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 15-80 m und mit Wartezeiten von 70-90 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.
Die Schleppkurven für Busse (15 m Länge) und 3-achsige Müllfahrzeuge können nachgewiesen werden.
Die Stadt Ostseebad Kühlungsborn stellt daher fest, dass der vorhandene Ausbau der Zufahrtstraßen ausreichend ist, um die zukünftigen Verkehre aufnehmen 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 Schallleistungspegel festgesetzt, um die möglichen Lärmemissionen zu begrenzen. Die Schallemission des Sonstigen Sondergebietes „Hotel" (Baufeld 8 der Ursprungsplanung) ist auf einen immissions-

wirksamen 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 Schallleistungspegel 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 Hafenstraße (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 Schallleistung 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 (Ds= 2 PI r²) 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 ge-

gen 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 stellweise 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 diente in der Ursprungsplanung auch nicht als Ausgleichsmaßnahme.
Eine Eingriffsbilanzierung der verkleinerten Grünfläche mit der jetzigen Zweckbestimmung „Unterhaltungsstreifen 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 diente. 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 ≥ 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 Ausgleichsmaßnahmen 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 „Unterhaltungsstreifen Fulgenbach“ sind in einer Breite von 5,0 m (Oberkante) auf eine Höhe von 2,15 m. ü.HN anzuhöhen, 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 Fulgenbachs 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.

<u>Auswirkungen des Vorhabens auf den Fischotter</u>
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.

<u>Erforderliche Maßnahmen für den Fischotter</u>
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 (Ruderale Trittflur, 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 Hafenstraße ist beidseitig mit Hochborden ausgestattet, die eine theoretisch mögliche Wanderung von Amphibien stark einschränkt.

<u>Auswirkungen des Vorhabens auf Amphibien</u>
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.

<u>Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen für Amphibien</u>
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 Hochwassergefährung 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:

<u>Hochwasserschutz im Plangebiet</u>
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 Unterhaltungsstreifen bis auf ca. 2,30 m ü.NN (2,15 m ü.HN) schützt das Plangebiet vor kleineren Hochwässern. Der dabei verlorengehende Retentionsraum im Plangebiet ist zu vernachlässigen.

Da bei den o.g. Hochwasserereignissen die Stauhöhe des Fulgenbachs 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, Pumpensümpfen 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.

<u>Hochwassermaßnahmen für Kühlungsborn Ost</u>

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 „Unterhaltungsstreifen 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 ist eine Absenkung des Grundwasserspiegels erforderlich. Dies soll über eine geschlossene Wasserhaltung geschehen. Dazu wurden Berechnungen 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 weitern 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.

Nach Aussage des Gutachtens werden im Rahmen der Baumaßnahmen weitere Baugrundaufschlüsse zur Bestätigung der Verhältnisse abzuteufen sein. Wichtig ist, vor Aufnahme der Arbeiten, speziell vor Inbetriebnahme der 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 folgende Standorte vorgeschlagen:

- Hafenstraße 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. 6 Monate vor Baubeginn und 12 Monate nach Ende der Bauzeit durchzuführen und entsprechend auszuwerten.
Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist die weitere Vorgehensweise zu konkretisieren (z.B. geplante Gründung des Gebäudes, Dauer der vorgesehenen Maßnahmen, sind andere bauliche Möglichkeiten gegeben?) und festzulegen.

Für detailliertere Angaben und Abbildungen wird auf das Gutachten verwiesen.

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 Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte 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 Rostock wird hingewiesen.

Notwendige Gehölzrodungen sowie Schnittmaßnahmen an vorhandenen Gehölzen sind gemäß § 39 BNatSchG im Zeitraum von 01. Oktober bis zum 28. Februar (außerhalb 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 vorliegt.

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

Beschlussvorlage der Verwaltung

öffentlich

Amt/Geschäftszeichen	Bearbeiter	Datum	Drucksache Nr.:
Bauamt	Maja Kolakowski	06.08.2020	2020/60/074

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

Bezeichnung: Aufstellungsbeschluss zur 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ostseebad Kühlungsborn

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn beschließt:

Die Aufstellung der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß §§ 2 und 5 BauGB

1. Planungsziele: Änderung der Ausweisung einer privaten Grünfläche in Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen für Abwasser. Es handelt sich um die Anpassung der Ausweisung an den Bestand.
2. Gebietsabgrenzung: Der Änderungsbereich umfasst die Flächen lt. Übersichtsplan in der Anlage. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 235/2, 236/1, 237/1, 238/1, 239/3, 240/3, 251/8, 252/6, 253//3 und eine Teilfläche des Flurstückes 254/118 der Flur 2 Gemarkung Kühlungsborn. Die Flächengröße beträgt insgesamt ca. 2 ha.
3. Mit der Ausarbeitung wird das Büro für Stadt- und Regionalplanung aus Wismar beauftragt.

