



öffentlich

Beschlussvorlage

Amt/Geschäftszeichen	Bearbeiter	Datum	Drucksache Nr.:
Bauamt	Maja Kolakowski	02.06.2016	16/60/063

Beratungsfolge (Zuständigkeit)	Gremium	Sitzungstermin	Status
Vorberatung	BA	15.06.2016	Öffentlich
Vorberatung	HA	30.06.2016	Nichtöffentlich
Entscheidung	SVV	21.07.2016	Öffentlich

Bezeichnung: Bebauungsplan Nr. 49 " Dünengarten" der Stadt Ostseebad Kühlungsborn - Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn beschließt:

1. Die Stadtvertreterversammlung billigt den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 49 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn "Dünengarten" und den Entwurf der Begründung dazu.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 49 einschließlich der Begründung ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind von der Auslegung zu benachrichtigen und zur Abgabe einer Stellungnahme aufzufordern.
3. Die Anlagen sind Bestandteil des Beschlusses.

Anlage: B-Plan Nr. 49, Entwurf Stand 11.07.2016 mit Begründung

Problembeschreibung/Begründung:

Die Stadtvertreterversammlung hat am 16.10.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 49 „Dünengarten“ beschlossen.

Mit dem Bebauungsplan soll die städtebauliche Ordnung im Bereich der Ferienwohnanlage an der Waldstraße gewahrt und die weitere bauliche Entwicklung geregelt werden.

Die naturschutzfachlichen Belange sind zu beachten.

Grundlage für den vorliegenden Entwurf ist u.a. der Beschluss der Stadtvertretung vom 10.12.2015 mit dem vorgestellten Konzept Ferienanlage „Dünengarten“ für die geplante Bebauung der Flurstücke 2/64 und 2/62 (Waldstraße 49) Stand: August 2015. Dieser beinhaltete den Neubau einer Ferienanlage mit 49 Apartments, II-III Geschossen und Tiefgarage.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 49 erfolgt nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren. Die Umweltbelange einschließlich Artenschutz sind dabei zu berücksichtigen, allerdings sind kein formaler Umweltbericht und kein zweistufiges Verfahren notwendig. Es handelt sich u.a. um die Wiedernutzbarmachung einer innerörtlichen Fläche ohne das Schutzgebiete betroffen sind. Planungsanlaß ist v.a. die geplante Nutzung der Fläche der ehemaligen Kantine der NVA-Kaserne, die

detailliert geregelt werden soll.

Nach dem Beschluss des vorliegenden Entwurfs durch die Stadtvertretung erfolgt die Versendung an betroffene Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zwecks Einholung der Stellungnahmen sowie die öffentliche Auslegung. Bei der öffentlichen Auslegung ist den Bürgern die Möglichkeit zur Äußerung und Erörterung zu geben.

Die Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes trägt vollständig der Bauherr der geplanten Neubebauung des Objekts Ferienanlage „Dünengarten“, Waldstraße 49.

Finanzielle Auswirkungen?

Nein

Gesamtkosten der Maßnahme (Beschaffungs- Folgekosten)	Jährliche Folgekos- ten/lasten	Finanzierung		
		Eigenanteil (i.d.R. = Kreditbedarf)	Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse/Beiträge)	Einmalige oder jährliche laufende Haushalts- belastung (Mittelabfluss, Kapitaldienst, Folgekosten ohne kalkulatorische Kosten)
€	€	€	€	€

Veranschlagung 2016 X nein ja, mit € Produktkonto 51102.56255000

Im Ergebnisplan im Finanzplan

Anlagen:

Entwurf des Bebauungsplans Nr. 49 „Dünengarten“ mit Begründung, Stand 11.07.2016

SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN über den Bebauungsplan Nr. 49 "Dünengarten"

Teil A - Planzeichnung
M 1:750



Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenerklärung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990, geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

1. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 10 BauNVO)

SO 1 Sondergebiet, das der Erholung dient - Ferienwohnanlage, mit lfd. Nummerierung (§ 10 BauNVO)

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

GRZ Grundflächenzahl

I - III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

FH Firsthöhe als Höchstmaß

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

a abweichende Bauweise

Baugrenze

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

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsbenutzter Bereich

Fußweg, öffentlich

Fußweg, privat

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünflächen

Parkanlage, privat

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

Erhaltung von Bäumen

Flächen für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

Flächen für Wald

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

vorhandene bauliche Anlagen

vorhandene Flurstücksgrenzen

Flurstücksnummern

vorhandene Geländehöhen in m ü. HN

Bemaßung in m

Gebäude künftig fortfallend

Hinweise

- Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bodendenkmale betroffen. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß 11 DSchG M-V (GVBl. M-V Nr. 1 vom 14.1.1995, S. 12 ff) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege und dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
- Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes wie abtoriger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Abfalllagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs nach § 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KWV-AbfG) vom 27.9.1994, BGBl. I S. 2705, zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.8.1999 (BGBl. I S. 2455) verpflichtet. Er unterliegt der Anzeigepflicht nach § 42 KWV-AbfG.
- Innerhalb des Plangebietes dürfen Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art gem. § 34 Abs. 4 Bundeswasserstraßengesetz weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schifffahrt durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig. Von der Wasserstraße aus dürfen weder rote, gelbe, blaue oder grüne mit Natrandmarkierungen direkt oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein.
- Für den gesamten Geltungsbereich gilt die Stellplatzsatzung (Satzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn über die Gestaltung, Größe und Zahl der Stellplätze für Kfz sowie über die finanzielle Ablösung der Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen für Kfz) in der zuletzt geänderten Fassung. Darüber hinaus gilt im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06 Ausgabe 2006, Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Köln 2007).
- Der Geltungsbereich der Satzung liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III B der Wasserfassung Kühlungsborn-Bad Döberan. Die damit verbundenen Verbote und Nutzungsbeschränkungen zum Trinkwasserschutz gemäß der Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete - 1. Teil "Schutzgebiete für Grundwasser" (DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 101) sind zu beachten.
- Für den gesamten Geltungsbereich gilt die Satzung zur Gestaltung der Vorgärten der Stadt Ostseebad Kühlungsborn in der zuletzt geänderten Fassung.
- Die in der Satzung genannten Gesetze, Vorschriften und Richtlinien können im Bauamt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn, Ostseewalle 20, 18225 Kühlungsborn, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.
- Der vorliegende Entwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf Grundlage dieses Entwurfs getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.