   Die Anlage ist Bestandteil des Beschlusses.

Problembeschreibung/Begründung:

Der ZVK plant die Errichtung eines Zwischenlagers für Aushubsedimente von Regenrückhaltebecken am Betriebsstandort in Kühlungsborn.
Geplant ist ein Zwischenlager zur zeitweiligen Lagerung und Entwässerung von Sedimenten mit einer Kapazität von 1000 t/a. Bei diesen Sedimenten handelt es sich um nicht gefährliche Abfälle.

Der gültige F-Plan der Stadt weist auf der Vorhabenfläche eine private Grünfläche aus.
Um eine Zustimmung zum Vorhaben erlangen zu können, ist die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.
Zukünftig ist die Ausweisung als Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen für Abwasser geplant.

Finanzielle Auswirkungen? ☐ Ja ☐ Nein

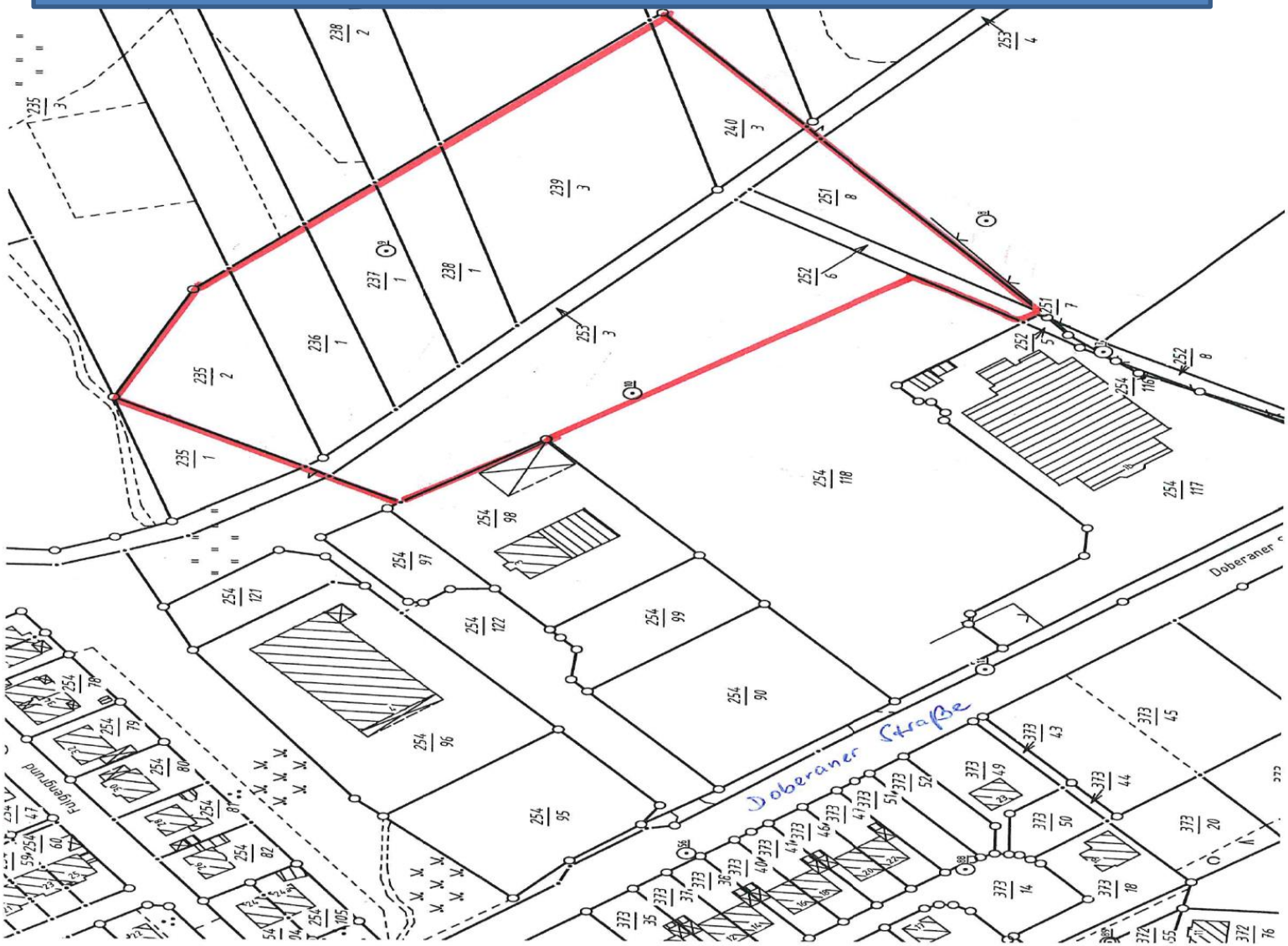
	Finanzierung:

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

Anlagen:

Geltungsbereich 10. Änderung F-Plan

Übersichtsplan Geltungsbereich der 10. Änderung Flächennutzungsplan der Stadt Ostseebad Kühlungsborn



Beschlussvorlage der Verwaltung

öffentlich

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 11.08.2020 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 öffentiche Auslegung. Bei der öffentlichen Auslegung wird den Bürgerinnen und Bürger die Möglichkeit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Finanzielle Auswirkungen? ☐ Ja **X** Nein

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

Anlagen:

Anlagen: 5. Änderung B-Plan Nr. 17 Entwurf vom 11.08.2020 mit Begründung

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

Teil A - Planzeichnung
M 1:750

Nutzungsschablone

SO 7 FV	III o
GRZ 0,6	FH 12,75
DN 23 - 38°	

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 FV — Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
Zweckbestimmung: Fremdenverkehr

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

TOP 10

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

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

9/1 — Flurstücksnummern

5.0 — Bemaßung

4.25 — Höhenpunkte in m ü. HN (HN 76)

Böschung

Wurzelschutzbereich

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 Baunutzungsverordnung 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 Ferienappartements und maximal zwei Dauerwohnungen. Weiterhin sind Schank- und Speisewirtschaften zulässig.

1.2 Das dritte Vollgeschoss ist 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.

1.3 Die Errichtung von Terrassen 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 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, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 u. 25 BauBG)

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 Gehölzpflanzungen ist eine dreijährige Entwicklungspflege 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 Teilerbbaurechten (§ 30 des Wohnungseigentumsgesetzes)
3. Dauerwohnrechten oder Dauernutzungsrechten (§ 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 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.

4.3 Stellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, mit einer begrünten 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 m² 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.

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 (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 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich der Satzung keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte 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 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.

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.

Planverfasser:

Stadt- und Regionalplanung
Dipl. Geogr. Lars Fricke
Lübsche Straße 85
23966 Wismar
Tel. 03841 89407/00
info@sup-wismar.de www.sup-wismar.de

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

Verfahrensvermerke

(1) Der Aufstellungsbeschluss der Stadtvertreterversammlung über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 wurde am gefasst. Die ortsübliche 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 ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird und dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 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 ausgefertigt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den

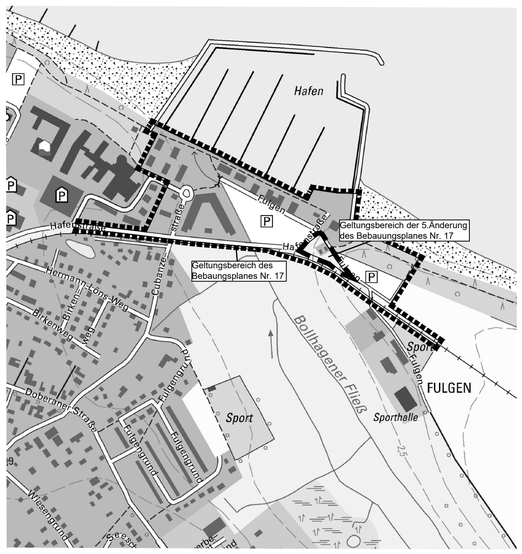
(Siegel) Der Bürgermeister

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

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den

(Siegel) Der Bürgermeister

Übersichtsplan



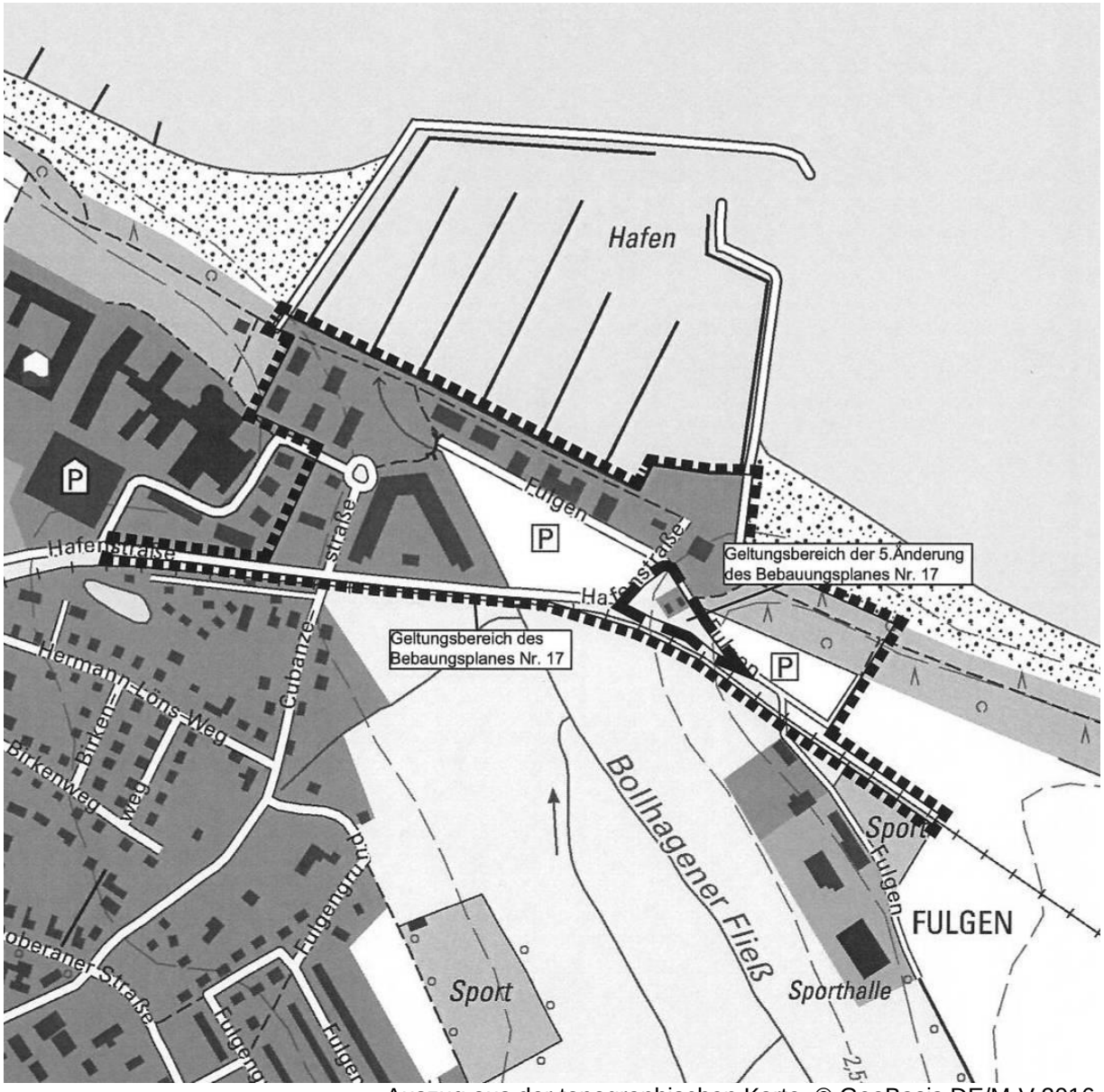
Auszug aus der digitalen topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2016

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 11.08.2020



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 11.08.2020

Inhaltsverzeichnis

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

Planverfasser:

Stadt- und Regionalplanung
Dipl. Geogr. Lars Fricke

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 m².

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 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.

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 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 Hafenstraße, also in Richtung Nordwesten wurde erweitert. Als positiver Beitrag für das Ortsbild sind in diesem Vorgarten Gehölzanpflanzungen 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 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 m² und die private Grünfläche von rund 1.100 m².

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 Hafenstraße eine private Grünfläche mit Gehölzanpflanzungen festgesetzt ist und zum anderen der Weg „Fulgen“ keine öffentliche Präsenz hat.

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 Schallleistungspegel für die einzelnen Baufelder festgesetzt, um die möglichen Lärmemissionen zu begrenzen. Die Schallemission des Sonstigen Sondergebietes Nr. 7 wurde dabei auf einen immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel von 61 dB(A) pro m² tags und 46 dB(A) pro m² nachts begrenzt. Diese Festsetzung können für das SO 7 entfallen.
Im Rahmen der Ursprungsplanung war ein Sonstiges Sondergebiet „Bootsservice/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 flächenbezogene Schallleistungspegel 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 m² beträgt, entfällt die Erforderlichkeit 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 „Bootsservice/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 m² 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

Im Zusammenhang mit dem Vorhaben ist innerhalb des Änderungsbereiches der Rückbau von Gebäuden und die Beseitigung von Vegetation vorgesehen. Es muss daher eine artenschutzrechtliche Prüfung vorgenommen werden, um zu untersuchen, ob durch das Vorhaben artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden. Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und/oder Ausgleichsmaßnahmen sind dann im Vorfeld entsprechend festzulegen.

Durch das Gutachterbüro Martin Bauer wurde der Änderungsbereich artenschutzfachlich auf die Tiergruppen Brutvögel und Fledermäuse untersucht. Es wurden keine streng geschützten Arten festgestellt. Die Ergebnisse werden an dieser Stelle zusammenfassend dargestellt, sobald der Artenschutzfachbeitrag vorliegt.