Plangrundlagen:
Lage- und Höhenplan, Vermessungsbüro Bauer, Wismar, Lagebezug; Gauß-Krüger 4283, Höhenbezug; HN78, Topographische Karte, GeoBasis DEM/V; eigene Erhebungen

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen sowie des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAO M-V) in der Neufassung vom 15.10.2015 (GVBl. M-V S. 334) wird nach Beschlussfassung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn vom 03.11.2014 die folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 49 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn "Dünengarten", gelegen in Kühlungsborn West, begrenzt im Süden durch die Waldstraße, im Osten durch den Campingplatz, im Norden durch den Strand und im Westen durch die Reha-Klinik, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die folgende Satzung über die örtlichen Bauvorschriften erlassen:

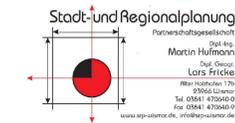
Teil B - Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 11.05.2013 (BGBl. I S. 1548) mit Wirkung vom 20.09.2013

- Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 2 und Nr. 17 und Abs. 3 BauGB sowie §§ 1, 10, 12, 18 - 20 und 23 BauNVO)**
 - Die Sondergebiete, die der Erholung dienen, mit der Zweckbestimmung Ferienwohnanlage (SO 1 und SO 2), dienen der Errichtung bzw. dem Erhalt von Ferienwohnungen. Es sind ausschließlich Ferienhäuser bzw. Ferienwohnungen zulässig, die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen. Dauerwohnen und Zweitwohnen sind unzulässig.
 - Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse sowie die zulässigen Firsthöhen im SO 2 sind in den Nutzungsschablonen sowie im jeweiligen Baufeld festgesetzt.
 - Der Ausbau des Dachgeschosses ist in den Gebäuden im SO 1 an der östlichen Gebietsgrenze unzulässig.
 - In den festgesetzten Sondergebieten SO 1 und SO 2 mit abweichender Bauweise sind Gebäudelängen über 50 m zulässig.
 - Für die Errichtung von Tiefgaragen, Stellplätzen und Nebenanlagen darf die jeweils festgesetzte Grundflächenzahl bis zu einem Maß von 0,7 überschritten werden. Tiefgaragen, Stellplätze und Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
 - Die Firsthöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungslinie, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschnecken. Bei Flachdächern ist die Firsthöhe gleich der Höhe der Oberkante des Gebäudes. Für die festgesetzten Firsthöhen gilt als Bezugspunkt die Oberkante der Waldstraße.
 - Die vorhandenen Geländehöhen dürfen auf den privaten Baugrundstücken nur um maximal +/- 0,5 m, bezogen auf den Bezugspunkt, verändert werden.
- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 u. 14 BauNVO)**
 - Im SO 2 ist der Stellplatzbedarf durch die Errichtung von Tiefgaragen abzudecken. Dabei sind im SO 2 innerhalb der Tiefgaragen 30 Stellplätze für das südlich an der Waldstraße gelegene Baufeld im SO 1 und 1 Stellplatz für das östlich gelegene Baufeld im SO 1 unterzubringen und dauerhaft rechtlich zu sichern.
 - In den SO 1 und SO 2 ist die Errichtung von oberirdischen Garagen unzulässig.
 - Die Errichtung von Kfz-Stellplätzen, Carports, Garagen, Nebengebäuden i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO und Stellplätzen für Müllbehälter ist - mit Ausnahme der vorhandenen Stellplätze um SO 1 - im Vorgartenbereich unzulässig. Vorgartenbereich ist der Bereich zwischen der öffentlichen Straße und der straßenseitigen Hauptgebäudeflucht.
- Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

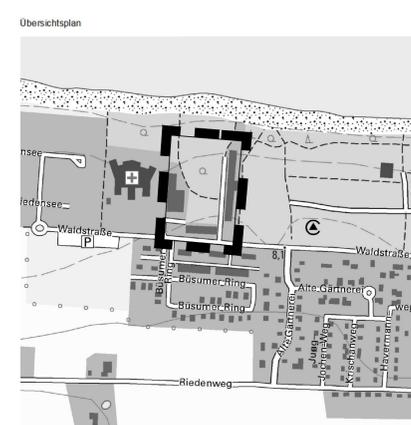
Innerhalb des SO 1 sind im südlich an der Waldstraße gelegenen Baufeld max. 39 Ferienwohnungen und im südlich am Campingplatz gelegenen Baufeld max. 50 Ferienwohnungen zulässig. Innerhalb des SO 2 sind max. 49 Ferienwohnungen zulässig.
- Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

Das innerhalb des Plangebietes anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb der Wald- und Grünflächen im Norden des Plangebietes zur Versickerung zu bringen.
- 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, 20 u. 25 BauGB)**
 - Grundstückszugänge, Stellplätze und deren Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.
 - Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Bodenaushub ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und an Ort und Stelle wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.
 - Die Baustelleneinrichtungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken. Nach Beendigung der Bauarbeiten sind baubedingte Beeinträchtigungen (wie Bodenverdichtungen, Fahrsuren, Fremdstoffreste) zurückzunehmen.
 - Notwendige Gehölzrodungen sowie Schnittmaßnahmen an vorhandenen Gehölzen sind im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar (außerhalb der Vogelbrutzeiten) durchzuführen. Darüber hinaus sind spezielle artenschutzrechtliche Belange gem. § 1 Abs. 1 BundesNatSchG zu beachten (Bäume besiedelnde Vögel, Insekten- und Fledermausarten).
 - Innerhalb des SO 2 sind im südlichen Teil entlang der Waldstraße drei standortgerechte, heimische Laubgehölze der Mindestqualität Hochstamm, Stammumfang 14-16 cm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die in der Planzeichnung beispielhaft dargestellten Baumstandorte können entsprechend den örtlichen Erfordernissen geringfügig verschoben werden.
 - Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
 - Die festgesetzte private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" ist gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen. Es sind wasserdurchlässige Wege zulässig, die der fußläufigen Erschließung der Flächen dienen.
 - Sämtliche Gehölzpflanzungen sind drei Jahre in der Entwicklungspflege zu halten sowie dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Die notwendigen Pflege- und Erziehungsschnitte sind auszuführen. Beschädigte oder abgegangene Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.
 - Die im Plangebiet festgesetzten Flächen für Wald sind dauerhaft zu erhalten.
- Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB sowie § 86 LBAO M-V)**
 - Die Fassaden der Gebäude sind in aufgelockelter Form mit Elementen der Biederarchitektur zu gestalten. Dazu sind Balkone, Erker, Giebel, Türme als Eckbetonung und Zierelemente wie waagerechte Bänder, Bossenputz usw. zu verwenden. Als Materialien sind Glattputz und Klinker zulässig. Abweichende Farben oder Materialien sind bis zu einem Anteil von insgesamt 30 % aller Fassadenflächen zulässig. Fensterlose, ungegliederte Fassadenflächen über 10 m Länge sind durch vor- oder zurücktretende Gebäudeteile zu gliedern und zu begrünen.
 - Dacheindeckungen sind nur als nicht glänzende Ton- oder Betonziegel in rot zulässig. Dachpappe nur bei Flachdächern (bis 5° Dacheigung) zulässig.
 - Nebenanlagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind gestalterisch an das Hauptgebäude anzuschließen. Sie sind in der gleichen Farbe auszuführen wie das Hauptgebäude. Carports sind auch in naturbelassenem Holz zulässig.
 - Die Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten und dürfen nicht als Stellplätze für Kraftfahrzeuge oder Müllbehälter bzw. als Lagerflächen genutzt werden. Die nur außerhalb des Vorgartenbereiches zulässigen Stellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, mit einer begrünten Umkleidung oder mit Rankgittern zu versehen. Sichtschutzanlagen sind mit Rankpflanzen zu begrünen.
 - Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche der Waldstraße sind als Hecken mit einer Höhe von max. 1,50 m zulässig. Metall- oder Holzhecken sind nur in Kombination mit Hecken zulässig. An Einmündungen und Grundstückszufahrten sind die Sichtdächer auf den fließenden Verkehr zu beachten. Die Aufteilung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist nicht zulässig. Luftwärmepumpen müssen immissionsschutzrechtlich genehmigt sein und zur Nachbargrenze einen Abstand von mind. 3 m einhalten. Solaranlagen sind an den Gebäude- und Dachseiten, die der Waldstraße zugewandt sind, unzulässig.
 - Werbeanlagen und Warenautomaten sind unzulässig.
 - Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 LBAO M-V und kann mit Bußgeld bis zu 100.000 € geahndet werden.