In jedem Fall sind in Bezug auf potentiell vorkommende Brutvögel die Gehölzrodungszeiten aus dem § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz zu beachten, damit das Tötungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 nicht ausgelöst wird. Demnach hat die Rodung von Gebüschen außerhalb der Brutperiode der Vögel zu erfolgen (gemäß § 39 BNatSchG). Hierzu ist ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

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 begrünten 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 m² 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 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich der Satzung keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte 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.

Notwendige Gehölzrodungen sowie Schnittmaßnahmen an vorhandenen Gehölzen sind gemäß § 39 BNatSchG im Zeitraum von 01. Oktober bis zum 28. Februar (außerhalb der Vogelbrutzeiten) durchzuführen.

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.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den ....

Der Bürgermeister

Beschlussvorlage der KL-Fraktion

öffentlich

Amt/Geschäftszeichen	Bearbeiter	Datum	Drucksache Nr.:
KL-Fraktion	Philipp Reimer	17.08.2020	2020/KL/085

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

Bezeichnung: **Gemeinsame Beschlussvorlage der SPD-, IZ-, UWG-, CDU-, KL- und der HGV/Ziesig-Fraktion sowie der AfD: Überarbeitung des B-Plans Nr. 16 "Baltic Park"**

Beschlussvorschlag:

Die Stadt Kühlungsborn beschließt, den Bebauungsplan Nr. 16 "Baltic Park" im Hinblick auf die folgenden Punkte kurzfristig zu überarbeiten / überarbeiten zur lassen.

- Attraktivität des Standortes für Urlauber (Schwerpunkt Kunst und Kultur, Entschleunigung und Eleganz)
- Lauf- und Wegebeziehung (Einzelhandel und Gastronomie, Kunst)
- Versorgung / Angebot schaffen
- Räume nutzbar machen (insbesondere den Baltic Park)
- Lösungsansätze für Parkplatzprobleme der Anwohner (NICHT Tagesgäste)
- Villa Baltic als prominentes Gebäude

Problembeschreibung/Begründung:

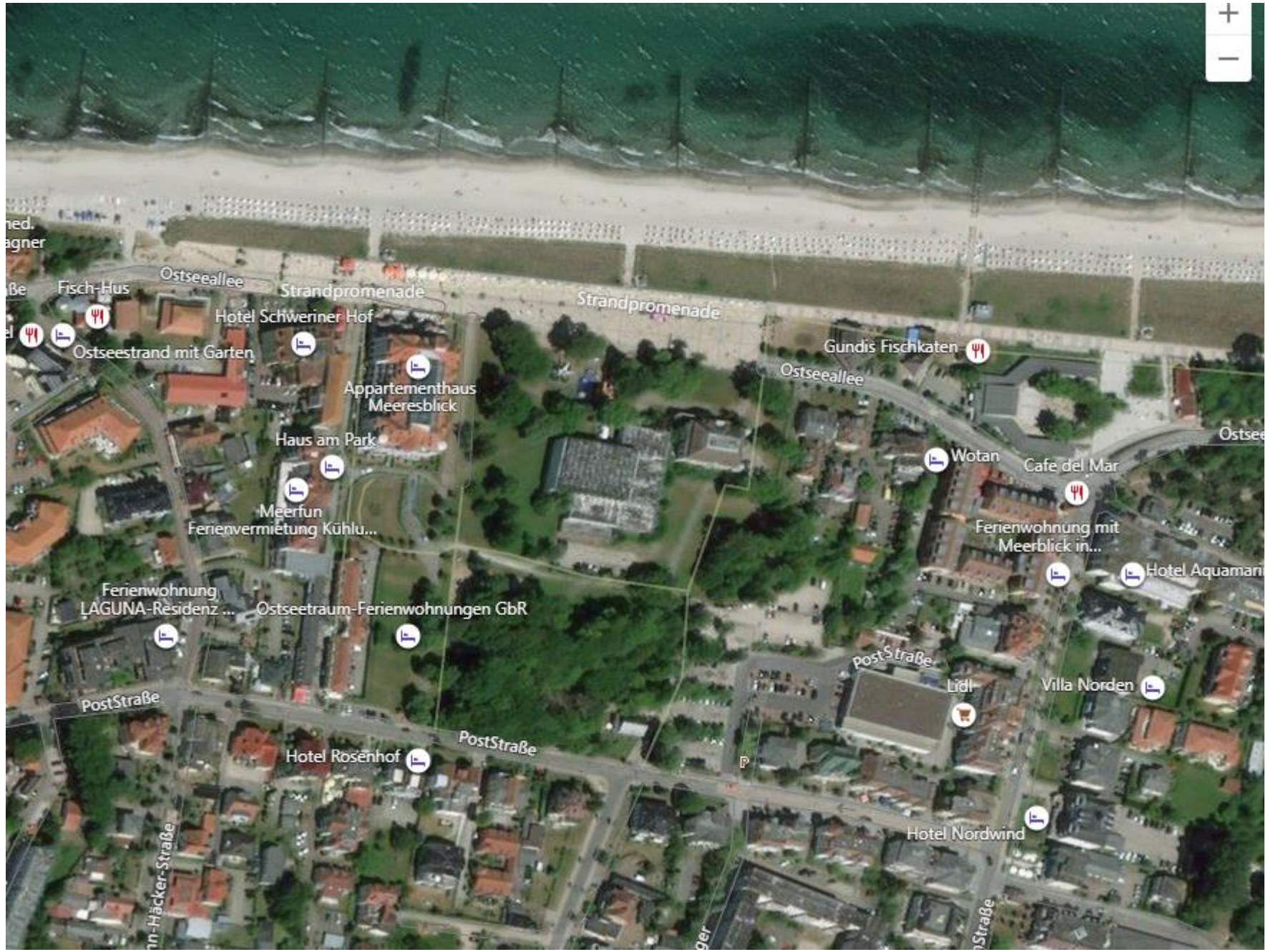
Siehe Anlage

Finanzielle Auswirkungen? ☒ Ja ☐ Nein

Vorschlag zur Finanzierung: Nachtragshaushalt 2020

Anlagen:

Anlage zur Beschlussvorlage: 2020/KL/085


Ostseeallee
Fisch-Hus
Strandpromenade
Hotel Schweriner Hof
Ostseestrand mit Garten
Appartementhaus Meeresblick
Haus am Park
Meerfun Ferienvermietung Kühlu...
Ferienwohnung LAGUNA-Residenz ...
Ostseetraum-Ferienwohnungen GbR
PostStraße
Hotel Rosenhof
Gundis Fischkaten
Wotan
Cafe del Mar
Ferienwohnung mit Meerblick in...
Hotel Aquamari
Lidl
Villa Norden
Hotel Nordwind

Problemstellung Standort West (1/2):

+ Standort West verliert an Attraktivität für die Urlauber und Einheimische - Versorgung –
Restaurants, Bars, Cafés und Hotels „verschwinden“

+ Gewerbetreibende insbesondere der Einzelhandel siedelt sich eher in Ost an - Versorgung –

+ in West fehlt es u.a. an einem Drogeriemarkt - Versorgung –

+ die Kolonnaden sind durch die bauliche Besonderheit zur restlichen Post- und Herrmannstraße und auch zum Baltic Park abgeschottet. Die Einkaufsbereiche werden nur getrennt wahrgenommen. Poststr./Herrmannstr. / Kolonnaden

+ Der Baltic Park wird von keiner Seite integriert und als Park nicht optimal genutzt.

Problemstellung Standort West (2/2):

+ für den Ehm-Welk Anger und auch für den August Bebel-Platz gibt es nicht ausreichend Parkplätz (früher hatten die Haushalte 2 Fahrräder, heute 3 Autos) - Parkplätze-

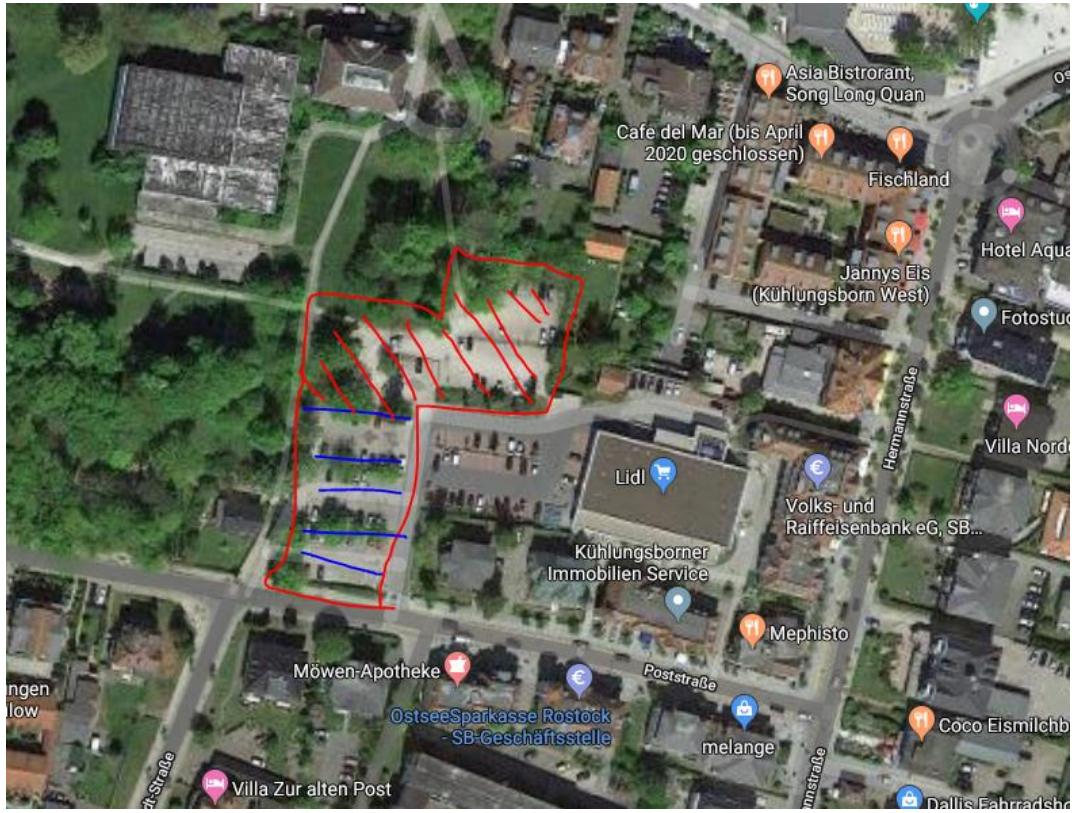
+ es wurden u.a. in West FeWos und ETW ohne eigene Parkplätze errichtet - Parkplätze-