Verfahrensvermerke

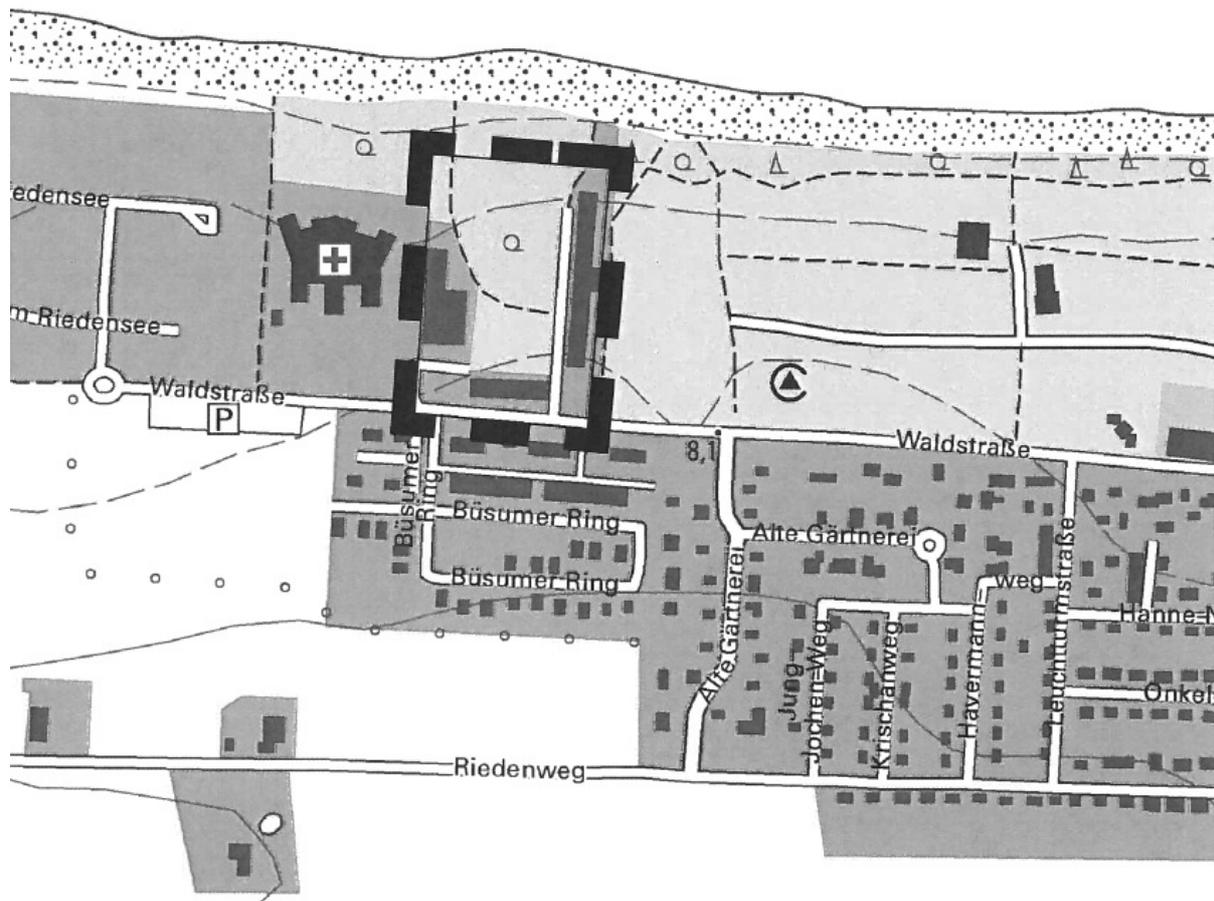
- Der Aufstellungsbeschluss der Stadtvertreterversammlung über den Bebauungsplan Nr. 49 wurde am 16.10.2014 gefasst. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 23.10.2014 durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn erfolgt.
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den _____ (Siegel) Der Bürgermeister
- Die Möglichkeit zur frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB wurde während der Dienstzeiten in der Stadtverwaltung Ostseebad Kühlungsborn vom 03.11.2014 bis zum 14.11.2014 gegeben. Die Bekanntmachung dazu erfolgte am 23.10.2014 durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn.
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den _____ (Siegel) Der Bürgermeister
- Die Stadtvertreterversammlung hat am _____ den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 49 mit Begründung einschließlich der örtlichen Bauvorschriften gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den _____ (Siegel) Der Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 49, 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 _____ in der Stadtverwaltung Ostseebad Kühlungsborn öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB von einer Umweltpflicht abgesehen wird und dass Anlegungen 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.
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den _____ (Siegel) Der Bürgermeister
- 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
- Der katastermäßige Bestand innerhalb des Geltungsbereiches am _____ wird richtig dargestellt beziehungsweise 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. Vermessener
- 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
- Der Bebauungsplan Nr. 49, 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 zum Bebauungsplan Nr. 49 wurde gebilligt.
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den _____ (Siegel) Der Bürgermeister
- Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 49, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den _____ (Siegel) Der Bürgermeister
- 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 Klagen der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Eröschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des _____ in Kraft getreten.
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den _____ (Siegel) Der Bürgermeister