+ Villa Baltic hat keine Grundstücksflächen - > keine Parkplatzflächen - Parkplätze- (Zufahrt Versorgung)

+ Ladestationen für Elektroautos fehlen

Herausforderung Parkplatzsituation:

+ öffentliche Parkplätze wurden umgewidmet / Grünstreifen umfunktioniert



Parkplatzsituation, öffentlicher Parkplatz beim Lidl

Die Situation heute sieht zum einen nicht sehr schön aus und fuhrt zur einem Rückbau der Grünflächen.
Blau - > Städtische Parkfläche im Original, Rot -> geduldete Parkfläche

Herausforderung Einzelhandel:

gelb – bisherige Einkaufsmöglichkeiten // lila: Zielsetzung einer Verbindung, vielleicht unter Einbeziehung der Villa Baltic

Derzeit fehlt es an einer „Einkaufsrunde“, die West komplettiert.

Wir brauchen bessere Wegbeziehungen, Herrmann Str. – Poststr. – Kolonnaden.

Lückenschließung der Einkaufsrunde: Mit dem Ziel, West als attraktiven Einkaufsbereich zu etablieren und die Kunden besser auf Ost und West zu verteilen.

Der Balticpark könnte schöner integriert und nutzbarer gemacht werden. (Kunst, Feste, Cafés)

Gestalterische Öffnung der Kolonaden zum Balticpark -> Sonnenseite und Ausblick

Auf die Gestaltung des letzten Puzzlestücks „Baltic“ kann heute noch Einfluss genommen werden.

Zielvorstellung:

West muss sich als „Viertel“ finden:

-> Schwerpunktbeschreibung zum Beispiel: Kunst & Kultur, Entschleunigung, .. ?

-> Gastro (Cafés und Restaurants), die sich zum Park hin öffnen

-> Einzelhandel, braucht bessere Wegbeziehungen (Schlendermeile, Sichtachsen, durch Kunst, Bauten oder o.ä. muss der Fußgänger neugierig gemacht werden, weiter zu gehen und das ganze Viertel zu erkunden)