Auszug aus der topographischen Karte, Quelle: GeoBasis DEM/V 2015

SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 49 "DÜNENGARTEN"
gelegen in Kühlungsborn West, begrenzt im Süden durch die Waldstraße, im Osten durch den Campingplatz, im Norden durch den Strand und im Westen durch die Reha-Klinik
Entwurf
Bearbeitungsstand 11.07.2016

Übersichtsplan



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

SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN

über den Bebauungsplan Nr. 49 "Dünengarten"

gelegen in Kühlungsborn West, begrenzt im Süden durch die Waldstraße, im Osten durch den Campingplatz, im Norden durch den Strand und im Westen durch die Reha-Klinik

BEGRÜNDUNG

Entwurf

Bearbeitungsstand 11.07.2016

Satzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn
über den Bebauungsplan Nr. 49
"Dünengarten"

BEGRÜNDUNG

Entwurf

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Einleitung	3
1.1 Anlass der Planaufstellung	3
1.2 Lage und Geltungsbereich	4
1.3 Planungsrecht, Plangrundlagen	5
2. Planungskonzept	5
2.1 Städtebauliches Konzept, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise ...	5
2.2 Örtliche Bauvorschriften	6
2.3 Verkehrserschließung	7
3. Ver- und Entsorgung	8
3.1 Allgemeine Anforderungen der Ver- und Entsorgungsträger	8
3.2 Trink- und Löschwasserversorgung	8
3.3 Schmutz- und Regenwasserentsorgung	9
3.4 Energieversorgung und Telekommunikation	9
3.5 Abfallentsorgung und Altlasten	9
4. Umweltbelange	10
4.1 Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB	10
4.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan	10
4.3 Artenschutzrechtliche Prüfung	12
4.4 Erfassung des Baumbestandes	12
4.5 Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen	13
4.6 Planwirkungen	14
4.7 Grünordnerische Festsetzungen und Hinweise	14
5. Eigentumsverhältnisse	15
6. Sonstiges	15

1. Einleitung

1.1 Anlass der Planaufstellung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 49 umfasst das ehemalige Kinderferienlager an der Waldstraße. Ende der 1990er/Anfang der 2000er Jahre wurden die ehemaligen Unterkunftsgebäude im östlichen und südlichen Teil zur Ferienwohnanlage „Dünengarten“ umgebaut.

Die ehemalige Kantine im westlichen Teil, die auch der NVA-Kaserne diente, steht seit der Wende leer und verfällt. Eine dafür vorhandene Baugenehmigung für ein Hotel ist im Rahmen der Beantragung einer 5. Verlängerung abgelehnt worden.

Um eine geordnete städtebaulichen Entwicklung zu gewährleisten, will die Stadt dafür Sorge tragen, dass in diesem Fremdenverkehrs-Schwerpunktgebiet anstelle des Kantinegebäudes keine Dauerwohnungen, Einzelhandel, störende Gewerbebetriebe oder störende Vergnügungsstätten entstehen. Die Nutzung ist aufgrund der Ausweisung als „Fremdenverkehrs-/Kurgebiet“ im Flächennutzungsplan und der umgebenden Nutzungen (Campingplatz und Reha-Klinik) eindeutig auf eine nicht störende, der Umgebung angepasste touristische Nutzung auszurichten. Dabei stehen Einrichtungen der Fremdenbeherbergung im Vordergrund.

Dieselben Ziele sollen auch für die vorhandene Ferienhausanlage Dünengarten festgeschrieben werden. Auch hier sollen sich z.B. keine Dauerwohnungen etablieren, sondern die strandnahen Flächen sollen einem wechselnden Besucherkreis dauerhaft zur Verfügung stehen.

Die Frei- und Waldflächen sind zu sichern, die Waldabstandflächen und naturschutzfachlichen Belange sind zu beachten.

Im Norden des Plangebietes soll ein öffentlicher Fußweg in Verlängerung des vorhandenen, aus Richtung Osten im Küstenschutzwald verlaufenden Weges hergestellt und gesichert werden.

Die Stadtvertretung fasste daher am 16.10.2014 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 49.

Da es sich um die Wiedernutzbarmachung einer innerörtlichen Fläche handelt und keine Schutzgebiete betroffen sind, kann ein „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Die Umweltbelange einschließlich Artenschutz sind dabei zu berücksichtigen, allerdings sind kein formaler Umweltbericht und kein zweistufiges Verfahren notwendig.

Zur Sicherung der Planung wurde eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich erlassen.

Die Neubebauung anstelle des Kantinegebäudes wurde in mehreren Beratungen in der Stadt diskutiert. Dabei wurde eine Obergrenze zulässiger Ferienappartements festgelegt und die Regelung, die benötigten Stellplätze in Tiefgaragen unterzubringen.

Die mit der Forstbehörde abgestimmte Waldabstandsfläche von 30 m ist von einer Bebauung freizuhalten.

1.2 Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich in Kühlungsborn West, begrenzt im Süden durch die Waldstraße, im Osten durch den Campingplatz, im Norden durch den Strand und im Westen durch eine Reha-Klinik, die „Ostseeklinik“, Fachklinik für Psychosomatik und Innere Medizin.

Der festgelegte Geltungsbereich besitzt einschließlich des Straßenabschnittes der Waldstraße eine Größe von rund 3,6 ha.



Luftbild des Plangebietes, Quelle: GeoBasis DE/M-V 2016

Im Luftbild sind nördlich der Waldstraße links die Ostseeklinik und rechts der Campingplatz zu sehen. In der Bildmitte sind der südliche Querriegel und die beiden östlichen Längsriegel der bereits zu Ferienwohnungen umgenutzten Gebäude mit roten Ziegeldächern zu erkennen. Der Gebäudekomplex mit grauen Dächern zwischen Ferienwohnungen und Reha-Klinik beherbergt das ehemalige Kantinengebäude. Zwischen den Gebäuden befinden sich im Süden parkartige Grünflächen und nördlich davon Wald.

1.3 Planungsrecht, Plangrundlagen

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Sept. 2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtswirksamen Änderungen,
- die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548),
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990, geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Neufassung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 334)

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

Der Bebauungsplan Nr. 49 wird aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt entwickelt.

Als Plangrundlagen dienen der Lage- und Höhenplan, Vermessungsbüro Bauer, Wismar, Lagebezug: Gauß-Krüger 42/83, Höhenbezug: HN76; die Topographische Karte, GeoBasis DE/MV sowie eigene Erhebungen.

2. Planungskonzept

2.1 Städtebauliches Konzept, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Die vorhandene Ferienwohnanlage „Dünengarten“ wird gemäß § 10 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Sondergebiet, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung „Ferienwohnanlage“ festgesetzt. Es dient damit dem Erhalt der vorhandenen Ferienwohnungen. Es sind ausschließlich Ferienhäuser bzw. Ferienwohnungen zulässig, die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen. Dauerwohnungen und Zweitwohnungen sind, wie auch andere sonstige Nutzungen, unzulässig.