-> Familienzeit (Spielplatz und Park) / WC fehlt

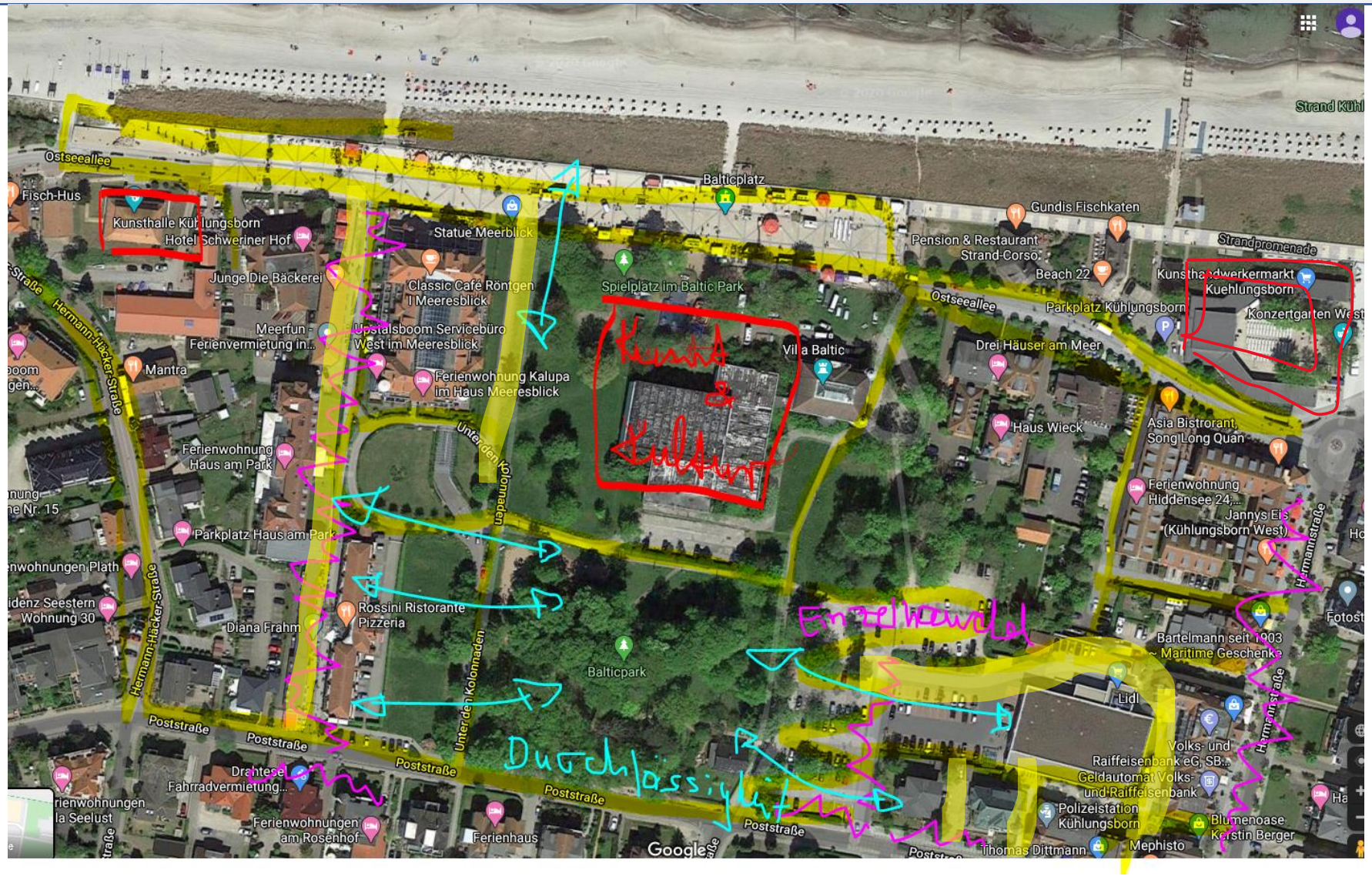
-> Baltic als „Wahrzeichen“ in der Mitte

-> Stadtteilfesten (kleines Fest im großen Park vg. Ludwigslust, Schlossgartenfest Schwerin,..)

-> bessere Nutzung der örtlichen Gegebenheiten (Park, Strand, Autofreie Zone, Weitblick)

-> Einzigartigkeit, durch verkehrsberuhigte Flächen oder ausschließlich Fußgängerbereiche muss mehr herausgestellt und genutzt werden (Erholung im Park, Strand, Weitblick, Grün, Seeblick, Großzügigkeit)

Zielvorstellung: Nutzung der örtlichen Gegebenheiten / Durchlässigkeit



West als Themenviertel (z.B.).

Entschleunigung: kaum bis gar kein Autoverkehr in diesem Bereich

Kunst & Kultur: Kunsthalle und der Balticpark, Baltic als Wahrzeichen

Einbeziehung/Durchlässigkeit des Viertels mit dem Park im Zentrum

Erholung: Strand und Park

Genießen: Einzelhandel, Cafés und Restaurants

Zielvorstellung: Überplanung des Westortes „West als Viertel“

Idee: Den Standort / Das Viertel „West“ in einem Guss mit der Villa Baltic zu entwickeln.

Vorteil:
- viele Entscheidungsträger sitzen heute bereits mit im WS
- die an den Balticpark angrenzenden Gebäude werden gemeinsam betrachtet
- eine kurzfristige Lösung wird allerseits angestrebt
- die Villa Baltic und das Projekt „West“ wird in einem Guss geplant und passen optisch zusammen

<u>Vorgeschlagene Vorgehensweise:</u>

Austausch mit interessierten Vertretern aus allen Fraktionen.
Ideensammlung für das Viertel, „Thema“-Findung / gemeinsame Vision gemeinsam mit der Baltic.
Vollständige „Problem“-Analyse des Viertels

gemeinsame Beschlussvorlage für eine Überplanung des Viertels