Dieselben Festsetzungen werden für das neue Baufeld SO 2 erlassen. Die Form des Baufeldes wurde in mehreren Abstimmungen festgelegt. An der Waldstraße soll im Wesentlichen die Straßenfront der vorhandenen Ferienwohnanlage aufgenommen werden mit der Möglichkeit, durch Vorsprünge eine aufgelockerte Bebauung zu erzielen. Im hinteren Bereich ergibt sich die Baugrenze durch die einzuhaltende Waldabstandsfläche von 30 m.

Innerhalb des SO 1 sind im südlich an der Waldstraße gelegenen Baufeld max. 39 Ferienwohnungen und im östlich am Campingplatz gelegenen Baufeld max. 60 Ferienwohnungen zulässig. Das entspricht den vorliegenden Baugenehmigungen. Eine Ausweitung dieser Zahl ist nicht beabsichtigt. Innerhalb des SO 2 sind max. 49 Ferienwohnungen zulässig. Das entspricht den o.g. Abstimmungen.

Die Zahl der Vollgeschosse bzw. die Firsthöhen im SO 2 sollen sich an das SO 1 angleichen, so dass sich städtebaulich ein Übergang von der dreigeschossigen Ferienwohnanlage zur viergeschossigen Ostseeklinik ergibt. Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse sowie die zulässigen Firsthöhen im SO 2 sind in den Nutzungsschablonen sowie im jeweiligen Baufeld festgesetzt. Im südlichen Gebäude des SO 1 an der Waldstraße ist das Dachgeschoss ausgebaut. Der Ausbau des Dachgeschosses in den Gebäuden im SO 1 an der östlichen Gebietsgrenze ist hingegen unzulässig, um das Entstehen zusätzlicher Ferienwohnungen zu vermeiden. Eine noch größere Dichte soll hier vermieden werden, außerdem wäre kaum noch ein Stellplatznachweis möglich.

In den festgesetzten Sondergebieten SO 1 und SO 2 mit abweichender Bauweise sind Gebäudelängen über 50 m zulässig. Das entspricht dem Bestand.

Für die Errichtung von Tiefgaragen, Stellplätzen und Nebenanlagen darf die jeweils festgesetzte Grundflächenzahl von 0,3 bis zu einem Maß von 0,7 überschritten werden. Tiefgaragen, Stellplätzen und Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Zwischen den Gebäuden ist eine private Parkfläche vorhanden, die im Waldabstandsbereich von allen Anliegern genutzt werden kann. In nördliche Richtung verlaufen private Wege in Richtung Strand mit zwei vorhandenen Strandzugängen. Direkt östlich des Plangebietes befindet sich ein öffentlicher Strandzugang. In Ost-West-Richtung soll im nördlichen Gebietsteil ein Wander- bzw. Gehweg für die Öffentlichkeit durch das Plangebiet und das westlich angrenzende Klinikgelände fortgeführt werden. Dadurch wäre es möglich, strandnah vom Zentrum Kühlungsborn-West bis zum Rieden zu wandern.

Im Nordosten befinden sich ebenfalls private Grünflächen.

Der nordwestliche Teil des Plangebietes wird von Wald eingenommen, der zu erhalten ist. Eine früher vorhandene Bühne mit Sitzreihen ist inzwischen zugewachsen. Vorhandene Altanlagen im Wald wie eine Vogelvoliere und eine verfallene Rettungsstation sollen zurückgebaut werden.

2.2 Örtliche Bauvorschriften

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften dient der Anpassung der Baulichkeiten an die örtlichen Verhältnisse und soll die städtebaulichen Zielstellungen unterstützen, ohne jedoch die Gestaltungsmöglichkeiten zu sehr einzuschränken. Die Bauvorschriften gelten für künftige Bauvorhaben, wobei die vorhandenen Gebäude Bestandsschutz genießen.

Die Fassaden der Gebäude sind in aufgelockerter Form mit Elementen der Bäderarchitektur zu gestalten. Dazu sind Balkone, Erker, Giebel, Türme als Eckbetonung und Zierelemente wie waagerechte Bänder, Bossenputz usw. zu verwenden. Als Materialien sind Glattputz und Klinker zulässig. Abweichende Farben oder Materialien sind bis zu einem Anteil von insgesamt 30 % aller Fassadenflächen zulässig. Fensterlose, ungegliederte Fassadenflächen über 10 m Länge sind durch vor- oder zurücktretende Gebäudeteile zu gliedern und zu begrünen.

Dacheindeckungen sind nur als nicht glänzende Ton- oder Betonziegel in rot zulässig. Dachpappe nur bei Flachdächern (bis 5 ° Dachneigung) zulässig.

Nebenanlagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind gestalterisch an das Hauptgebäude anzugleichen. Sie sind in der gleichen Farbe auszuführen wie das Hauptgebäude. Carports sind auch in naturbelassenem Holz zulässig.

Die Vorgärten sind, mit Ausnahme der vorhandenen Stellplatzfläche im SO 1, gärtnerisch zu gestalten und dürfen nicht als Stellplätze für Kraftfahrzeuge oder Müllbehälter bzw. als Lagerflächen genutzt werden. Die nur außerhalb des Vorgartenbereichs zulässigen Stellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, mit einer begrünten Umkleidung oder mit Rankgittern zu versehen. Sichtschutzanlagen sind mit Rankpflanzen zu begrünen.

Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche der Waldstraße sind als Hecken mit einer Höhe von max. 1,50 m zulässig. Metall- oder Holzzäune sind nur in Kombination mit Hecken zulässig. An Einmündungen und Grundstückszufahrten sind die Sichtfelder auf den fließenden Verkehr zu beachten.

Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist nicht zulässig. Luftwärmepumpen müssen immissionsschutzrechtlich genehmigt sein und zur Nachbargrenze einen Abstand von mind. 3 m einhalten. Solaranlagen sind an den Gebäude- und Dachseiten, die der Waldstraße zugewandt sind, unzulässig.

Werbeanlagen und Warenautomaten sind unzulässig.

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.

2.3 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist durch die Waldstraße vorhanden und erfährt durch die Planung keine Änderung. Die innere Erschließung erfolgt über private Zufahrten.

Der Bedarf an Stellplätzen ist innerhalb des Quartiers zu realisieren. Für die vorhandenen Ferienwohnungen stehen im SO 1 Stellplatzflächen zur Verfügung. Ca. 60 Stellplätze befinden sich an der Grenze zum Campingplatz. Die westlich des südlichen Blocks gelegenen Stellplätze werden durch das SO 2 überbaut. Daher sind im SO 2 innerhalb der Tiefgaragen 39 Stellplätze für das südlich an der Waldstraße gelegenen Baufeld im SO 1 und 1 Stellplatz für das östlich gelegene Baufeld im SO 1 unterzubringen und dauerhaft rechtlich zu sichern.

Im SO 2 ist der gesamte Stellplatzbedarf durch die Errichtung von Tiefgaragen abzudecken.

In den SO 1 und SO 2 ist die Errichtung von oberirdischen Garagen unzulässig. Diese würden das Ortsbild zu sehr beeinträchtigen und einen zu massiven Charakter einnehmen.

Die Errichtung von Kfz-Stellplätzen, Carports, Garagen, Nebengebäuden i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO und Stellplätzen für Müllbehälter ist - mit Ausnahme der vorhandenen Stellplatzfläche im SO 1 - im Vorgartenbereich unzulässig. Vorgartenbereich ist der Bereich zwischen der öffentlichen Straße und der straßenseitigen Hauptgebäudeflucht.

Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn. Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt hinsichtlich der Gestaltung von

Straßenräumen und Stellplätzen die Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06 Ausgabe 2006, Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Köln 2007).

Um Sichtbehinderungen zu vermeiden, wird die maximal zulässige Höhe von Einfriedungen im Bereich von Grundstücksausfahrten sowie Einmündungen auf 0,80 m begrenzt.

3. Ver- und Entsorgung

3.1 Allgemeine Anforderungen der Ver- und Entsorgungsträger

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 in der Waldstraße gewährleistet.

Die Beteiligten sollen bei Ausbauplanungen frühzeitig in die Ausführungsplanung einbezogen werden, um die gleichzeitige Einbringung der Ver- und Entsorgungsleitungen zu gewährleisten. Die Mindestabstände zu Leitungen sind bei Bau- und Anpflanzungsmaßnahmen zu beachten.

Im Folgenden werden die wichtigsten Parameter der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur erläutert.

3.2 Trink- und Löschwasserversorgung

Das Plangebiet ist über vorhandene Leitungen an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen. Die Versorgung ist durch den "Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Kühlung" gewährleistet. Hinsichtlich des sparsamen Umgangs mit Trinkwasser sollte der Einsatz von wassersparenden Technologien bevorzugt werden. Eine Brauchwasserversorgung ist nach §13 (3) Trinkwasserversorgung dem Gesundheitsamt Bad Doberan anzuzeigen.

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

Die Löschwasserversorgung ist über Hydranten im zentralen Wasserversorgungsnetz von Kühlungsborn sichergestellt. Ein ausreichendes Netz ist in den vergangenen Jahren durch den Zweckverband ausgebaut worden.

3.3 Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Die Schmutz- und Regenwasserentsorgung ist über eine zentrale Ableitung gesichert. Die Entsorgung erfolgt gemäß gültiger Satzung des Zweckverbandes Kühlung. Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser soll trotzdem nach Möglichkeit auf den Grundstücken bzw. innerhalb der Waldflächen versickert und zur Bewässerung genutzt werden, um die Abflussmengen möglichst gering zu halten. Neue Stellplätze, Wege und Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen, damit eine Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers nicht erforderlich wird.

3.4 Energieversorgung und Telekommunikation

Die Stromversorgung des Plangebietes ist durch die E.dis AG über die vorhandenen Leitungen gesichert. Das Gebiet ist auch an das zentrale Gasversorgungsnetz der Stadtwerke Rostock AG angeschlossen.

Die Verwendung emissionsarmer Gasheizungen wird empfohlen. Auf die Verwendung fester Brennstoffe zum Betrieb von Heizungen und Warmwasseranlagen sollte im Interesse der Reinhaltung der Luft verzichtet werden.

Aufgrund des Klima- und Ressourcenschutzes ist der Einsatz von Solarenergie oder Erdwärme zu empfehlen. Die Möglichkeit zur Nutzung der Sonnenenergie sollte bei der Exposition der Gebäude und der Dachflächen beachtet werden. Gleichzeitig ist das hochwertige Ortsbild zu beachten, dass eine "Verspiegelung" von Dachflächen ausschließt.

Die Versorgung mit Anlagen der Telekommunikation wird durch die Deutsche Telekom AG bzw. die örtlichen Kabelanbieter sichergestellt. Für den rechtzeitigen Ausbau sind Abstimmungsgespräche zu führen.

3.5 Abfallentsorgung und Altlasten

Die Abfallentsorgung wird durch Abfallsatzung des Landkreises Rostock geregelt. Eine ordnungsgemäße, grundstücksbezogene Abfallentsorgung ist über die Waldstraße gewährleistet. Ggf. sind Bereitstellungsplätze an der öffentlichen Straße einzurichten, da Privatstraßen nicht von Müllfahrzeugen befahren werden.

Standplätze für Abfallsammelbehälter sind baulich so zu gestalten, dass eine leichte Reinigung möglich ist. Ungezieferentwicklung darf nicht begünstigt werden. Außerdem ist die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zu beachten.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Altlasten bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gem. § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht beim Umweltamt des Landkreises, Sachgebiet Altlasten und Immissionsschutz, wird hingewiesen.

Bei Bautätigkeiten ist eine vollständige Verwertung bzw. Entsorgung von Reststoffen, Schadstoffen, Bauschutt bzw. Abfällen zu gewährleisten.

4. Umweltbelange

4.1 Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB

Eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich des Umweltberichtes muss innerhalb eines beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB nicht durchgeführt werden.

Da bei der vorliegenden Planung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 49 "Dünengarten" der Stadt Ostseebad Kühlungsborn die bebaute Grundfläche von 20.000 m² unterschritten wird, entfällt die Anforderlichkeit eines Ausgleichs im Sinne der Eingriffsregelung. Detaillierte Informationen zur Verfahrenswahl und Flächengrößen sind im städtebaulichen Teil zu finden.

Weiterhin gelten Eingriffe im Innenbereich demnach als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. als zulässig. Jedoch sind Umweltbelange nach allgemeinen Grundsätzen zu ermitteln und zu bewerten. Diese müssen im Anschluss gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen werden. Diese Abwägung erfolgt im Folgenden in verbal-argumentativer Form.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des besiedelten Bereiches von Kühlungsborn zwischen dem Campingplatz und einer Reha-Klinik. Nördlich grenzt der Strand- und Küstenbereich an.

Es handelt sich um den Standort eines ehemaligen Kinderferienlagers. Im östlichen und südlichen Teil wurden bereits Ende der 1990er/ Anfang der 2000er Jahre die ehemaligen Unterakunftsgebäude zur Ferienwohnanlage „Dünengarten“ umgebaut. Der nördliche Teil des Plangebietes wird von Wald geprägt.

Mit der Umsetzung der hier verfolgten Planungsziele soll nun die ehemalige Kantine abgerissen werden und an gleicher Stelle unter Einbeziehung der angrenzenden Stellplätze ein weiteres Gebäude mit Ferienwohnungen errichtet werden. Die Kantine des Kinderferienlagers steht seit geraumer Zeit leer und ist nur noch im ruinösen Zustand vorhanden. In der Zwischenzeit hat sich um das Gebäude ein Aufwuchs von sukzessiver Vegetation stattgefunden.

4.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan

Regionalen Raumentwicklungsprogrammes Mittleres Mecklenburg/ Rostock (RREP MM/R)

Für den planungsrelevanten Bereich werden u.a. nachfolgenden Aussagen im RREP MM/R getroffen.

- Die Stadt Kühlungsborn wird als Grundzentrum dargestellt.
- Das Plangebiet ist Teil eines Tourismusschwerpunktraumes.

Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Mittleres Mecklenburg/ Rostock
(GLRP MM/R)

Da sich das Plangebiet innerhalb des Siedlungsraumes von Kühlungsborn befindet sind kaum spezifischen Aussagen für das Gebiet selbst enthalten. Im GLRP MM/R werden folgende Aussagen getroffen:

- In Bezug auf die Schutzwürdigkeit der Arten und Lebensräume ist für die östlich und südlich an Kühlungsborn angrenzenden Bereiche eine hohe Schutzwürdigkeit verzeichnet (Karte 3).
- Der Boden ist für die Umgebung Kühlungsborns mit mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit dargestellt (Karte 4).
- Die Schutzwürdigkeit des Grund- und Oberflächenwassers ist mit einer Bewertung bis zu sehr hoch zwischen dem östlichen und westlichen Siedlungsteil von Kühlungsborn dargestellt (Karte 6). Westlich des Plangebietes verläuft der Fluss Asbeck, der auf der Karte I als „F.3 Bedeutende Fließgewässer (Einzugsgebiet > 10km²) mit einer vom natürlichen Referenzzustand stark abweichenden Strukturgüte“ verzeichnet ist. Der östliche und westliche Siedlungsbereich der Stadt ist unterbrochen von Waldgebieten.
- Die Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes ist im Küsten- und Meeresbereich mit sehr hoch und westlich von Kühlungsborn mit mittel bis hoch verzeichnet (Karte 8). Die Funktionsbewertung der landschaftlichen Freiräume ist mit Stufe 1- gering bewertet (Karte 9).
- Südlich von Kühlungsborn ist ein FFH-Gebiet (DE 1836-302) zu finden (Karte 10). Ebenso ist südlich Kühlungsborns das Landschaftsschutzgebiet L 54a vorhanden. Westlich befindet sich das Naturschutzgebiet N271 (Karte 11).
- Das Plangebiet und die angrenzenden Bereiche besitzen eine herausragende Bedeutung für die Sicherung der Erholungsfunktion der Landschaft (Karte 13).
- Die Ostsee angrenzend an Kühlungsborn ist als Küstenwasserkörper mit „wahrscheinlich nicht guter Zustand bis 2015“ in der vorläufigen Bewertung (Stand 2004) nach EU-WRRL dargestellt (Karte 14).
- Die Landesstraße 12, welche durch Kühlungsborn entlang des Plangebietes führt, ist als Allee im Alleenkonzept verzeichnet.
- Die Bereiche südlich von Kühlungsborn sind überwiegend landwirtschaftliche Nutzflächen, welche als Bereiche mit deutlichen Defiziten an vernetzenden Landschaftselementen (Schwerpunktbereiche zur Strukturanreicherung der Landschaft im Sinne von § 5 Abs. 3 BNatSchG) aufgeführt werden (Karte V).

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Siedlungsraum sind kaum umweltbezogene Ziele festgelegt bzw. spezifische Aussagen für den planungsrelevanten Bereich getroffen. Als naturschutzfachlich bedeutend stellen sich der Küstenraum sowie die südlich gelegene Kühlung dar. Diese sind nicht von den Planzielen betroffen. Durch die hier betrachtete Planung werden demzufolge keinen erheblichen Beeinträchtigungen auf den in die übergeordneten Planungen festgelegten Entwicklungsziele erwartet.

Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Schutzgebietes nationaler und internationaler Bedeutung.

Eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten durch die hier dargestellten Planungsziele kann ausgeschlossen werden.

Geschützte Biotope

Es handelt sich um die städtebauliche Ordnung eines bestehenden Siedlungsbereiches. Im Plangebiet sind keine geschützten Biotope vorhanden.

Dementsprechend sind keine Beeinträchtigungen geschützter Biotope gegeben.

4.3 Artenschutzrechtliche Prüfung

Die artenschutzrechtlichen Belange werden derzeit durch das Gutachterbüro Martin Bauer untersucht. Hierbei geht es maßgeblich um den Abriss der ehemaligen Kantine des Kinderferienlagers mit nunmehr umgebender sukzessiver Vegetation. Daraus ergibt sich eine potentielle Betroffenheit der Artengruppen Brutvögel und Fledermäuse. Das Gutachten schließt eine Relevanzprüfung der weiteren möglichen betroffenen Arten ein.

Derzeit erfolgen die notwendigen Erfassungen der genannten Arten. Die relevanten Ergebnisse werden im Rahmen der fortschreitenden Planung betrachtet und bewertet. Daraus ergeben sich ggf. Maßnahmen wie beispielsweise Bauzeiteneinschränkungen.

Mit der Umsetzung der der Planungsziele ist die Beseitigung von Vegetationsbeständen wie dem sukzessiven Aufwuchs um das zu entfernende Gebäude notwendig. Deshalb wird generell auf den § 39 BNatSchG verwiesen. Demnach sind Gehölzrodungen nur außerhalb der Vogelbrutzeit durchzuführen.

Notwendige Gehölzrodungen sowie Schnittmaßnahmen an vorhandenen Gehölzen sind im Zeitraum von 01. Oktober bis zum 28. Februar (außerhalb der Vogelbrutzeiten) durchzuführen. Darüber hinaus sind spezielle artenschutzrechtliche Belange gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG zu beachten (Bäume besiedelnde Vögel-, Insekten- und Fledermausarten).

Außerdem ist der für den Abriss bestimmte Gebäudebestand auf mögliche Habitate von Fledermäusen zu untersuchen ggf. ergeben sich hieraus Ausgleichsmaßnahmen wie das Einrichten von Ersatzquartieren.

4.4 Erfassung des Baumbestandes

Bäume sind, mit wenigen Ausnahmen, wie Bäume in Hausgärten oder Obstgehölze generell, bei einem Stammumfang von über 100 cm gemessen in einer Höhe von 1,3 m durch den § 18 des Naturschutzausführungsgesetzes (NatSchAG) M-V geschützt.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 49 ist der Abriss eines Gebäudes und die Neuerrichtung eines Gebäudes an nahezu der gleichen Stelle geplant. Einbegriffen werden auch derzeitige Stellplatzflächen. Um das leerstehende Gebäude ist sukzessiv Vegetation, welche nicht die Kriterien des in § 18 geschützten Baumbestandes erfüllt, aufgewachsen. Es handelt sich zumeist um die Ausbreitung der ehemals angelegten Zierpflanzungen.

Die nord-/nordöstlich angrenzenden Bereiche sind forstrechtlich als Wald zu bewerten. Die übrigen Bereiche mit Bebauung und Freiflächen bleiben erhalten.

Mit der Umsetzung der Planungsziele kommt es zu keinen Beeinträchtigungen von gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützten Gehölzen.

4.5 Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen

Die Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen erfolgte auf der Grundlage der Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern, Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie 2013, Heft 2.

Das Plangebiet befindet sich in Kühlungsborn-West. Nördlich grenzen intensiv genutzte Sandstrand (KSI) an. Östlich grenzt der Campingplatz (PZC) an das Plangebiet. Südlich verläuft die Waldstraße (OVL). Westlich ist eine Reha-Klinik (OGF).

Das Plangebiet selbst wird durch seine Feriennutzung im südlichen Teil und durch den Baumbestand im nördlichen Teil geprägt.

Der im Norden des Plangebietes vorhandene Baumbestand wird dominiert von heimischen Laubgehölzen. Aufgrund der Lage im besiedelten Raum wird dieser Baumbestand als Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten (PWX) aufgenommen.

Am östlichen und südlichen Plangebietsrand befindet sich Zeilenbebauung (OCZ). Der südwestliche Bereich ist eine unversiegelte Fläche, die als Stellplatz genutzt wird (PEU). Am westlichen Plangebietsrand befindet sich ein Gebäude im ruinösen Zustand. Um das Gebäude ist sukzessiv Vegetation aufgewachsen. Es handelt sich dabei größtenteils um die sich ausgebreitete Zierpflanzungen (PHY) um das Gebäude teilweise haben sich auch weitere Pionierarten wie Ahorngehölze angesiedelt.

Im zentralen südlichen Bereich zwischen der Bebauung befindet sich eine Parkanlage (PPJ). Diese Parkanlage beinhaltet Spiel- und Aufenthaltsbereich sowie Pflanzungen aus überwiegend Ziergehölzen und Rasenflächen.

Vorhandene Biotop- und Nutzungstypen

Biotop Nr.	Biotoptyp M-V	Wertstufe
3.3.5	Intensiv genutzter Sandstrand der Ostsee (KSI)	1
13.1.1	Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten (PWX)	1-2
13.2.2	Siedlungsgebüsch aus nichtheimischen Gehölzarten (PHY)	-
13.4.3	Jüngere Parkanlage (PPJ)	1
13.9.5	Campingplatz	-
14.2.3	Zeilenbebauung (OCZ)	-
14.3.2	Öffentlich oder gewerblich genutzte Großformbauten (OGF)	-

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des besiedelten Raumes von Kühlungsborn. Im planungsrelevanten Bereich sind keine Wertbiotope mit einer Wertigkeit > 2 vorhanden. Im Zusammenhang mit der Umsetzung der Planungsziele des hier betrachteten Bebauungsplanes werden die Biotoptypen innerhalb des Plangebietes größtenteils erhalten.

4.6 Planwirkungen

Mit Hilfe der vorliegenden Planung wird eine bestehende Ferienhaussiedlung ergänzt. Dazu wird ein ruinöses Gebäude abgerissen und dort ein neues Gebäude entstehen. Ebenso werden Flächen, die derzeit als Pkw-Parkplätze genutzt werden mit dem neuen Gebäude überplant.

Bei Nichtausführung der Planungen würden die aktuellen Areale, Biotop- und Nutzungstypen im derzeitigen Bestand weiter bestehen. Der städtebauliche Missstand würde erhalten bleiben und die sukzessive Vegetationsentwicklung weiterhin zunehmen.

Zusammenfassend können die zu erwartenden Eingriffe in die genannten Biotoptypen als eher geringwertig abgewogen werden. Innerhalb der Planungsarbeiten wurde versucht, den Umweltbelangen hinsichtlich einer flächensparenden Entwicklung in Bezug auf das Gemeindegebiet gerecht zu werden.

4.7 Grünordnerische Festsetzungen und Hinweise

Grundstückszugänge, Stellplätze und deren Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.

Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Bodenaushub ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und an Ort und Stelle wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.

Der Gebäudeabbruch, Bauschutt und Müllablagerungen, sind ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. einer Wiederverwertung zuzuführen.

Die Baustelleneinrichtungen sind auf das notwendigste Maß zu beschränken. Nach Beendigung der Bauarbeiten sind baubedingte Beeinträchtigungen (wie Bodenverdichtungen, Fahrspuren, Fremdstoffreste) zurückzunehmen.

Notwendige Gehölzrodungen sowie Schnittmaßnahmen an vorhandenen Gehölzen sind im Zeitraum von 01. Oktober bis zum 28. Februar (außerhalb der Vogelbrutzeiten) durchzuführen. Darüber hinaus sind spezielle artenschutzrechtliche Belange

gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG zu beachten (Bäume besiedelnde Vögel-, Insekten- und Fledermausarten).

Innerhalb des SO 2 sind im südlichen Teil entlang der Waldstraße drei standortgerechte, heimische Laubgehölze der Mindestqualität Hochstamm, Stammumfang 14-16 cm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die in der Planzeichnung beispielhaft dargestellten Baumstandorte können entsprechend den örtlichen Erfordernissen geringfügig verschoben werden.

Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Die festgesetzte private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" ist gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen. Es sind wasserdurchlässige Wege zulässig, die der fußläufigen Erschließung der Flächen dienen.

Sämtliche Gehölzpflanzungen sind drei Jahre in der Entwicklungspflege zu halten sowie dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Die notwendigen Pflege- und Erziehungsschnitte sind auszuführen. Beschädigte oder abgegangene Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

Die im Plangebiet festgesetzten Flächen für Wald sind dauerhaft zu erhalten.

5. Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke befinden sich mit Ausnahme der kommunalen Waldstraße in Privatbesitz.

6. Sonstiges

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Vorhabengebiet keine Bodendenkmale bekannt. Bei Bauarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Werden während Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen 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. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Im Vorhabengebiet sind keine Baudenkmale vorhanden.

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

Innerhalb des Plangebietes dürfen Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art gem. § 34 Abs. 4 Bundeswasserstraßengesetz weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren

Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig. Von der Wasserstraße aus dürfen weder rote, gelbe, blaue oder grüne mit Natriumdampflampen direkt oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein.

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

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

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

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

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

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den.....

.....
Karl, Bürgermeister

Planverfasser:

