



Öffentliche Bekanntmachung

Sitzung des Bauausschusses

Sitzungstermin:	Mittwoch, 15.06.2016, 18:30 Uhr
Raum, Ort:	Versammlungsraum des Bauhofes (Zur Asbeck)

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 27.04.2016 - Beschlusskontrolle
4. 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 "Cubanzestraße/Ecke Wittenbecker Landweg" der Stadt Ostseebad Kühlungsborn - Entwurfs- und Auslegungsbeschluss Gast: Herr Fricke SRP
5. 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 Sondergebiet "Am Bootshafen" der Stadt Ostseebad Kühlungsborn - Abwägungs- und Satzungsbeschluss Gast: Herr Fricke SRP
6. 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn "Umgebung Karpfenteich" - Abwägungs- und Satzungsbeschluss Gast: Herr Fricke SRP
7. 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn "Hermannstr./nördliche Fr.-Borgwardt-Straße" - Abwägungs- und Satzungsbeschluss Gast: Herr Fricke SRP
8. Bebauungsplan Nr. 49 "Dünengarten" der Stadt Ostseebad Kühlungsborn - Entwurfs- und Auslegungsbeschluss Gast: Herr Fricke SRP
9. Information der Verwaltung
10. Schließen der Sitzung

P. Westphal
2. Stellv. Bürgermeisterin

Ostseebad Kühlungsborn, den 08.06.2016



öffentlich

Beschlussvorlage

Amt/Geschäftszeichen	Bearbeiter	Datum	Drucksache Nr.:
Bauamt	Maja Kolakowski	03.06.2016	16/60/065

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

Bezeichnung: 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 "Cubanzestraße/Ecke Wittenbecker Landweg" der Stadt Ostseebad Kühlungsborn - Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn

1. billigt den vorliegenden Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 „Cubanzestraße/Ecke Wittenbecker Landweg“ und den Entwurf der Begründung dazu.
2. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 einschließlich der Begründung ist gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 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 dieses Beschlusses.

Anlage: 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn, Entwurf vom 06.06.2016 mit Begründung

Problembeschreibung/Begründung:

Die Stadtvertreterversammlung hat am 14.04.2016 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 „Cubanzestraße/Ecke Wittenbecker Landweg“ beschlossen.

Der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 liegen neue Planungsabsichten für das Flurstück 362/2 der Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn (Wiesengrund 2a) zu Grunde. Die Details der Änderung sind den Anlagen zu entnehmen.

Das Planverfahren wird nach § 13 Abs. 1 BauGB im vereinfachten Verfahren ohne Umweltbericht durchgeführt. Eine Beeinträchtigung von Umweltbelangen erfolgt durch die Änderung nicht, so dass keine Umweltprüfung erforderlich ist.

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 des Verfahrens zur Änderung des o.g. Bebauungsplans trägt der Antragsteller.

Finanzielle Auswirkungen?

Nein

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

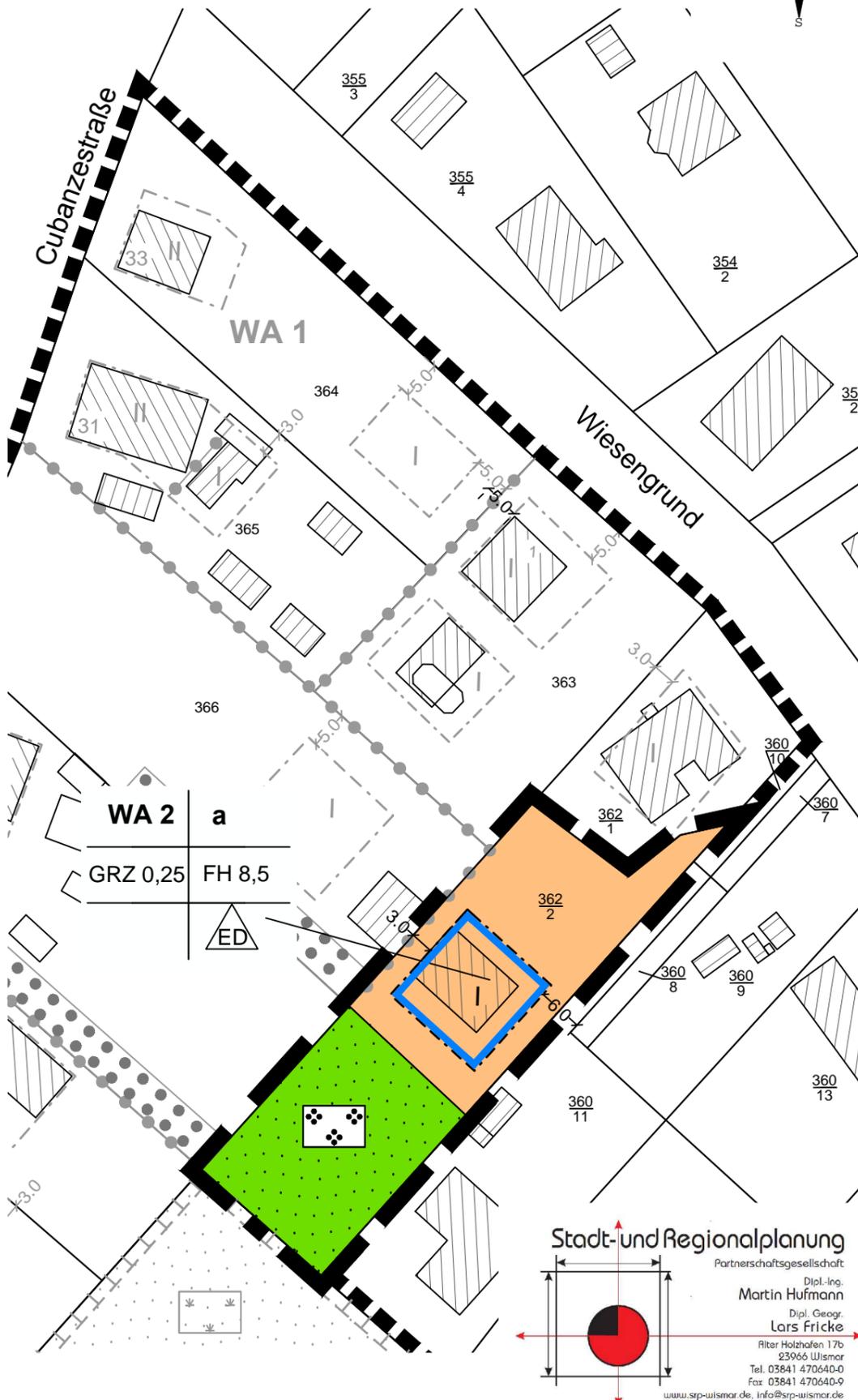
Veranschlagung 2016	X nein	ja, mit €	Produktkonto 51102.56255000
Im Ergebnisplan	im Finanzplan		

Anlagen:

B-Plan Nr. 32, 2. Änderung, Entwurf vom 06.06.2016 mit Begründung

Teil A - Planzeichnung

M 1:750



Plangrundlagen:
Rechtskräftige Satzung über den Bebauungsplan Nr. 32 und sonstige Unterlagen des Bauamtes Kühlungsborn; Lageplan des Vermessungsbüros Wieck, Kühlungsborn, 10/2015

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

TOP 4

Planerläuterung

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 wird das im Geltungsbereich liegende Baufeld um 2 m in Richtung Südwesten verschoben.

Präambel

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen wird nach Beschlussfassung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn vom folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 "Cubanzestraße/Ecke Wittenbecker Landweg", gelegen in Kühlungsborn Ost, umfassend einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 32 auf dem Flurstück 362/2, Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn, im nordöstlichen Geltungsbereich bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

Teil B – Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

Alle sonstigen Festsetzungen sowie die Hinweise des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 32 gelten für die Satzung über die 2. Änderung unverändert weiter fort.

Hinweise

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.

Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung (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, § 4 BauNVO)

WA 2 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

- GRZ Grundflächenzahl
- I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- FH Firsthöhe als Höchstmaß

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

- a abweichende Bauweise
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünflächen - Hausgarten, privat

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

2. Darstellungen ohne Normcharakter

- vorhandene bauliche Anlagen
- vorhandene Flurstücksgrenzen

- 362/2 Flurstücksnummern
- 5,0 Bemaßung in m

3. Festsetzungen der Ursprungsplanung

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

Baulinie

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünflächen - Wiese, privat

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

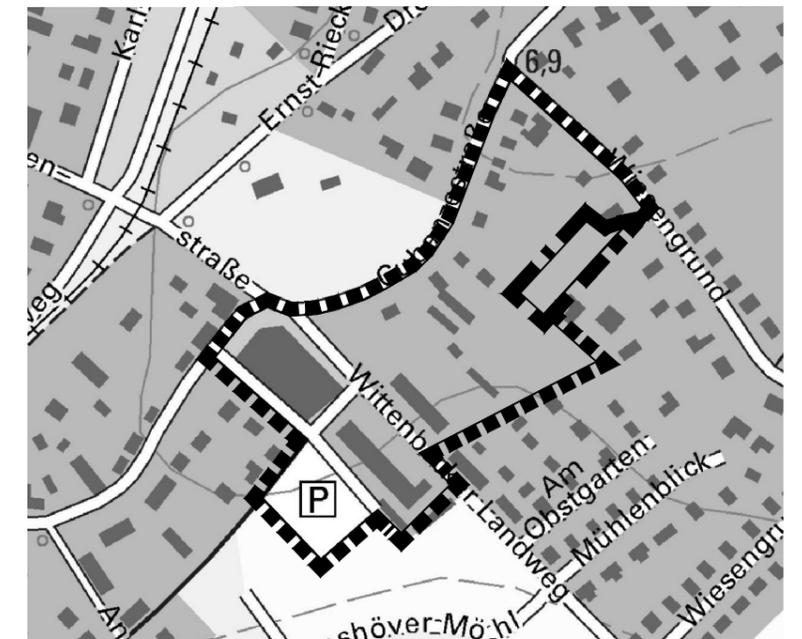
Umgrenzung von Flächen zum Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

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

Abgrenzung des Maßes der Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

Übersichtsplan



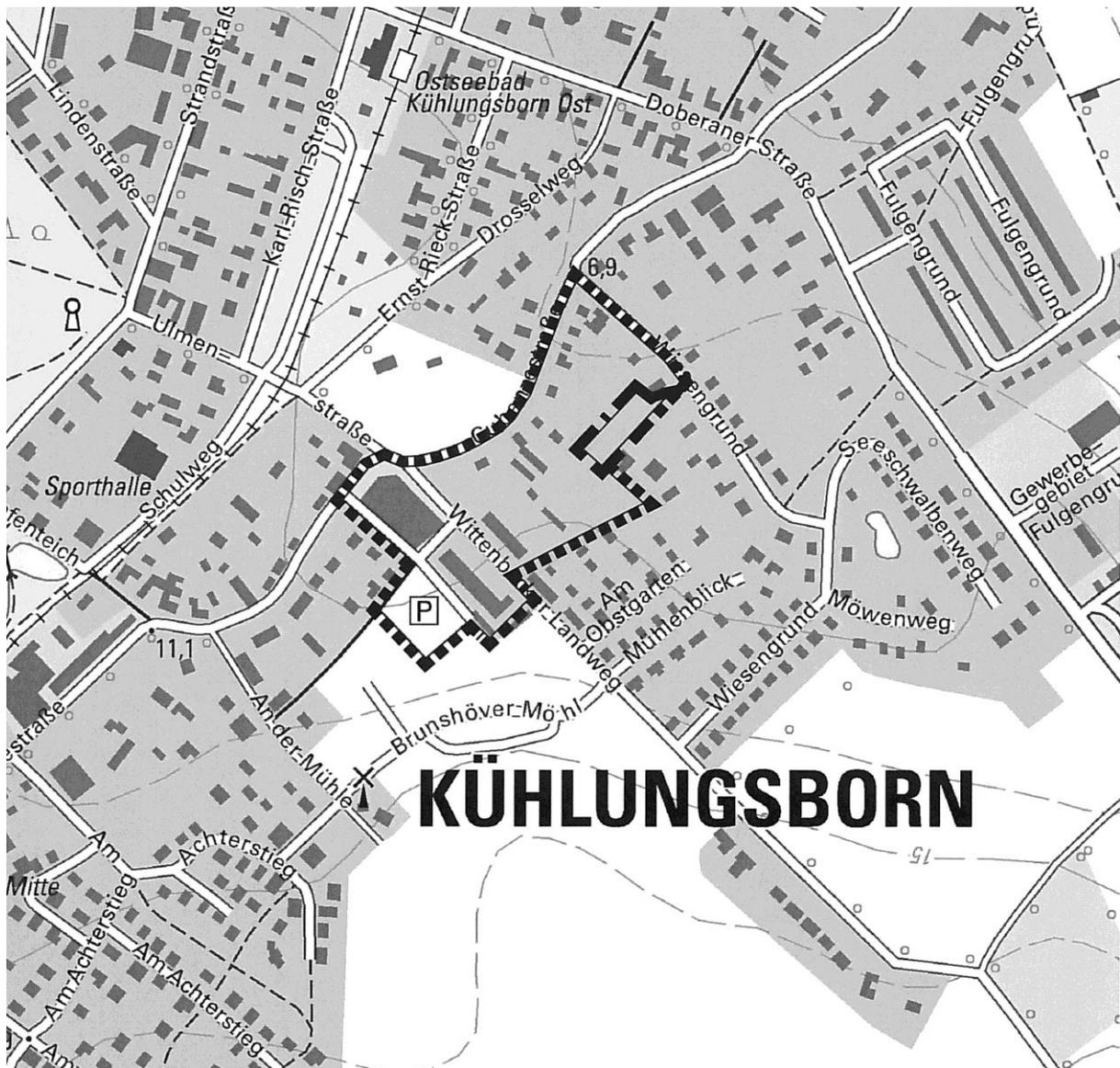
Auszug aus der topographischen Karte, Quelle: GeoBasis DE/M-V 2016

SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 32 "Cubanzestraße/Ecke Wittenbecker Landweg"

umfassend einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 32 auf dem Flurstück 362/2, Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn, gelegen im nordöstlichen Geltungsbereich

Entwurf

Bearbeitungsstand 06.06.2016



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

SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 32 "Cubanzestraße/Ecke Wittenbecker Landweg"

umfassend einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 32 auf dem Flurstück 362/2,
Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn, gelegen im nordöstlichen Geltungsbereich

Begründung

Entwurf

Bearbeitungsstand 06.06.2016

1. Anlass und Inhalt der Planänderung

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn hat am 14.04.2016 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 beschlossen. Der Geltungsbereich der 2. Änderung umfasst das Flurstück 362/2, Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn. Das Grundstück befindet sich am nordöstlichen Rand des Geltungsbereiches der Ursprungssatzung.

Die Stadt hat sich nach der Beratung eines Änderungsantrages im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 32 und unter Abwägung der zu beachtenden städtebaulichen und nachbarlichen Belange zur Durchführung der vorliegenden Änderungsplanung entschlossen um eine unbeabsichtigte Härte auszuschließen. Das Planungsziel besteht in der geringfügigen Verschiebung eines Baufeldes um 2 m für einen Anbau an ein bestehendes Wohngebäude im rückwärtigen Bereich des Wiesengrundes.

Auf dem Grundstück wurde bereits in der Vergangenheit ein Einfamilienhaus gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 2 errichtet. Nach einem Eigentümerwechsel beabsichtigt der Bauherr auf dem genannten Grundstück den Anbau einer Veranda, um eine Vergrößerung der Wohnfläche aus familiären Gründen zu erreichen.

Die Veranda soll in der gesamten Länge von rd. 12,0 m in einer Tiefe von 3,5 m entlang der südwestlichen Gebäudefront errichtet werden. Auch nach dem erfolgten Anbau wird die im Ursprungsplan festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 eingehalten. Es ist ein eingeschossiger Anbau mit einer Dachneigung von 13° vorgesehen.

Aufgrund der Lage des vorhandenen Gebäudes im festgesetzten Baufenster wäre allerdings in südwestlicher Richtung nur noch eine Erweiterung von ca. 1,5 m zulässig und somit eine Überschreitung von 2 m notwendig. Eine Erweiterung in Richtung Norden wäre für einen Verandaanbau allein schon aus energetischen Gründen nicht zweckmäßig. Ein seitlicher Anbau ist aufgrund des Grundstückszuschnittes und der notwendigen nachbarschaftlichen Abstandsflächen nicht möglich.

2. Umweltbelange

Umweltbelange sind durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 nicht betroffen. Diese wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 32 umfassend und abschließend bearbeitet. Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes wird lediglich ein Baufenster geringfügig um 2,0 m verschoben. Die GRZ von 0,25 besteht weiterhin fort, so dass keine zusätzliche Versiegelung erfolgt. Weitere umweltrelevante Regelungen des Bebauungsplanes Nr. 32 werden im Rahmen der 2. Änderung nicht tangiert und gelten auch für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Planes unverändert fort.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn - 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32
"Cubanzestraße/Ecke Wittenbecker Landweg"

3. Sonstiges

Alle Festsetzungen des Bebauungsplanes, die nicht von der 2. Änderung betroffen sind, gelten unverändert fort. Dies gilt auch für die Hinweise und für die Begründung.

Die Kosten für das Änderungsverfahren trägt der Eigentümer des betroffenen Grundstücks.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den Karl, Bürgermeister



öffentlich

Beschlussvorlage

Amt/Geschäftszeichen	Bearbeiter	Datum	Drucksache Nr.:
Bauamt	Maja Kolakowski	01.06.2016	16/60/058

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

Bezeichnung: 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 Sondergebiet "Am Bootshafen" der Stadt Ostseebad Kühlungsborn - Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn beschließt:

1. Die Stadtvertreterversammlung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Bürger, der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zum Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 mit folgendem Ergebnis geprüft: s. Anlage.
Die Anlage ist Bestandteil des Beschlusses.
2. Die Stadtvertreterversammlung beschließt die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn Sondergebiet "Am Bootshafen" gemäß § 10 BauGB als Satzung. Die örtlichen Bauvorschriften werden gemäß § 86 LBauO M-V als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 wird gebilligt.
3. Der Bürgermeister wird beauftragt, den Satzungsbeschluss über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 entsprechend der Hauptsatzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn ortsüblich bekannt zu machen.

Anlagen:

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn – Planzeichnung, Begründung und Abwägung, Stand 01.06.2016

Problembeschreibung/Begründung:

Die Stadtvertreterversammlung hat am 25.02.2016 die Aufstellung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn Sondergebiet „Am Bootshafen“ beschlossen. Anschließend wurde ebenfalls am 25.02.2016 ein Entwurf einschließlich Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen. Gegenstand des Beschlusses war u.a. die Darstellung von Baugrenzen mit Unterbrechungen (Ausbildung von Baugrenzen nur vor den Gebäuden entlang der Promenade) für die Blockstufenanlage. Im Bauausschuss am 16.03.2016 und im Hauptausschuss am 31.03.2016 wurde hierüber erneut abgestimmt. Letztlich wurde dem Entwurf mit Baugrenzen ohne Unterbrechungen vor den Gebäuden zugestimmt.

Hintergrund der 4. Änderung des B-Plans Nr. 17 ist die Erweiterung des Sondergebiet SO

„Blockstufenanlage“ um ca. 3,0 m in der Tiefe auf 8,0 m auf einer Länge von ca. 260,0 m. Weiterhin wird mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 zukünftig folgendes für das Sonstige Sondergebiet SO 6 festgesetzt: Das Gebäude soll durch ein neues Gebäude mit Tiefgarage, öffentlicher Toilette und einem Ladengeschäft sowie einer Gaststätte ersetzt werden. Desweiteren soll der Zugang westlich des SO 6 auf öffentlichen Grund verlegt werden und ist dabei barrierefrei auszuführen.

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

Der Entwurf zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 hat in der Zeit vom 29.03.2016 bis 29.04.2016 öffentlich ausgelegen und wurde an betroffene Behörden und sonstige Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme versendet. Aus der öffentlichen Auslegung resultierten keine grundlegenden Planänderungen. Die eingegangenen Stellungnahmen können der **Abwägung** entnommen werden.

Nach dem **Abwägungs-** und Satzungsbeschluss wird die 4. Änderung des B-Planes Nr. 17 durch Bekanntmachung in Kraft gesetzt.

Finanzielle Auswirkungen?

Ja, abzüglich privater Anteil

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)
5.700,00 €	€	€	€	€

Veranschlagung 2016	X nein	ja	Produktkonto 51102.56255000
im Ergebnisplan	im Finanzplan		

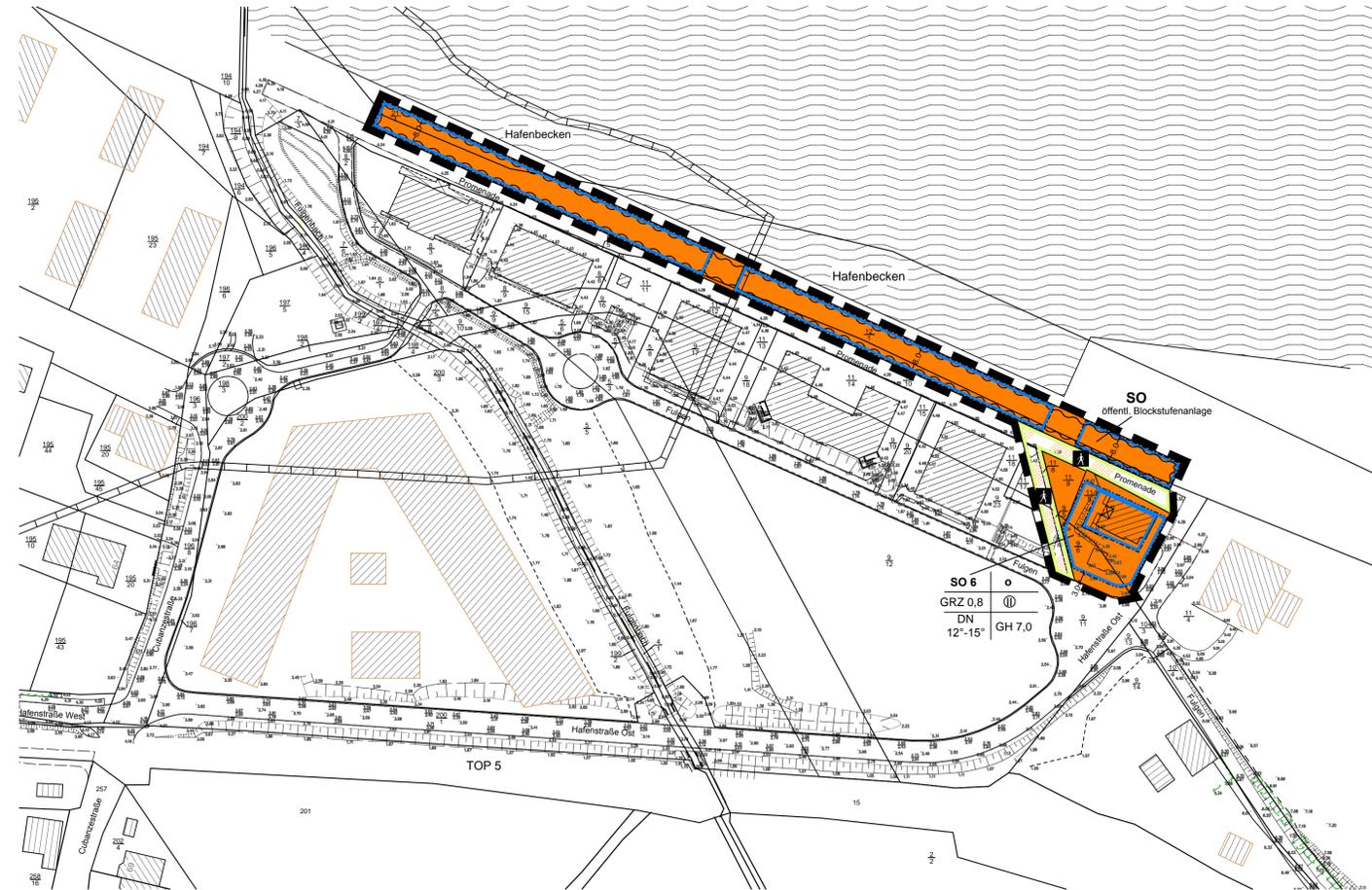
Anlagen:

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn – Planzeichnung, Begründung und Abwägung, Stand 01.06.2016

SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 "Am Bootshafen"

Teil A - Planzeichnung

M 1:1000



Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung (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, § 11 BauNVO)

- SO** Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
Zweckbestimmung: öffentliche Blockstufenanlagen
- SO 6** Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
Zweckbestimmung: Strandversorgung

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

- GRZ Grundflächenzahl
- Ⓜ Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, zwingend
- GH max. Gebäudehöhe in m

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

- o offene Bauweise
- DN Dachneigung
- Baugrenze, oberirdisch
- Baugrenze, unterirdisch

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 11 BauGB)

- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
Fußweg barrierefrei / Promenade

Flächen für den Hochwasserschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 u. Abs. 6 BauGB)

- Hochwasserschutzanlage

Regelungen des Denkmalschutzes (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- Bodendenkmal

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

2. Darstellungen ohne Normcharakter

- vorhandene bauliche Anlagen
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- Flurstücksnummern
- Bemäßung
- Höhennpunkte
- Böschung
- Wasserfläche

Plangrundlagen:
Lage- und Höhenplan, Vermessungsbüro Bauer, Wismar 2010; Teilungsentwurf Vermessungsbüro Bauer-Siwiek, Wismar 5.6.2015; Topographische Karte Maßstab 1:10000, Landesamt für innere Verwaltung M-V/GeoBasis DE/M-V 2015; Bebauungsplan Nr. 17 in der Fassung der 2. Änderung; Unterlagen des Bauamtes Kühlungsborn.

Hinweise

Der Geltungsbereich der Satzung liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III B der Wasserfassung Kühlungsborn-Bad Doberan. Gemäß § 136 Abs. 1 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWVG) 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 dem nachrichtlich übernommenen Bereich 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 gemäß § 6 Abs. 5 Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V). Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gem. § 11 Abs. 2 DSchG M-V unverzüglich der Unteren Denkmalbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

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

Für das Sonstige Sondergebiet SO 6 „Strandversorgung“ 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 das Sonstige Sondergebiet SO 6 „Strandversorgung“ gilt die Satzung zur Gestaltung der Vorgärten der Stadt Ostseebad Kühlungsborn in der zuletzt geänderten Fassung.

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen sowie des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Neufassung vom 15.10.2015 (GVBl. M-V S. 334) wird nach Beschlussfassung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn vom folgenden die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn "Am Bootshafen", gelegen in Kühlungsborn Ost, umfassend die Flurstücke 9/5, 9/6, 9/22 teilw., 11/5, 11/8, 11/9, 11/10 teilw., 11/17 teilw., 12/1 teilw. und 21/1 teilw., Flur 4, Gemarkung Kühlungsborn, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie folgende Satzung über die örtlichen Bauvorschriften erlassen:

Teil B – Text

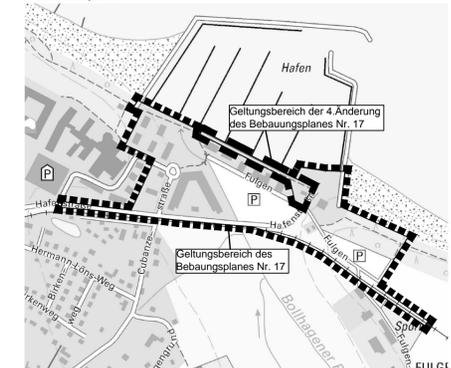
Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

- 1. Inhalt des Bebauungsplanes** (§ 9 Abs. 1 BauGB)
Abgesehen von den nachfolgenden Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften gelten alle sonstigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 17 in der Fassung der 2. Änderung sowie die Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften für die Satzung über die 4. Änderung unverändert weiter fort.
- 2. Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1, 11 und 19 BauNVO)
2.1 Das Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Blockstufenanlagen“ dient der Errichtung von Blockstufenanlagen auf dem Deckwerk des Hafens. Innerhalb dieses Sondergebietes ist ausschließlich die Errichtung von Sitzgelegenheiten als Blockstufenanlagen zulässig. Feste Gebäude und Überdachungen sowie mobile Pavillons und Zelte sind unzulässig. Außerdem sind Treppenabgänge zum Hafen außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
2.2 Das Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Strandversorgung“ (SO 6) dient einem Gebäude zur Strandversorgung. Dabei sind im Erdgeschoss zwingend öffentliche WC-Anlagen mit barrierefreiem Zugang zur Strandpromenade mit einer Gesamt-Mindestgröße von 85 m² (Brutto-Geschossfläche) für Damen und Herren sowie für Menschen mit Behinderungen zu errichten. Darüber hinaus sind zulässig ein Ladengeschäft sowie eine Gaststätte. Das 2. Vollgeschoss ist nur als Staffelgeschoss zulässig, dass gegenüber dem Erdgeschoss hafenseitig um mindestens 1,0 m zurückspringt. Die entstehenden Dachflächen können als Dachterrassen ausgebildet werden. Die Firsthöhe wird auf maximal 7,0 m über dem Bezugspunkt der Geländehöhe von 4,40 m ü.HN und die Dachneigung auf 12° - 15° festgesetzt. Abweichend von der Festsetzung Nr. 1.7 im Ursprungsplan ist die Errichtung einer Tiefgarage bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,8 zulässig.
- 3. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Die Schallemission des Sonstigen Sondergebietes „Strandversorgung“ ist auf einen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel von 53 dB(A) pro m² tags und 39 dB(A) pro m² nachts begrenzt.
- 4. Örtliche Bauvorschriften** (§ 9 Abs. 4 BauGB sowie § 86 LBauO M-V)
4.1 Die innerhalb des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Blockstufenanlagen“ zulässigen Anlagen sind in Konstruktion, Material und Abmaßen einheitlich auszuführen. Als Materialien sind ausschließlich verzinkte Stahlkonstruktionen mit Holzauflagen und Holzbeplankungen zulässig. Es ist nur FSC-zertifiziertes Sogossi-Tropenholz zulässig.
4.2 Als Dachendeckung sind im SO 6 ausschließlich rote Tonziegel zulässig.
4.3 Fassaden sind im SO 6 nur als verputzte Flächen in beige oder gelb zulässig.
4.4 Werbeanlagen sind innerhalb des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Blockstufenanlagen“ unzulässig.
4.5 Wer vorätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 LBauO M-V und kann mit Bußgeld bis zu 100.000 € geahndet werden.

Verfahrensvermerke

- (1) Der Aufstellungsbeschluss der Stadtvertreterversammlung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 wurde am 25.02.2016 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 17.03.2016 durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn erfolgt.
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister
- (2) Die Stadtvertreterversammlung hat am 25.02.2016 den Entwurf der 4. 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 4. 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 § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.03.2016 bis zum 29.04.2019 während der Dienststunden in der Stadtverwaltung Ostseebad Kühlungsborn öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird und dass Antragssteller während der Auslegungfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 17.03.2016 durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn bekannt gemacht worden. Ebenfalls wurde darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister
- (4) Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 22.03.2016 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 beschleunigt. 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.
Wismar, 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 4. 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 4. Änderung des Bebauungsplan Nr. 17 wurde gebilligt.
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister
- (8) Die Satzung über die 4. 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 Schadensersatzansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des in Kraft getreten.
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister

Übersichtsplan

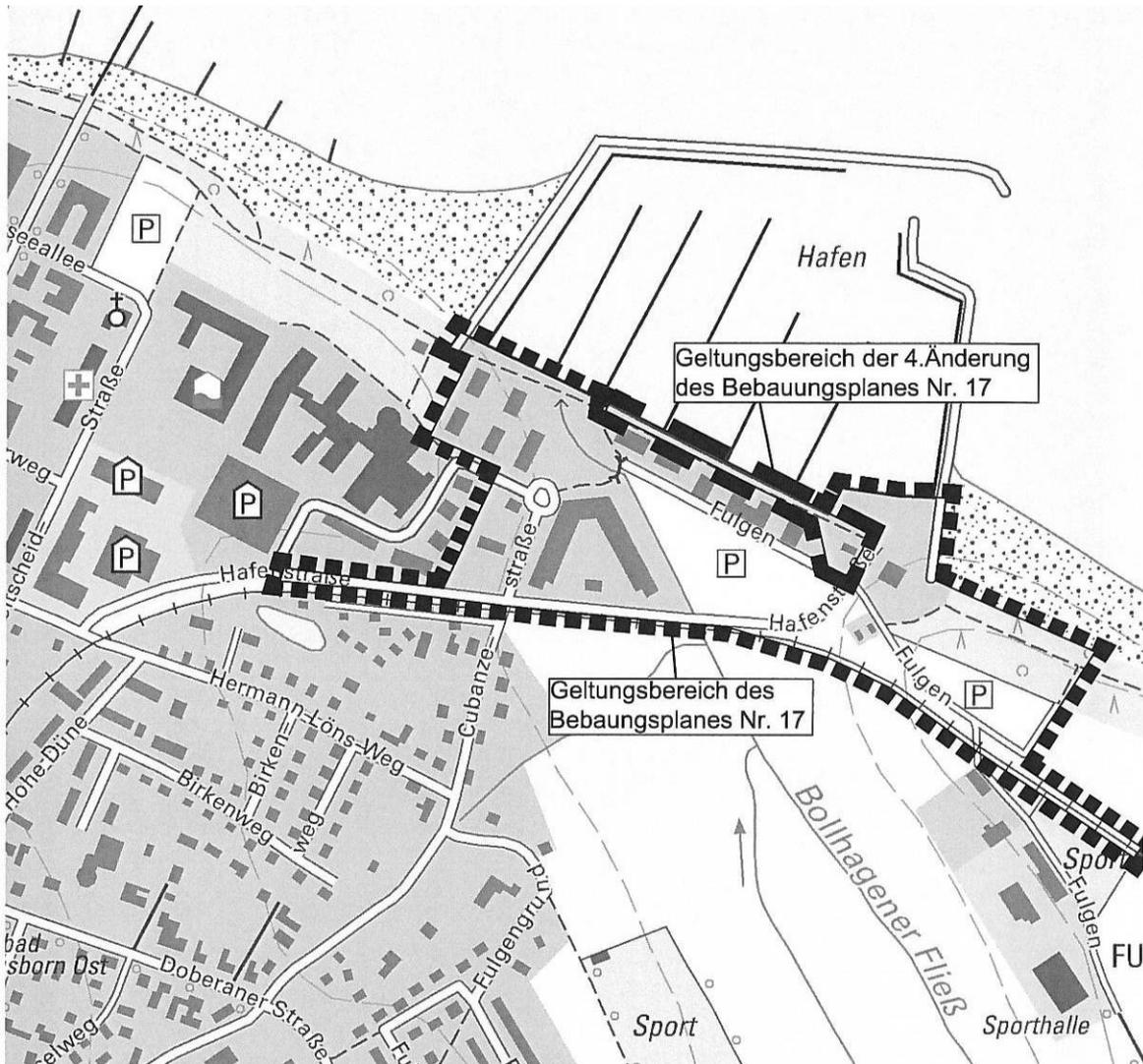


SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN ÜBER DIE 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 17 "Am Bootshafen"

gelegen in Kühlungsborn Ost, umfassend die Flurstücke 9/5, 9/6, 9/22 teilw., 11/5, 11/8, 11/9, 11/10 teilw., 11/17 teilw., 12/1 teilw. und 21/1 teilw., Flur 4, Gemarkung Kühlungsborn

SATZUNGSBESCHLUSS
Bearbeitungsstand 01.06.2016





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

SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN ÜBER DIE 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 17 "Am Bootshafen"

gelegen in Kühlungsborn Ost, umfassend die Flurstücke 9/5, 9/6, 9/22 teilw., 11/5, 11/8, 11/9, 11/10 teilw., 11/17 teilw., 12/1 teilw. und 21/1 teilw., Flur 4, Gemarkung Kühlungsborn

Begründung

Satzungsbeschluss

Bearbeitungsstand 01.06.2016

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn "Am Bootshafen"

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, die Blockstufenanlagen gegenüber der Gastronomie im Hafen, die sich als sehr attraktive Sitzgelegenheiten erwiesen haben, in der Tiefe von 5,0 m auf 8,0 m zu erweitern.

Darüber hinaus ergibt sich aufgrund der 2017 auslaufenden Zweckbindungsfrist die städtebauliche Notwendigkeit, die Nutzung des Gebäudes für die Strandversorgung auf dem privaten Grundstück festzuschreiben und insbesondere die öffentliche WC-Anlage zu sichern. Die Gestaltung soll sich an die vorhandenen Gebäude an der Promenade angleichen.

Westlich davon soll der Zugang zur Promenade auf öffentlichen Grund verlegt und behindertengerecht bzw. barrierefrei ausgeführt werden.

Die Änderungen werden im Kap. 3 im Einzelnen erläutert.

Darüber hinausgehende Änderungen der Ursprungsplanung in der Fassung der 2. Änderung des B-Planes Nr. 17 sind mit der 4. Änderung nicht verbunden.

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 umfasst die ca. 260 m lange und 8,0 m breite Fläche auf der Hochwasserschutzanlage nördlich der Promenade am Bootshafen in Kühlungsborn Ost (Flurstücke 12/1 teilw., 11/10 teilw. und 21/1 teilw.) sowie für die Strandversorgung das Baufeld 6 der Ursprungsplanung (Flurstücke 9/6, 11/5, 11/9) und für den Zugang zur Promenade die Flurstücke 9/5, 9/22 teilw., 11/8 und 11/17 teilw., Flur 4, Gemarkung Kühlungsborn.

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 rechtswirksam. Mit dem B-Plan Nr. 17 wurde die Erschließung und Bebauung des Hafengeländes in Kühlungsborn Ost vorbereitet.

Die Blockstufenanlagen waren erstmalig mit der 2. Änderung des B-Planes Nr. 17 planerisch vorbereitet worden.

Die Stadt fasste 2015 einen Aufstellungsbeschluss zur 3. Änderung des B-Planes Nr. 17, die v.a. die mögliche Bebauung der brachliegenden Fläche nördlich der Hafenstraße, die vorübergehend als Parkplatz genutzt wurde, zum Inhalt hat. Diese Planung wurde aber bisher nicht weiter geführt. Daher wird die vorliegende Planung als 4. Änderung bezeichnet. Sie umfasst mit dem Baufeld 6 und dem Zugang zur Promenade Teilflächen des Aufstellungsbeschlusses der 3. Änderung, die vorgezogen beplant werden sollen.

Die Aufstellung der 4. Änderung erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 des Baugesetzbuches (BauGB), da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Von einer Umweltprüfung wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

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,

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn "Am Bootshafen"

- 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.

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 wird aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt entwickelt.

3. Änderungsinhalte

Sonstiges Sondergebiet SO „Öffentliche Blockstufenanlagen“

Die Blockstufenanlagen gegenüber der Gastronomie im Hafen, die sich als sehr attraktive Sitzgelegenheiten erwiesen haben, sollen erweitert werden. Das B-Plan-Gebiet umfasst daher einen Teil der Hochwasserschutzanlagen im Hafen Kühlungsborn, die aus einer befestigten Granitblockschüttung bestehen. Die Hochwasserschutzanlage wird durch die geplante Erweiterung der öffentlichen Blockstufenanlagen nicht beeinträchtigt, da diese auf die Granitblöcke aufgesetzt werden.

Der bebaubare Bereich innerhalb des ca. 260 m langen Streifens parallel zum Hafenbecken wurde durch Baugrenzen festgesetzt. Diese sind für die Hafengebänge unterbrochen worden.

Die Erweiterung ist eine wichtige Maßnahme für die Tourismuswirtschaft Kühlungsborns insgesamt, da sich der Hafen als hervorragender Standort für Wassersportler und attraktiver Besuchermagnet für Einheimische und Gäste etabliert hat. Die Blockstufenanlagen sollen der Öffentlichkeit frei zugänglich sein.

Die planerischen Voraussetzungen für diese baulichen Anlagen wurden bereits mit der 2. Änderung durch die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Blockstufenanlage“ geschaffen. Mit der 4. Änderung sollen die öffentlich nutzbaren Blockstufenanlagen nun in der Tiefe von 5,0 m auf 8,0 m erweitert werden.

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes ist ausschließlich die Errichtung von Blockstufenanlagen zulässig. Feste Gebäude und Überdachungen sowie mobile Pavillons und Zelte sind unzulässig. Zur Hafenseite ist ein Glas-Geländer mit einem Abstand von 5-10 cm zu den Blockstufen vorgesehen und ein ausreichender Abstand zum Hafenstein einzuhalten.

Des Weiteren ist gemäß bisheriger Abstimmungen mit dem Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg (StALU MM) bei der Anlage der Blockstufenanlagen zu beachten, dass die Funktion des Deckwerkes bei der Montage der Blockstufen nicht beeinträchtigt wird. Die Blockstufenkonstruktion ist im Fußauflagerbereich in geeigneter Weise gegen auflaufenden Seegang zu verankern. Hierfür ist eine Teilverklammerung des Deckwerkes in den Auflagerpunkten zu empfehlen. Erforderlichenfalls sind in der Befestigung Sollbruchstellen für den Fall extremer Seegangsbelastung vorzusehen, die Schäden am Deckwerk verhindern.

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn "Am Bootshafen"

Die Ausführungsplanung und der Standsicherheitsnachweis sind dem StALU MM zur fachtechnischen Prüfung vorzulegen. Das StALU MM haftet nicht für evtl. auftretende Hochwasserschäden.

Um eine angemessene Gestaltung der Blockstufenanlagen zu gewährleisten, sollen analog zur 2. Änderung zusätzlich örtliche Bauvorschriften erlassen werden. Demnach sind die zulässigen Anlagen in Konstruktion, Material und Abmaßen einheitlich auszuführen. Als Materialien sind ausschließlich verzinkte Stahlkonstruktionen mit Holzauflagen und Holzbeplankungen zulässig. Ergänzend wird aufgenommen, dass nur FSC-zertifiziertes Bongossi-Tropenholz zulässig ist. Dieses wurde bereits bei den bestehenden Blockstufenanlagen und bei der Seebrücke verwendet. Werbeanlagen sind hier unzulässig. Störende Elemente oder eine „Überfrachtung“ mit Werbeanlagen sollen vermieden werden. 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.

Sonstiges Sondergebiet SO 6 „Strandversorgung“

Das Sonstige Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Strandversorgung“ (SO 6) dient einem Gebäude zur Strandversorgung. Dabei sind im Erdgeschoss zwingend öffentliche WC-Anlagen mit barrierefreiem Zugang zur Strandpromenade in einer Gesamt-Mindestgröße von 85 m² (Brutto-Geschossfläche) für Damen und Herren sowie für Menschen mit Behinderungen zu errichten. Diese wichtige öffentliche Einrichtung im Hafen von Kühlungsborn soll planungsrechtlich abgesichert werden, auch für den Fall des Ersatzes des vorhandenen Gebäudes. Der Grund dafür ist das Ende der entsprechenden Zweckbindungsfrist für diese Nutzung auf dem privaten Grundstück im Jahr 2017. Darüber hinaus sind ein Ladengeschäft, z.B. mit einem Sortiment für die Strand- oder Hafenversorgung bzw. mit touristischen Angeboten sowie eine Gaststätte zulässig.

Die Festsetzungen aus dem Ursprungsplan wurden für das Baufeld 6 nur teilweise übernommen, da sich ein mögliches neues Gebäude an die vorhandene Bebauung an der Promenade anpassen soll. Demnach ist eine Gebäudehöhe von max. 7,0 m bei zwingend zweigeschossiger, offener Bauweise mit einem flach geneigten Dach von 12°-15° Dachneigung zulässig. Als Höhenbezugspunkt gilt die max. zulässige und im Bestand realisierte Geländehöhe von 4,40 m ü.HN. Das zweite Vollgeschoss soll, wie auch bei den übrigen Gebäuden an der Promenade, als Staffelgeschoss hafenseitig um mind. 1,0 m zurückspringen. Die entstehenden Dachflächen können als Dachterrassen ausgebildet werden. Zusätzliche werden örtliche Bauvorschriften erlassen, die einer gestalterischen Anpassung an die vorhandenen Gebäude dienen. Als Dacheindeckung sind im SO 6 daher ausschließlich rote Tonziegel zulässig. Fassaden sind nur als verputzte Flächen in beige oder gelb zulässig.

Abweichend von der Festsetzung Nr. 1.7 im Ursprungsplan ist die Errichtung einer Tiefgarage bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,8 zulässig. Für das Gebäude und die Tiefgarage wurden analog zur Ursprungsplanung jeweils Baugrenzen ober- bzw. unterirdisch festgesetzt.

Barrierefreier Zugang zur Promenade

Westlich des SO 6 soll der Zugang zur Promenade auf öffentlichen Grund verlegt werden. Der derzeitige Zugang befindet sich auf dem privaten Grundstück des SO 6. Der Stadt ist eine behindertengerechte bzw. barrierefreie Ausführung wichtig, um von der Hafenstraße mit Rollstuhl, Rollator oder Kinderwagen ohne Hindernisse zur Strandpromenade gelangen zu können. Dazu wird die öffentliche Verkehrsfläche be-

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn "Am Bootshafen"

sonderer Zweckbestimmung „Promenade“ der Ursprungsplanung als „Fußweg, barrierefrei“ an die städtischen Grundstücksflächen in einer Breite von 4,78 m angepasst.

4. Immissionsschutz

Aus Gründen des Immissionsschutzes für benachbarte Ferienwohnungen und ein südlich des Geltungsbereiches gelegenes Wohnhaus wurden in der Ursprungsplanung flächenbezogene Schalleistungspegel für die einzelnen Baufelder festgesetzt, um die möglichen Lärmemissionen zu begrenzen. Die Schallemission des Sonstigen Sondergebietes „Strandversorgung“ wurde dabei auf einen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel von 53 dB(A) pro m² tags und 39 dB(A) pro m² nachts begrenzt. Diese Festsetzung wurde zur Verdeutlichung in die 4. Änderung übernommen.

5. Umweltbelange, Artenschutz

Die Planung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Umweltbericht durchgeführt. Mit der vorliegenden Planung ändert sich das grundlegende städtebauliche Planungskonzept des B-Planes Nr. 17 in der Fassung der 2. Änderung nicht. Eine Erhöhung der festgesetzten Grundflächenzahl erfolgt ebenfalls nicht. In der Ursprungsplanung festgesetzte Ausgleichsmaßnahmen wurden umgesetzt. Insofern ist ein möglicher Eingriff bereits ausgeglichen.

Hinsichtlich des Artenschutzes ist ebenfalls anzumerken, dass es sich bei der vorliegenden Planung um eine Bestandsüberplanung handelt, die im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Umweltbericht durchgeführt wird.

Eine Bebauung und dauerhafte Nutzung ist bereits vorhanden. Hinsichtlich der künftig möglichen Bebauung ergeben sich keine Anhaltspunkte auf die Beeinträchtigung vorhandener Gehölze oder auf das Vorkommen streng geschützter Arten, da es sich um bereits intensiv genutzte Flächen bzw. Gebäude handelt. Betroffenheiten nach dem Bundesartenschutzgesetz liegen daher nicht vor.

6. Eigentumsverhältnisse

Das von der Änderung betroffene Grundstück im SO 6 befindet sich in Privatbesitz. Die Promenade, der künftige barrierefreie Strandzugang und das SO Blockstufenanlage sind in städtischem Eigentum.

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.

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn "Am Bootshafen"**8. Sonstiges**

Abgesehen von den o.g. Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften gelten alle sonstigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 17 in der Fassung der 2. Änderung sowie die dort getroffenen Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften für die Satzung über die 4. Änderung unverändert weiter fort.

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. Diese dürften allerdings von den geplanten Baumaßnahmen nicht betroffen sein. Vor Beginn von Erdarbeiten muss jedoch 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 unbekannt Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gem. § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der unteren Abfallbehörde des Landkreises Bad Doberan wird hingewiesen.

Für das Sonstige Sondergebiet SO 6 „Strandversorgung“ 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 das Sonstige Sondergebiet SO 6 „Strandversorgung“ gilt die Satzung zur Gestaltung der Vorgärten der Stadt Ostseebad Kühlungsborn in der zuletzt geänderten Fassung.

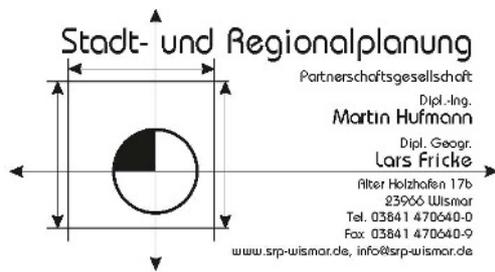
4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn "Am Bootshafen"

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den

.....

Karl, Bürgermeister

Planverfasser:



Stadt Ostseebad Kühlungsborn

Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Am Bootshafen“

Anlage zum Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Bearbeitungsstand 01.06.2016

Landkreis RostockDer Landrat
Amt für Kreisentwicklung

Landkreis Rostock - Postfach 14 55 - 18264 Güstrow

Stadt Ostseebad Kühlungsborn
Ostseeallee 20
18225 Ostseebad Kühlungsborn

Stadt Ostseebad Kühlungsborn Der Bürgermeister	
Eingang 28.04.2016	
Sachb. 601/A	Sp. SLO

Bei Rückfragen und Antworten:
Hauptsitz GüstrowIhr Zeichen: We/Ko
Unser Zeichen: 61.1.31Name: Herr Grundmann
Telefon: 03843/75561131
Zimmer: 3322

Datum: 26.04.2016

4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 „Am Bootshafen“ der Stadt Ostseebad Kühlungsborn**hier: : Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

durch den Landkreis Rostock als Träger öffentlicher Belange wird folgende Stellungnahme zum vorgelegten Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 „Am Bootshafen“ der Stadt Ostseebad Kühlungsborn (Bearbeitungsstand Entwurf 27.11.2015) abgegeben:

- Mit der 4. Änderung des B-Plans Nr. 17 beabsichtigt die Stadt eine bessere Nutzbarkeit im Geltungsbereich des B-Plans zu schaffen. Seitens des Landkreises Rostock bestehen zu den vorgelegten Änderungsabsichten grundsätzlich keine Einwände.
- Durch das Amt für Kreisentwicklung wurden die berührten Ämter des Landkreises Rostock beteiligt. Die in der Anlage beigefügten Fachstellungen der Ämter:

Umweltamt

- Untere Wasserbehörde vom 05.04.2016
- Untere Bodenschutzbehörde vom 06.04.2016

sind Bestandteil dieser Stellungnahme. Die für die Satzung relevanten Inhalte der Fachstellungen sind gleichfalls entsprechend zu berücksichtigen.

Im Auftrag


 Finke
 Amtsleiter

Hauptsitz Güstrow
Am Wall 3 - 5
18273 Güstrow
Telefon: 03843 755-0
Telefax: 03843 755-10800

Außenstelle Bad Doberan
August-Bebel-Straße 3
18209 Bad Doberan
Telefon: 03843 755-0
Telefax: 03843 755-10810

Allgemeine Sprechzeiten:

Dienstag: 8:30 - 12:00 Uhr
13:30 - 16:00 Uhr
Donnerstag: 8:30 - 12:00 Uhr
13:30 - 17:00 Uhr
und nach Vereinbarung

Bankverbindung:

Ostseesparkasse Rostock
BLZ: 130 500 00,
Konto: 605 111 111

Internationale Bankverbindung:

Ostseesparkasse Rostock
BIC: NOLADE21ROS,
IBAN: DE5813050000605111111

Internet: www.landkreis-rostock.de
E-Mail: info@lkros.de

Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens des Landkreises Rostock grundsätzlich keine Einwände bestehen.

Die Fachstellungen der Ämter werden nachfolgend berücksichtigt.

Umweltamt
Untere Wasserbehörde

Güstrow, 05.04.2016
III 66.200

Amt für Kreisentwicklung
SG Bauleitplanung

- im Hause -

**Betr. : Stellungnahme zum B-Plan Nr. 17 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn
Sondergebiet „Am Bootshafen“
Reg.Nr. : 060d42BP1704-66200-3 , 2. Änderung**

Seitens der unteren Wasserbehörde bestehen zur o.g.Änderung keine Einwände.
Die Belange des Hochwasserschutzes sind zu beachten.

Gez. Ilona Schullig

Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der unteren Wasserbehörde keine Einwände bestehen.

Die Belange des Hochwasserschutzes werden beachtet, dazu erfolgte eine Abstimmung mit dem Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt.

Landkreis Rostock
Umweltamt
Untere Bodenschutzbehörde

Landkreis Rostock
Amt für Kreisentwicklung
Sachgebiet Bauleitplanung
- im Hause -

Org-Nr. III 66 2 50

☎03843/75566250

06.04.2016

bodenschutzrechtliche Stellungnahme zu einem Planungsvorhaben

Reg Nr.: 060d42BP1704

Vorhaben: B-Plan 17 „Am Bootshafen“ / 4. Änderung
Planungsstand: Entwurf 16.02.2016
Gemeinde : Kühlungsborn
Örtliche Lage: Kühlungsborn – Ost, Bootshafen

In Auswertung des Text- und Kartenteils zum o.g. Plan geben wir im Rahmen der Einbeziehung der Träger öffentlicher Belange unsere Stellungnahme für den Planungsträger ab. Der vorliegende Plan wurde auf Belange des Bodenschutzes und entsprechend unserem Kenntnisstand auf das Vorhandensein von Altlasten auf den angegebenen Grundstücken geprüft.

Aus bodenschutzrechtlicher Sicht gibt es zum Planentwurf keine Einwände.

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind im Vorhabensgebiet nicht bekannt.

Hinweise:

Sollte bei den Baumaßnahmen verunreinigter Boden oder Altablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle, Bauschutt etc.) angetroffen werden, so sind diese Abfälle vom Abfallbesitzer bzw. vom Grundstückseigentümer einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Diese Abfälle dürfen nicht zur erneuten Bodenverfüllung genutzt werden.

Soweit weiterhin im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S.1554) sind zu beachten.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus bodenschutzrechtlicher Sicht keine Einwände bestehen und Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen nicht bekannt sind.

Die Hinweise werden beachtet.

**Staatliches Amt
für Landwirtschaft und Umwelt
Mittleres Mecklenburg**

StALU Mittleres Mecklenburg
Postanschrift und Sitz des Amtsleiters
Erich-Schlesinger-Str. 35, 18059 Rostock

Stadt Ostseebad Kühlungsborn
Stadtbauamt
Frau Kolakowski
Ostseeallee 20
18225 Ostseebad Kühlungsborn



Telefon: 0381 331-67 122
Telefax: 03843 777 6003
E-Mail: katy.bulok@stalumm.mv-regierung.de
www.stalu-mittleres-mecklenburg.de

Ihr Zeichen: We/Ko
Bearbeitet von: Frau Bulok
Aktenzeichen: 12c-045/16
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Rostock, 20. Mai 2016

**4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn
Sondergebiet „Am Bootshafen“ – Entwurf vom 16.02.2016**

Ihr Schreiben vom 22.03.2016

Sehr geehrte Frau Kolakowski,

zu den eingereichten Unterlagen geben wir im Rahmen der Einbeziehung der Träger öffentlicher Belange folgende Stellungnahme ab:

Sie planen das Deckwerk entlang der Promenade innerhalb des Hafensbereiches über eine Länge von ca. 260 m und über die volle Breite von 8 m mit einer Blockstufenanlage zu überbauen.

Diese Anlage soll in drei Teile untergliedert werden, die von Abgängen voneinander getrennt werden.

Die in der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 geplante Anlage stellt eine Erweiterung der bereits 2011 beantragten Blockstufenanlage dar.

Seitens der Abteilung Naturschutz, Wasser und Boden unserer Behörde sowie aus küstenschutztechnischer Sicht bestehen gegen die 4. Änderung des o. g. Bebauungsplanes grundsätzlich keine Bedenken.

Die vorgelegte 4. Änderung ist mit den Belangen des Küstenschutzes vereinbar, wenn folgende Hinweise berücksichtigt werden:

1. Die Forderungen und Hinweise unserer Stellungnahme vom 12.07.2011 mit dem Aktenzeichen B110/11 behält weiterhin ihre Gültigkeit.
2. Ein erneuter Standsicherheitsnachweis für die Anlage, auch bei bewährter Bauweise, wird für sinnvoll gehalten, da durch die komplette Überbauung des Deckwerkes eine geänderte Belastung desselben im Sturmflutfall eintritt.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der Abteilung Naturschutz, Wasser und Boden grundsätzlich keine Bedenken bestehen und die 4. Änderung des B-Planes Nr. 17 mit den Belangen des Küstenschutzes vereinbar ist, wenn die folgenden Hinweise berücksichtigt werden.

1. Die Stellungnahme vom 12.7.2011 betraf die 2. Änderung des B-Planes Nr. 17 und die damit geplante, erstmalige Errichtung von Blockstufenanlagen auf dem Deckwerk des Hafens. Die darin enthaltenen Forderungen und Hinweise wurden vollständig umgesetzt und auch im vorliegenden Verfahren berücksichtigt. Sie sind Bestandteil der Begründung im Kap. 3.

2. Der Standsicherheitsnachweis wird beim StALUMM eingereicht.

3. Die Abtrennung zum Hafенbereich durch ein durchgehendes Glasgелänder kann nicht empfohlen werden, da abgeschlossene Längswerke im Ernstfall die Belastung durch Wellenschlag erhöhen und den Ablauf von Wasser behindern. Generell wird eine offene Gestaltung der gesamten hafenseitigen Front angeraten.
4. Es wird darauf hingewiesen, dass durch schwere Sturmfluten insbesondere während der Sturmflutsaison (16.10. – 30.03. des Folgejahres) Schäden am geplanten Bauwerk auftreten können und evtl. Instandsetzungsmaßnahmen am Deckwerk erforderlich machen. Die Planungen sind dahingehend anzupassen. Es wird empfohlen, auf die unterste Stufe zu verzichten und die darüber liegende bis zur seeseitigen Grenze des Baufensters zu verbreitern.
5. Auf die Einreichung einer Ausführungsplanung kann verzichtet werden, sofern die Planung des Ingenieurbüros b&o Hamburg (75-01-01) nach wie vor Bestand hat.
6. Die Vorhaben im Bereich des Sondergebietes 6 „Strandversorgung“ tangieren die Belange des Küstenschutzes nicht.

Sonstige von unserer Behörde zu vertretenden Belange sind nicht betroffen.

Diese Stellungnahme bezieht sich nur auf die von Ihnen vorgelegten Unterlagen. Eine E-Mail mit dem gleichen Inhalt wie dieses Schreiben geht Ihnen zur Erleichterung Ihrer Bearbeitung ebenfalls zu.

Mit freundlichen Grüßen

Herbert Blindzellner

3. Die Anregung wird teilweise berücksichtigt. Das Glasgелänder soll beibehalten werden. Dabei garantiert der Bauherr die Verkehrssicherheit und trägt Risiken von evtl. möglichen Beschädigung durch Sturmfluten. In den weiteren Abstimmungen zwischen dem beauftragten Ingenieurbüro und der Stadt wurde vereinbart, einen Abstand des Glasgелänders von 5 - 10 cm (zur Vermeidung von Verletzungen durch z.B. einklemmen) zu den Blockbohlen einzuhalten. Damit kann dem Hinweis des StALUMM entsprochen werden, dass der Aufprall bei Wellenschlag gemindert und der Ablauf von Wasser nicht behindert ist (der ohnehin zwischen den Blockbohlen erfolgt).

4. Die Hinweise auf Sturmfluten und evtl. Schäden werden zur Kenntnis genommen. Der Bauherr trägt Risiken der evtl. möglichen Beschädigung durch Sturmfluten.

Der Hafen ist mit seinen Umschließungsmolen für das 50 jährige Sturmereignis ausgelegt. Wenn bei extremen Sturmereignissen das Deckwerk an der Landseite des Hafens belastet wird, kommt es nur zu geringem Wellenauflauf mit erhöhten Wasserständen. Aus diesem Grund kann die Glasausfachung, die bei + 3,34 m HN beginnt, empfohlen werden. Eine sehr schwere Sturmflut für Kühlungsborn ist im Regelwerk Küstenschutz MV mit > 2,0 m als Wiederkehrintervall von 50 – 100 Jahren angegeben, der Wellenauflauf wird an der Hafenschutzmole gebrochen, am Deckwerk kommen nur noch erhöhte Wasserstände mit leichten Wellen an.

5. Die Planung des genannten Ingenieurbüros hat weiterhin Bestand, der o.g. Standsicherheitsnachweis sowie die Ausführungsplanung werden nochmals eingereicht.

6. Es wird zur Kenntnis genommen, dass im SO 6 keine Belange des Küstenschutzes betroffen sind.

Die abschließenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.



Der Verbandsvorsteher

Zweckverband KÜHLUNG · Kammerhof 4 · 18209 Bad Doberan

Stadt Ostseebad Kühlungsborn
Der Bürgermeister
Ostseeallee 20
18225 Ostseebad Kühlungsborn

Ansprechpartner	
Stadt Ostseebad Kühlungsborn Der Bürgermeister	Name Helge Kühner Zeichen T5000 Telefon 038203 713-600 Fax 038203 713-10 Email h.kuehner@zvz-dbr.de
Eingang 07. April 2016	
Sachb. 60h 249	Erl.:

PK	Verbrauchsstelle	Interner Vermerk	Vorgang	Beleg	Datum
1015205 197	Ostseeallee 44 // 001-2 18225 Ostseebad Kühlungsborn	STEL T - 1.1 T			05.04.2016

Stellungnahme zur 4. Änderung des B-Planes Nr. 17 Am Bootshafen der Stadt Ostseebad Kühlungsborn

Sehr geehrte Damen und Herren,

das von der Änderung des B-Planes betroffene Sondernutzungsgebiet 6 ist mit den Medien Trink-Schutz- und Niederschlagswasser erschlossen.

Durch die Änderung der zulässigen Geschossanzahl wird das Maß der möglichen baulichen Nutzung für das Gebiet 6 erhöht. Entsprechend den Betragssatzungen Trinkwasser und Schmutzwasser werden Anschlussbeiträge auf Basis der zusätzlich möglichen Geschossfläche erhoben.

Mit freundlichen Grüßen

Klaus Rhode
Geschäftsführer

Helge Kühner
Technischer Leiter

Es wird zur Kenntnis genommen, dass das SO 6 seitens des ZVK voll erschlossen ist.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

e.dis

E.DIS AG · Langewahler Straße 60 · 15517 Fürstenwalde/Spree

Stadt Ostseebad Kühlungsborn
 Stadtbauamt
 Ostseeallee 20
 18225 Ostseebad Kühlungsborn

Stadt Ostseebad Kühlungsborn Der Bürgermeister	
Eingang 19. April 2016	
Sachb. 60/17 285	Erl.: <i>M. J.</i>

E.DIS AG
 Regionalbereich
 Mecklenburg-Vorpommern
 Betrieb MS/NS/Gas
 Ostseeküste
 Am Stellwerk 12
 18233 Neubukow
 www.e-dis.de

Postanschrift
 Neubukow
 Am Stellwerk 12
 18233 Neubukow

Eric Krüger
 T 038294 75-239
 F 038294 75-206
 eric.krueger
 @e-dis.de

Unser Zeichen NR-M-0

Neubukow, 18. April 2016

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn Sondergebiet „Am Bootshafen“ Entwurf vom 16.02.2016

Bitte stets angeben: Nbk/16/24

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die Änderung der o.g. Planungen bestehen unsererseits keine Bedenken.

Sie erhalten mit diesem Schreiben aktuelle Planungsunterlagen mit unserem eingetragenen Leitungs- und Anlagenbestand. Wir weisen darauf hin, dass diese Eintragungen nur zu Ihrer Information bestimmt sind und keine Einweisung darstellen.

Bitte beachten Sie, dass rechtzeitig vor Beginn eventueller Bauarbeiten eine Einweisung durch den Meisterbereich Tel. Nr. 038294 75 221 erfolgen muss.

Für einen eventuell weiteren Anschluss an unser Versorgungsnetz ist eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen erforderlich. Dazu sind wir auf geeignete Flächen im öffentlichen Bauraum gemäß DIN 1998 angewiesen.

Zur weiteren Beurteilung dieser Standorte, insbesondere zur Einschätzung der Aufwendungen für die künftige Stromversorgung, bitten wir Sie rechtzeitig um einen Antrag mit folgenden Informationen:

- Lage- bzw. Bebauungsplan, vorzugsweise im Maßstab 1 : 500;
- Erschließungsbeginn und zeitlicher Bauablauf;

Vorsitzender des
Aufsichtsrates:
Dr. Thomas König

Vorstand:
Bernd Dubberstein
(Vorsitzender)
Manfred Paasch
Dr. Andreas Reichel

Sitz: Fürstenwalde/Spree
Amtsgericht Frankfurt (Oder)
HRB 7488

St.Nr. 061/100/00039
Ust.Id. DE 812/729/567

Commerzbank AG
Fürstenwalde/Spree
Konto 6 507 115
BLZ 170 400 00
IBAN DE52 1704 0000 0650 7115 00
BIC COBADEFFXXX

Deutsche Bank AG
Fürstenwalde/Spree
Konto 2 545 515
BLZ 120 700 00
IBAN DE75 1207 0000 0254 5515 00
BIC DEUTDE33HAN

Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der e.dis keine Bedenken bestehen.

Die Hinweise und Bestandsanlagen (Hausanschlüsse/ Niederspannungskabel im SO 6) werden beachtet.

e.dis

- Versorgungsstruktur und Leistungsbedarf ;
- vorgesehene Ausbaustufen mit zeitlicher Einordnung, insbesondere Bau-
strombedarf;

Nach Antragstellung unterbreiten wir dem Erschließungsträger ein Kostenangebot für den Anschluss an unser Versorgungsnetz. **Bei notwendig werdenden Maßnahmen zur Herstellung der Baufreiheit ist rechtzeitig mit uns eine Vereinbarung zur Kostenübernahme abzuschließen.**

Nachfolgend möchten wir Ihnen allgemeine Hinweise zur Kenntnis geben, die Sie bitte bei der weiteren Planung im o. g. Bereich berücksichtigen möchten:

Um einen sicheren Netzbetrieb und eine schnelle Störungsbeseitigung zu gewährleisten, achten wir darauf, unsere Leitungstrassen von Baumbepflanzungen freizuhalten. Wir halten es daher für erforderlich, im Rahmen der konkreten Planung von Pflanzmaßnahmen im Bereich öffentlicher Flächen eine Abstimmung mit uns durchzuführen. Dazu benötigen wir dann einen Lageplan, vorzugsweise im Maßstab 1:500, in dem die geplanten Baumstandorte eingetragen sind.

Kabel

Zu unseren vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln sind grundsätzlich Abstände nach DIN VDE 0100 und DIN VDE 0101 einzuhalten.

Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. Zur Gewährleistung der geforderten Mindesteingrabetiefen sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich.

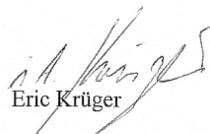
Bei weiteren Fragen steht Ihnen Herr Krüger unter der o.g. Telefonnummer gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

E.DIS AG



Norbert Lange



Eric Krüger

Die Hinweise und Bestandsanlagen werden beachtet.



Stadtwerke Rostock AG - Postfach 15 11 33 · 18063 Rostock

Stadt Ostseebad Kühlungsborn
Der Bürgermeister
Ostseeallee 20
18225 Kühlungsborn

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen, Unsere Nachricht vom	☎	Datum
Frau Kolakowski, 23.03.2016	GB-le/ro	0381 805-1423	11.04.2016

**Ihr Vorhaben: 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn
Sondergebiet „Am Bootshafen“
unsere Reg.-Nr.: G 16_0543
unser Schreiben ist gültig bis zum 17.10.2016**

Sehr geehrte Damen und Herren,

Sie erhalten mit diesem Schreiben unsere Stellungnahme sowie den Planauszug des Erdgasnetzes. Aus diesem entnehmen Sie bitte Berührungs-/Kreuzungspunkte Ihres Vorhabens mit den technischen Anlagen der Hauptabteilung Gas.

Gegen die vorgestellte Änderung des o. g. B-Planes bestehen seitens der Hauptabteilung Gas der Stadtwerke Rostock AG keine Bedenken bzw. Einwände.

Zur Information erhalten Sie einen Planauszug mit dem Leitungsnetz der Erdgasversorgung im Planungsgebiet.

Freundliche Grüße

Stadtwerke Rostock
Aktiengesellschaft

Anlage

Die Hinweise und Bestandsanlagen (Hausanschluss im SO 6) werden beachtet.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der Stadtwerke keine Bedenken bestehen.



Stadtwerke Rostock AG · Postfach 15 11 33 · 18063 Rostock

Stadt Ostseebad Kühlungsborn
Der Bürgermeister
Ostseeallee 20
18225 Kühlungsborn

Registrier-Nr.:	16_0543
Gültig bis:	17.10.2016
Telefon:	0381 805-1999
Fax:	0381 805-1998
E-Mail:	leitungsauskunft@swrag.de

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen, Unsere Nachricht vom	☒	Datum
Frau Kolakowski, 23.03.2016	LAP	805-1999	18.04.2016

Ihr Vorhaben: 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn Sondergebiet „Am Bootshafen“

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für Ihre Anfrage. Sie erhalten Auskunft über folgende Leitungsbestände:

- Gasnetz der Stadtwerke Rostock AG

Die beigelegten Pläne/Kopien sind Eigentum der Stadtwerke Rostock AG bzw. der Stadtwerke Rostock Netzgesellschaft mbH. Diese sind ohne vorherige schriftliche Einwilligung keinem Dritten zu überreichen oder zugänglich zu machen, ausgenommen zur dienstlichen Verwendung, soweit es die genannte Anfrage betrifft. Für alle Pläne gilt das Koordinatenreferenzsystem S42/83 - GK 3°.

In dem von Ihnen angefragten Bereich befinden sich keine Leitungsbestände:

- Stromnetz der Stadtwerke Rostock Netzgesellschaft mbH
- Fernwärmenetz der Stadtwerke Rostock AG
- Informationskabelnetz der Stadtwerke Rostock AG
- Straßenbeleuchtung des Tief- und Hafengebäudes Rostock
- Lichtsignalanlagen des Tief- und Hafengebäudes Rostock
- Informationskabel des Hauptverwaltungsamtes der Hansestadt Rostock

Hier sind keine technischen Anlagen in Rechtsträgerschaft der Stadtwerke Rostock AG, der Stadtwerke Rostock Netzgesellschaft mbH, des Tief- und Hafengebäudes Rostock bzw. der Stadtverwaltung der Hansestadt Rostock vorhanden.

Hinweis: Das Vorhandensein technischer Anlagen anderer Rechtsträger schließen wir nicht aus.

Freundliche Grüße

Stadtwerke Rostock
Aktiengesellschaft

A. V. Randow

[Handwritten Signature]

Anlage

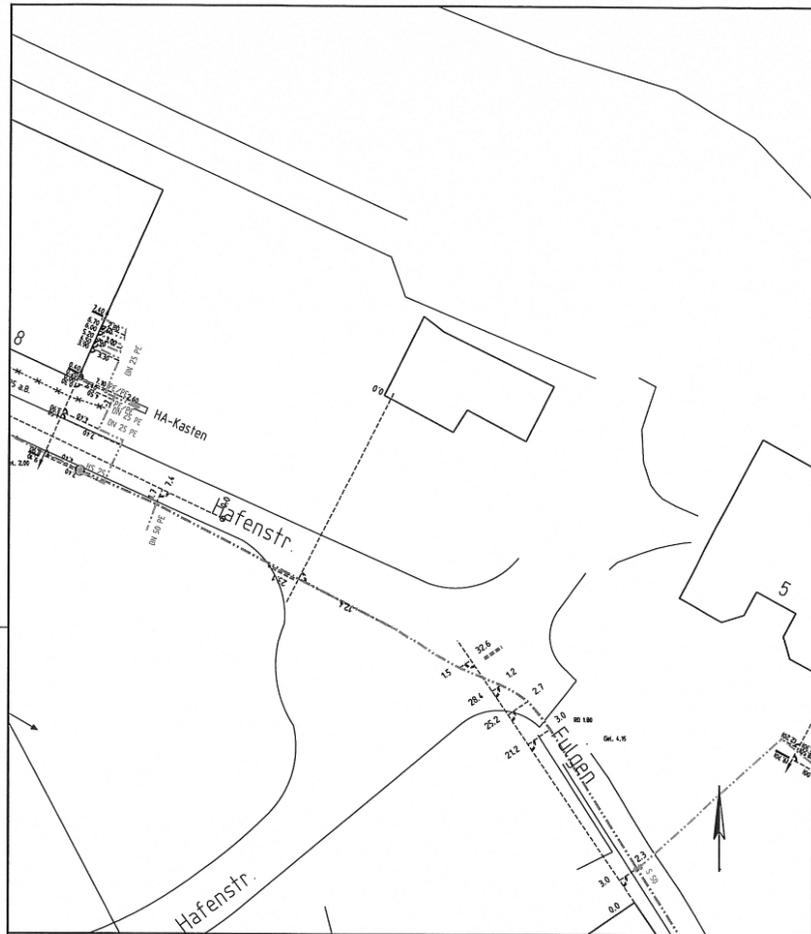
♦ Deutsche Kreditbank AG · Kto.-Nr.: 10 100 105 · BLZ 120 300 00
BIC: BYLADEM1001 · IBAN: DE57 1203 0000 0010 1001 05
♦ Ostseeparkasse Rostock · Kto.-Nr.: 205 320 007 · BLZ 130 500 00
BIC: NOLADE21RO5 · IBAN: DE46 1305 0000 0205 3200 07
♦ USt-IdNr.: DE 137373289

♦ Vorsitzender des Aufsichtsrates
Johann-Georg Joeger
♦ Vorstand
Oliver Bräunlich (Vorsitzender)
Ute Römer

♦ Stadtwerke Rostock Aktiengesellschaft
Schmorler Damm 5 · 18069 Rostock
Telefon +49 381 805 0 · Fax +49 381 805 2123
www.swrag.de · unternehmen@swrag.de
♦ Amtsgericht Rostock · Handelsregister B 786

Die Hinweise und Bestandsanlagen zum Gasnetz (Hausanschluss im SO 6) werden beachtet.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich keine weiteren Anlagen der Stadtwerke bzw. der Hansestadt im Plangebiet befinden.



Die Bestandsanlagen (Hausanschluss im SO 6) werden beachtet.

Legende			
— — — — —	ND Leitung	— — — — —	HD Leitung
- - - - -	MD Leitung	- x - x -	Leitung ausser Betrieb
Der Bestandsplan gilt nur in Verbindung mit dem Anschreiben unter unserer Reg.-Nr. G 16_0543			
 STADTWERKE ROSTOCK AG		Bezeichnung	Maßstab
		Gas-Bestandsplan	1:500
Hauptabteilung Gas Schmarter Damm 5 18069 Rostock	Datum	Name	Bereich
	Ausgabe 30.03.2016 gepr.	LAP/Pa.	Kühlungsborn, Ostseebad Hafenstr.
			Bl.-Nr. 01

Koordinatenreferenzsystem: S42/83 - GK 3°



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH
01059 Dresden

Stadt Ostseebad Kühlungsborn
Ostseeallee 20
18225 Ostseebad Kühlungsborn

IHRE REFERENZEN Frau Kolakowski / 22.03.2016
UNSER ZEICHEN 238796-2016 / PTI 23 / PPB2
ANSPRECHPARTNER Michael Höhn
TELEFONNUMMER +49 30 835379492
DATUM 13.04.2016
BETRIFFT 4. Änderung B-Plan Nr. 17 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn – Entwurf vom 16.02.2016

Sehr geehrte Frau Kolakowski, sehr geehrte Damen und Herren,

die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Gegen den o. g. Entwurf haben wir keine grundsätzlichen Einwände oder Bedenken. Im Sondergebiet 6 befinden sich bereits Telekommunikationsanlagen der Telekom (siehe Lageplan). Eine Neuverlegung von Telekommunikationslinien in den Änderungsbereichen ist zurzeit nicht geplant. Wir werden zu gegebener Zeit zu der noch entstehenden Infrastruktur im Geltungsbereich detaillierte Stellungnahmen abgeben.

Mit freundlichen Grüßen

i. A. **Michael Höhn**

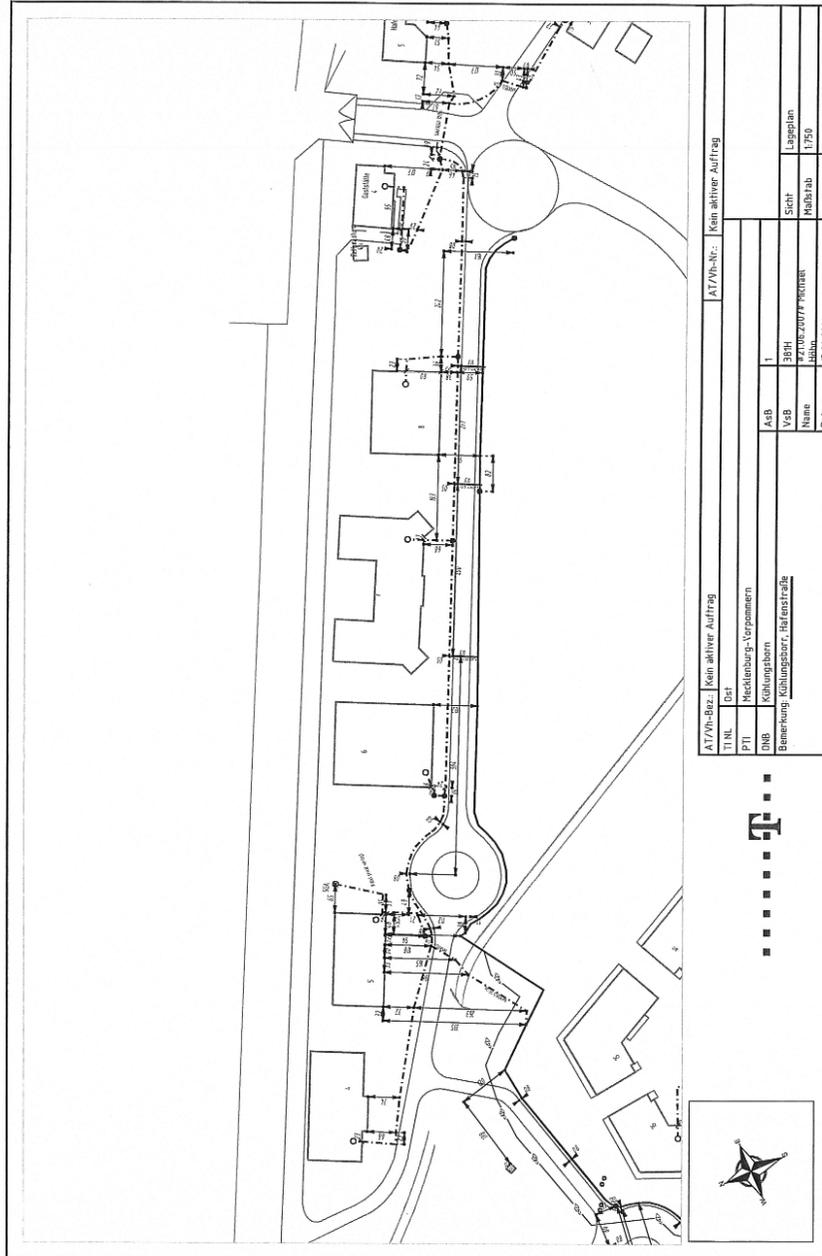
Digital unterzeichnet von Michael Höhn
ID: 1001216, von Person: von Fraunhofer, aus C=DE, O=17172, ou=Michael
Höhn, email=Michael.Hoehn@telekom.de
Dresden, 2016.04.13 11:28:43 +02:00

Anlagen: 1 Lageplan im pdf-Format

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH

Hausanschrift: Technik Niederlassung Ost, Dresdner Str. 78A/B, 01445 Radebeul | Besucheradresse: Bliestower Weg 20, 18198 Kritzmow
Postanschrift: 01059 Dresden
Telefon: Telefon +49 351 474-0, Internet www.telekom.de
Konto: Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 248 586 68, IBAN: DE1759 0100 6600 2485 8668, SWIFT-BIC: PBNKDEFF590
Aufsichtsrat: Dr. Thomas Knoll (Vorsitzender) | Geschäftsführung: Dr. Bruno Jacobfeuerborn (Vorsitzender), Carsten Müller, Dagmar Vöckler-Busch
Handelsregister: Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn | UStIdNr. DE 814645262

Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der Telekom keine Bedenken bestehen.
Die Bestandsanlagen im SO 6 werden beachtet.



Die Bestandsanlagen im SO 6 werden beachtet.



öffentlich

Beschlussvorlage

Amt/Geschäftszeichen	Bearbeiter	Datum	Drucksache Nr.:
Bauamt	Maja Kolakowski	02.06.2016	16/60/059

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

Bezeichnung: 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn "Umgebung Karpfenteich" - Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn beschließt:

1. Die Stadtvertreterversammlung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Bürger, der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zum Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 mit folgendem Ergebnis geprüft: s. Anlage.
Die Anlage ist Bestandteil des Beschlusses.
2. Die Stadtvertreterversammlung beschließt die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn "Umgebung Karpfenteich" gemäß § 10 BauGB als Satzung. Die örtlichen Bauvorschriften werden gemäß § 86 LBauO M-V als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 wird gebilligt.
3. Der Bürgermeister wird beauftragt, den Satzungsbeschluss über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 entsprechend der Hauptsatzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn ortsüblich bekannt zu machen.

Anlagen:

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn – Planzeichnung, Begründung und **Abwägung, Stand 06.06.2016**

Problembeschreibung/Begründung:

Die Stadtvertreterversammlung hat am 10.12.2015 die Aufstellung und am 14.04.2016 die Ergänzung der Aufstellung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn „Umgebung Karpfenteich“ beschlossen. Anschließend wurde am 14.04.2016 der Entwurf einschließlich Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen.

Hintergrund sind aktuelle städtebauliche relevante Vorhaben, die ihren Eingang in den Bebauungsplan finden müssen. Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 soll ein zusätzliches Baufeld anstelle einer Grünfläche in der Cubanzestraße 11, auf dem Flurstück 392/9, Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn, festgesetzt werden. Desweiteren soll auf dem Grundstück Cubanzestraße 14, auf dem Flurstück 317, Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn durch die Verschiebung des Baufeldes

die Errichtung eines an das Haupthaus angrenzenden Neubaus ermöglicht werden.

Das Planverfahren wird nach § 13 Abs. 1 BauGB im vereinfachten Verfahren ohne Umweltbericht durchgeführt. Eine Beeinträchtigung von Umweltbelangen erfolgt durch die Änderung nicht, so dass keine Umweltprüfung erforderlich ist.

Der Entwurf zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 hat in der Zeit vom 29.04.2016 bis 31.05.2016 öffentlich ausgelegen und wurde an betroffene Behörden und sonstige Trägern öffentlicher Belange versendet. Aus der öffentlichen Auslegung resultierten keine grundlegenden Planänderungen. Die eingegangenen Stellungnahmen können der **Abwägung** entnommen werden.

Nach dem **Abwägungs-** und Satzungsbeschluss wird die 3. Änderung des B-Planes Nr. 39 durch Bekanntmachung in Kraft gesetzt.

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 im Ergebnisplan	X nein im Finanzplan	ja, mit €	Produktkonto 51102.56255000
--	-------------------------	-----------	-----------------------------

Anlagen:

- 3. Änderung B-Plan Nr. 39 Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen, Stand 06.06.2016
- 3. Änderung B-Plan Nr. 39 Begründung, Stand 06.06.2016
- 3. Änderung B-Plan Nr. 39 **Abwägung, Stand 06.06.2016**

SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 "Umgebung Karpfenteich"

Teil A - Planzeichnung

M 1 : 1000



- 3. zusätzliche Darstellungen der Ursprungsplanung**
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4a, 6 BauNVO)
- WB Besondere Wohngebiete, mit lfd. Nummerierung (§ 4a BauNVO)
 - MI Mischgebiete, mit lfd. Nummerierung (§ 6 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 - 19 BauNVO)
- GR zulässige Grundflächen in m² als Höchstmaß
- Flächen für den Gemeinbedarf** (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)
- Fläche für den Gemeinbedarf
 - Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie
 - Straßenverkehrsflächen
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Verkehrsberuhigter Bereich
 - Bahnanlagen
- Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Grünflächen
 - Parkanlage, öffentlich
 - Graben, öffentlich
- Flächen für die Wasserwirtschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
- Wasserflächen
 - Schutzgebiet für Grundwassergewinnung - Schutzzone III/B
- Regelungen für den Denkmalschutz** (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen mit Kenntnis/ Vermutung von Bodendenkmälern - Kategorie 2 gem. § 7 Abs. 1 DSchG M-V
 - Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 39 (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 2. Darstellungen ohne Normcharakter**
- Höhenfestpunkt

Präambel

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen sowie § 88 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBO M-V) in der Fassung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 334) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen wird nach Beschlussfassung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn vom folgenden Satzungen über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 "Umgebung Karpfenteich", gelegen in Kühlungsborn Ost an der Cubanzstraße, umfassend im Geltungsbereich 1 das Flurstück 392/9 (teilw.), der Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn sowie im Geltungsbereich 2 das Flurstück 317, der Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie folgende Satzungen über die örtlichen Bauvorschriften erlassen:

Teil B – Text

Es gilt die Bauutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2015 (BGBl. I S. 1548).

- 1. Inhalt des Bebauungsplanes** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Gegenstand der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 ist:
- im Geltungsbereich 1 (Cubanzstraße 11) die Änderung von Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hausgarten, privat“ in ein Allgemeines Wohngebiet mit der Zielstellung, ein eingeschossiges Einzelhaus zu errichten,
 - im Geltungsbereich 2 (Cubanzstraße 14) die Verschiebung des festgesetzten Baufeldes im hinteren Bereich des Grundstücks mit der Zielstellung, einen vorhandenen Anbau durch einen Neubau zu ersetzen sowie die Umwidmung einer Teilfläche des Allgemeinen Wohngebietes in eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten, privat“.
- 2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 2 und 6 BauGB, 16, 18, 20 BauNVO)
- Abweichend von den Festsetzungen der Ursprungsplanung wird festgesetzt:
- Innerhalb des Geltungsbereiches 1 ist max. eine Wohneinheit zulässig.
- Innerhalb des Geltungsbereiches 2 ist der Anbau im hinteren Grundstücksteil nur als Einzelhaus mit max. 2 Wohneinheiten zulässig. Das zulässige zweite Vollgeschoss ist – abweichend von der Festsetzung Nr. 2.2 der Ursprungsplanung – auch als Nicht-Dachgeschoss zulässig. Bei zweigeschossiger Bauweise ist der Ausbau des Daches unzulässig, die max. zulässige Dachneigung beträgt bei zwei Vollgeschossen 22°. Die Firsthöhe wird beschränkt auf 6,00 m.
- 3. Sonstige Festsetzungen**
- Alle sonstigen Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 39 in der Fassung der 1. Änderung sowie die Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften gelten für die Satzung über die 3. Änderung unverändert weiter fort.

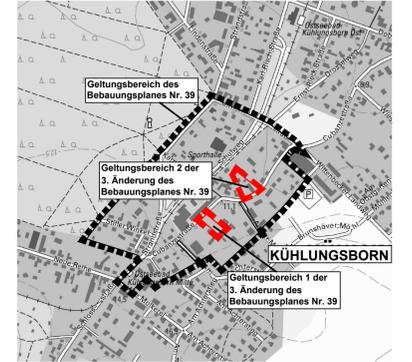
Hinweise

Die im Bebauungsplan Nr. 39 gegebenen Hinweise hinsichtlich Bodendenkmälern, Altlasten, dem einzuhaltenden Waldabstand, der Lage von Festpunkten, geltender Satzungen und Richtlinien im Plangabiet sowie zur Trinkwasserschutzzone werden durch die 3. Änderung nicht berührt und gelten weiterhin fort. Der Hinweis in der Ursprungsplanung auf die notwendige Zustimmung bzw. Genehmigung des Straßenbauamtes Güstrow bezüglich von Bauarbeiten an der Strandstraße entfällt, da die Strandstraße nicht mehr Landesstraße 12 ist.

Verfahrensvermerke

- Der Aufstellungsbeschluss der Stadtvertreterversammlung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 wurde am 10.12.2015 gefasst. Der ergänzende Aufstellungsbeschluss der Stadtvertreterversammlung wurde am 14.04.2016 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung der Aufstellungsbeschlüsse ist am 21.04.2016 durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn erfolgt.
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister
- Die Stadtvertreterversammlung hat am 14.04.2016 den Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister
- Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung dazu haben nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.04.2016 bis zum 31.05.2016 während der Dienstzeiten in der Stadtverwaltung Ostseebad Kühlungsborn öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung im vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen wird und dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 21.04.2016 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 § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 26.04.2016 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 als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der legerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1: Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
..... den (Siegel) Öffentlich best. Vermesser
- 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
- Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39, 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. 39 wurde gebilligt.
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister
- Die Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgesetzt.
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 Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des in Kraft getreten.
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister

Übersichtsplan



SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN ÜBER DIE 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 39 "Umgebung Karpfenteich"

gelegen in Kühlungsborn Ost an der Cubanzstraße, umfassend im Geltungsbereich 1 das Flurstück 392/9 (teilw.), der Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn sowie im Geltungsbereich 2 das Flurstück 317, der Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn

SATZUNGSBESCHLUSS
Bearbeitungsstand 06.06.2016

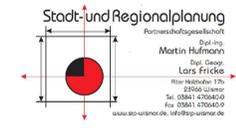
Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenerverordnung (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 und 6 BauGB, § 4 BauNVO)
- WA Allgemeine Wohngebiete, mit lfd. Nummerierung (§ 4 BauNVO)
 - 1 Wo Beschränkung der Zahl der Wohnungen
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 und 20 BauNVO)
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß
 - FH Firsthöhe in m als Höchstmaß über Bezugspunkt
- Bauweise, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)
- a abweichende Bauweise
 - o offene Bauweise
 - △ nur Einzelhäuser zulässig
 - Baugrenze
 - Baulinie

- Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Grünflächen
 - Hausgarten, privat
- Sonstige Planzeichen**
- Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
 - Lärmpegelbereiche (LPB) III - V
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
 - vorhandene bauliche Anlagen
 - vorhandene Flurstücksgrenzen
 - Flurstücksnummern
 - Bemaßung in m
 - vorhandene bauliche Anlagen, künftig fortfallend
 - Vorgartenbereich

Plangrundlagen:
Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK), Bearbeitungsstand 22.10.2012, Kataster- und Vermessungsamt Bad Doberan; Topographische Karte, Maßstab 1:10000, Landesamt für innere Verwaltung M-V, GeoBasis DE/M-V 2015; rechtskräftige Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 und sonstige Unterlagen des Bauamtes Kühlungsborn; eigene Erhebungen

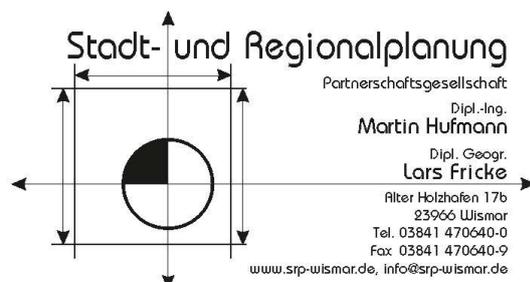


Begründung zur
Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39
der Stadt Ostseebad Kühlungsborn
"Umgebung Karpfenteich"

Inhalt	Seite
1. Planungsanlass und Planungsziele	3
2. Gebietsabgrenzung.....	3
3. Bisherige Planungen, Planungsrecht, Plangrundlagen.....	3
4. Inhalte der Änderung	4
5. Umweltbelange.....	9
6. Ver- und Entsorgung	10
7. Eigentumsverhältnisse und Planungskosten.....	11
8. Sonstiges.....	11

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

Planverfasser:



1. Planungsanlass und Planungsziele

Die Stadt hat sich nach intensiven Beratungen über Änderungsanträge im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 39 und unter Abwägung der zu beachtenden städtebaulichen und nachbarlichen Belange zur Durchführung der vorliegenden Änderungsplanung entschlossen. Das städtebauliche Ziel einer angemessenen Verdichtung in den Innenbereichen Kühlungsborns kann mit der vorliegenden Änderungsplanung in beiden Geltungsbereichen noch besser verfolgt werden. Das neue Baufeld im Geltungsbereich 1 fügt sich gut in den Bebauungszusammenhang ein und bildet eine geschlossene Raumkante an der Cubanzestraße. Im Geltungsbereich 2 wird der Anbau eines vorhandenen Wohnhauses durch einen neuen Anbau städtebaulich sinnvoll mit höherwertiger Nutzung ergänzt.

Auf dem Grundstück in der Cubanzestraße 11 (Geltungsbereich 1) soll die festgesetzte Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ zurückgenommen und als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden, um den Bau eines Wohngebäudes durch die Festsetzung eines zusätzlichen Baufeldes zu ermöglichen.

Auf dem Grundstück Cubanzestraße 14 (Geltungsbereich 2) soll durch die Verschiebung des Baufeldes die Errichtung eines an das Haupthaus angrenzenden Neubaus ermöglicht werden. Durch den Abriss des ehemaligen Stall- und Lagergebäudes werden rückwärtig des Haupthauses gelegene Flächen frei.

2. Gebietsabgrenzung

Die zwei Geltungsbereiche umfassen private Grundstücksflächen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 39 in der Fassung der 1. Änderung, gelegen in Kühlungsborn Ost an der Cubanzestraße.

Der Geltungsbereich 1 (Cubanzestraße 11) mit einer Flächengröße von etwa 1.200 m² umfasst das Flurstück 392/9 (teilw.), der Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn. Im Geltungsbereich 2 (Cubanzestraße 14) mit einer Flächengröße von etwa 1.700 m² liegt das Flurstück 317, der Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn.

3. Bisherige Planungen, Planungsrecht, Plangrundlagen

Der Bebauungsplan Nr. 39 wurde am 13.8.2009 von der Stadtvertreterversammlung als Satzung beschlossen und hat, da aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, durch Bekanntmachung am 22.10.2009 Rechtskraft erlangt.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 ist am 06.09.2012 als Satzung beschlossen worden und seit dem 26.10.2012 rechtskräftig.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 bezieht sich auf den gesamten Geltungsbereich der Ursprungsplanung. Ziel dieser Änderung ist die Regelung zur Zulässigkeit von Ferienwohnungen und Dauerwohnungen. Aufgrund der derzeitigen Rechtslage ruht die Bearbeitung. Die 3. Änderung wird daher vorgezogen bearbeitet. Im Geltungsbereich der 3. Änderung existieren keine Ferienwohnungen.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. Nr. 3, 22.01.1991) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 334) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,

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

Die dem Bebauungsplan zu Grunde liegenden Gesetze, Erlasse und Verordnungen sind in der Stadtverwaltung, Bauamt, Ostseeallee 20, 18225 Kühlungsborn, während der Öffnungszeiten einsehbar.

Die Planung wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt entwickelt.

Da durch die Aufstellung des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht verändert werden, erfolgt die Aufstellung des Bauleitplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB.

Bei der Art und der Größe der im Rahmen des Bebauungsplanes zulässigen Vorhaben sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird daher nicht begründet, eine Beeinträchtigung von Schutzgütern erfolgt nicht. Im vereinfachten Bauleitplanverfahren nach § 13 BauGB wird daher von einer Umweltprüfung abgesehen.

Als Plangrundlagen wurden die Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK), Bearbeitungsstand 22.10.2012, Kataster- und Vermessungsamt Bad Doberan; die topographische Karte im Maßstab 1:10.000, Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern (GeoBasis DE/M-V 2015), Schwerin; der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 39 in der Fassung der 1. Änderung und sonstige Unterlagen des Bauamtes Kühlungsborn verwendet. Weiterhin wurde eine eigene Bestandsaufnahme durchgeführt.

4. Inhalte der Änderung

Geltungsbereich 1

Im Geltungsbereich 1 (Cubanzestraße 11) werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines zusätzlichen Wohngebäudes geschaffen. Die derzeit festgesetzte Grünfläche mit der Zweckbestimmung Hausgarten wird nun dem Allgemeinen Wohngebiet – WA 9 (gemäß § 4 BauNVO) zugeordnet. Innerhalb der festgesetzten Baugrenze kann ein neues Wohngebäude errichtet werden.

Die Baugrenze ist in einem Abstand von etwa 11 m zur Cubanzestraße und in einer Tiefe von 15 m sowie in einer Breite von ca. 13 m festgesetzt.

Im Bereich zwischen Cubanzestraße und der nunmehr festgesetzten Baugrenze bleibt die bisherige Festsetzung einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ bestehen.

Abweichend von der Festsetzung in der Ursprungsplanung ist für den geplanten Neubau als eingeschossiges Einzelhaus maximal eine Wohneinheit anstelle von zwei Wohneinheiten zulässig. Ziel der Stadt ist es damit, die aufgelockerte Bebauung zu erhalten sowie eine zu hohe Verdichtung zu verhindern.

Innerhalb des Geltungsbereiches 1 mit einer Größe von etwa 1.195 m² ergibt sich folgende Flächenverteilung: Allgemeines Wohngebiet: 960 m² und
private Grünfläche, Hausgarten: 235 m².

Über die bestehende Zufahrt an der Cubanzestraße ist die verkehrliche Erschließung der Neubebauung sowie des vorhandenen baulichen Bestandes gesichert.

Im weiteren nördlichen Verlauf der Cubanzestraße sowie auf südlich gelegenen Flächen liegt die vorhandene bzw. mögliche Bebauung ebenfalls dichter an der öffentlichen Straße als die bisherige, bauliche Nutzung in der Cubanzestraße 11. Aus Sicht der Stadt fügt sich eine Neubebauung daher verträglich in das Ortsbild ein.

Das städtebauliche Ziel einer angemessenen Verdichtung in den Innenbereichen Kühlungsborns kann mit der vorliegenden Änderungsplanung noch besser verfolgt werden. Das neue Baufeld fügt sich gut in den Bebauungszusammenhang ein und bildet eine geschlossene Raumkante an der Cubanzestraße.

Geltungsbereich 2

Im Geltungsbereich 2 (Cubanzestraße 14) werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines zweigeschossigen Neubaus nach Abriss eines vorhandenen Anbaus innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes – WA 6 geschaffen. Das vorhandene zweigeschossige Gebäude besteht aus Vorder- und Hinterhaus mit flachgeneigtem Satteldach und ist giebelständig zur Cubanzestraße ausgerichtet. Im hinteren Grundstücksteil werden die ursprünglich festgesetzten Baugrenzen nach Südwesten verschoben. Für das zweigeschossige Einzelhaus, das an das vorhandene Vorderhaus neu angebaut werden soll, steht ein Baufeld von 12 m mal 12 m zur Verfügung.

Abweichend von der Festsetzung in der Ursprungsplanung sind für den rückwärtigen Neubau – wie im Bestand - zwei Vollgeschosse zulässig. Die maximale Firsthöhe wird mit der vorliegenden Änderung – ebenfalls am Bestand orientiert - von 10,5 m auf 8,0 m reduziert. Diese maximal zulässige Firsthöhe gilt für den Änderungsbereich grundsätzlich, auch für eine zulässige eingeschossige Bebauung. Mit der Ursprungsplanung gilt im Gebiet WA 6 bei eingeschossiger Bauweise eine Firsthöhe von max. 8,5 m. Dies ist für den hier betrachteten Änderungsbereich nicht mehr vorgesehen. Mit der maximalen Firsthöhe von 8,0 m werden die Gebäude in das vorhandene Ortsbild eingefügt.

Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn
"Umgebung Karpfenteich"

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist innerhalb beider Änderungsbereiche mit 0,25 bestimmt.

Die Größe der Baugrundstücke wird in allen Baugebieten auf mindestens 500 m² festgesetzt.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig. Es wird darauf hingewiesen, dass in Allgemeinen Wohngebieten die Neuerrichtung bzw. Nutzung von Ferienhäusern und Ferienwohnungen oder der Umbau vorhandener Gebäude zu Ferienhäusern und Ferienwohnungen unzulässig ist.

Innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Hausgarten" ist - außerhalb der Vorgartenbereiche - ausschließlich die Neuerrichtung von Nebenanlagen für die Gartennutzung zulässig. Die Neuerrichtung von Stellplätzen, Carports, Garagen und sonstigen Nebenanlagen i. S. der §§ 12 u. 14 BauNVO ist unzulässig.

Die in der Planzeichnung dargestellten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Hausgarten" können den örtlichen Erfordernissen der Erschließung und Grundstückszuwegung entsprechend unterbrochen werden.

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

Die mögliche Neubebauung innerhalb der festgesetzten Baugrenzen in beiden Geltungsbereichen wird dem festgesetzten Lärmpegelbereich III zugeordnet. Gemäß den Festsetzungen der Ursprungsplanung ist folgendes zu beachten:

Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche sind lärmzugewandte Gebäude-seiten und Dachflächen von Wohn- und Schlafräumen sowie von Kinderzimmern mit einem resultierenden bewerteten Schalldämm-Maß in Abhängigkeit vom ausgewiesenen Lärmpegelbereich entsprechend der nachfolgenden Tabelle zu realisieren:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außen-lärmpegel [dB(A)]	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils $R'_{w,res}$ [dB]	
		Aufenthalts- und Wohnräume	Bürräume und Ähnliches
III	61 – 65	35	30

(Für lärmabgewandte Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel entsprechend Pkt. 5.5.1 der DIN 4109 ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB(A) und bei geschlossener Bebauung bzw. Innenhöfen um 10 dB(A) gemindert werden.)

In Schlafräumen und Kinderzimmern innerhalb der Lärmpegelbereiche III sind schalldämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, wenn keine Lüftungsmöglichkeit zur lärmabgewandten Gebäudeseite besteht.

Außenwohnbereiche innerhalb der Lärmpegelbereiche III und IV sind auf der lärmabgewandten Gebäudeseite anzuordnen.

Örtliche Bauvorschriften

Bereits im Rahmen der Aufstellung der Ursprungsbebauung hat die Stadt Kühlungsborn Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen sowie der Grundstücksflächen getroffen. Für den Bereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 sind nachfolgende Festsetzungen zu berücksichtigen:

Die Hauptdächer im WA 9 (Geltungsbereich 1) sind mit einer Dachneigung zwischen 25° und 45° zulässig. Dächer von Carports und Garagen sind in der gleichen Dachneigung und Dachhaut wie das Hauptgebäude bzw. mit einer Dachneigung von mind. 25° auszuführen. Zulässige Dachfarben sind in allen Baugebieten: rot, braun, rotbraun, anthrazit und schwarz.

Die Fassaden sind in allen Baugebieten nur als glatt verputzte Fassaden oder mit Sichtmauerwerk zulässig. Auf untergeordneten Fassadenflächen (kleiner als 1/3 der jeweiligen Fassadenseite) ist auch die Verwendung von Holz zulässig. Ebenso zulässig ist die Kombination der genannten Gestaltungselemente mit echtem Fachwerk. Die Verwendung von Fassadenmaterialien oder von Fassadenverkleidungen, die andere Baustoffe vortäuschen, ist unzulässig. In dem WA ist bei der Gestaltung der Außenwände nur die Verwendung von gebrochenen Weiß-, Grau-, Gelb- und Rottönen zulässig.

Für alle Baugebiete gilt: fensterlose, ungegliederte Fassadenflächen über 10 m Länge sind durch vor- oder zurücktretende Gebäudeteile zu gliedern und zu begrünen. Dazu sind selbstklimmende Kletterpflanzen wie Wilder Wein (*Parthenocissus tricuspidata*) Sol. 3xv, i.C. 80- 100 cm oder Kletterpflanzen an Rankhilfen wie Kletterhortensie (*Hydrangea petiolaris*), Blauregen (*Wisteria sinensis*), Pfeifenwinde (*Aristolochia macrophylla*), Immergrünes Geißblatt (*Lonicera henryi*) Sol. 3xv, i.C. 60- 100 cm oder Kombinationen der Arten zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist nicht zulässig. Die nur außerhalb des Vorgartenbereichs zulässigen Dauerstellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, mit einer begrüneten Umkleidung oder mit Rankgittern zu versehen.

Einfriedungen sind in allen Baugebieten nur als Laubholzhecke aus heimischen Arten, als Holz- oder als schmiedeeiserne Zäune zulässig. An der Straßenfront beträgt die max. zulässige Höhe 0,8 m.

Die Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten und dürfen nicht als Stellplätze für Kraftfahrzeuge oder Müllbehälter bzw. als Lagerflächen genutzt werden. Aus gestalterischen Gründen ist bei der Neuerrichtung von Garagen, Carports, Stellplätzen oder Nebengebäuden zu allen Grundstücksgrenzen eine gärtnerisch angelegte Fläche von mind. 1,0 m Breite herzustellen. Sonstige nicht bebaute Grundstücksflächen sind als Gärten anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

Werbeanlagen sind in den WA nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 1,0 m² und nur im Bereich des Erdgeschosses zulässig. Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht und Warenautomaten sind in allen Baugebieten 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.

5. Umweltbelange

Eingriffe in Natur und Landschaft

Durch die geplanten Maßnahmen erfolgen keine wesentlichen Eingriffe im Sinne des Naturschutzrechts, da bebaute, innerörtliche Bereiche überplant werden. Besondere Schutzgebiete werden durch die Umsetzung der Planung nicht beeinträchtigt.

Im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB wird von einer Umweltprüfung abgesehen, wenn sich durch die Aufstellung des Bebauungsplanes in einem Gebiet nach § 34 BauGB der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert. Im vorliegenden Fall handelt es sich um Bereiche, die nach § 34 BauGB (Innenbereich) bebaubar sind.

Die zulässigen Neuversiegelungen beschränken sich im Wesentlichen auf ein zusätzliches Baufeld, das auch nach § 34 BauGB möglich wäre.

Zur Minimierung der Versiegelung innerhalb des Grundstückes wird bestimmt, dass Stellplätze und Zufahrten unversiegelt zu belassen oder in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrassen, Rasengitter, Fugenpflaster oder wassergebundene Decke) herzustellen sind.

Auf den privaten Grundstücksflächen ist je 4 Kfz-Stellplätzen ein einheimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 16 cm / 3 x verpflanzt, anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

In Bezug auf vorhandenen Gehölzbestand ist zu beachten: Einheimische Laub- und Nadelbäume mit einem Stammumfang ab 60 cm und mehrstämmige Laubbäume ab 80 cm Gesamtumfang zweier Stämme, gemessen in 1,0 m Höhe über Geländeoberfläche, Großsträucher ab 3,0 m Höhe und freiwachsende Hecken ab 10,0 m Länge sind zu erhalten. Sie sind vor Beeinträchtigungen sowie während Baumaßnahmen gem. DIN 18920 zu schützen. Pflegemaßnahmen und Maßnahmen zur Abwehr unmittelbar drohender Gefahren sind zulässig. Der Abgang von Bäumen, Großsträuchern und Hecken ist gleichwertig innerhalb der Grundstücksfläche zu ersetzen. Für Bäume gilt: bis zu einem Stammumfang von 60 cm ist ein Ersatzbaum, von 60 cm bis 1,20 m sind zwei Ersatzbäume, von 1,20 bis 1,80 sind drei Ersatzbäume und über 1,80 Stammumfang sowie für jeweils angefangene 50 cm ein zusätzlicher Ersatzbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten (Pflanzqualität Hochstamm, 3x v., Stammumfang 16-18 cm gemessen in 1,0 m Höhe). Für Großsträucher und Hecken gilt ein Ausgleichserfordernis von 1:1 bis zu 3:1 je nach Art, Größe, Vitalität und ökologischer Bedeutung (Sträucher in Baumschulqualität, mind. 2x v., mit Ballen 60-100 cm, Hecken mind. dreireihig). Über Ausnahmen und das Ausgleichserfordernis entscheidet die Stadt.

Straßenbegleitend zur Cubanzestraße, angrenzend an den Geltungsbereich 1, verläuft der Bachlauf der Cubanze. Er ist als Graben innerhalb einer Grünfläche in der Ursprungsplanung festgesetzt. Ein Gewässerschutzstreifen wurde als Fläche für Maßnahmen, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung festgesetzt. In einer Breite von 7,0 m ab Böschungsoberkante der Cubanze ist jegliche Bebauung oder Befestigung von Flächen unzulässig. Der Graben ist dauerhaft zu erhalten. Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung führen können, sind unzulässig. Eine Verwendung von Düngemitteln oder Pestiziden wird im Gewässerschutzstreifen ausgeschlossen.

Die Zufahrt zur verkehrlichen Erschließung des Geltungsbereiches 1, die über die Cubanze führt, ist bereits vorhanden. Änderungen zur bestehenden Situation ergeben sich nicht.

Artenschutz

Hinsichtlich des Artenschutzes ist anzumerken, dass es sich bei der vorliegenden Planung um eine Bestandsüberplanung handelt, die im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Umweltbericht durchgeführt wird.

Eine dauerhafte Nutzung ist in beiden Änderungsbereichen bereits vorhanden. Hinsichtlich der neu ausgewiesenen Baufelder konnten im Rahmen einer Bestanderfassung keine Anhaltspunkte auf das Vorkommen streng geschützter Arten festgestellt werden. Es handelt sich um intensiv gemähte Rasenflächen mit Zufahrten.

Betroffenheiten nach dem Bundesartenschutzgesetz liegen daher nicht vor.

6. Ver- und Entsorgung

Von der Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 werden die Belange der Ver- und Entsorgung nicht berührt. Die bisherigen Regelungen in den Bereichen Trink- und Wasserversorgung, Schmutz- und Regenwasserentsorgung sowie in den Bereichen Energieversorgung und Telekommunikation gelten unverändert weiter. Anschlussmöglichkeiten für die Neubebauung bestehen durch den vorhandenen Leitungsbestand in der Cubanzestraße.

Innerhalb der Geltungsbereiche der Änderung sind Leitungen aus dem Verantwortungsbereich des Zweckverbandes Kühlungsborn, der Stadtwerke Rostock AG, der Deutschen Telekom Technik GmbH sowie der e.dis AG vorhanden. Innerhalb des Geltungsbereiches 1 liegen vorhandene Hausanschlussleitungen (Medien für Trink- und Schmutzwasser, Niederstromleitung sowie eine stillgelegte Gasleitung (DN 50)) im festgesetzten Baufeld. Die genaue Lage der Leitungen ist im Vorfeld von Bauarbeiten zu ermitteln. Abstimmungen zur Errichtung von neuen Hausanschlüssen, ggf. auch zur Umverlegung von Leitungen, sind durch den Bauherrn mit den Ver- und Versorgungsunternehmen zu führen. Eine Überbauung von Leitungen mit hochbaulichen Anlagen ist auszuschließen. Der Leitungsbestand zur technischen Erschließung von rückwärtiger Bebauung ist grundbuchlich zu sichern. Die Mindestabstände zu Leitungen sind bei Bau- und Anpflanzungsmaßnahmen zu beachten.

Die ordnungsgemäße Abfallentsorgung ist durch die vorhandene öffentliche Straße gesichert.

7. Eigentumsverhältnisse und Planungskosten

Die Flächen in den Änderungsbereichen befinden sich in Privateigentum. Die Kosten der Bebauungsplanänderung werden durch die privaten Antragsteller übernommen.

8. Sonstiges

Die im Bebauungsplan Nr. 39 gegebenen Hinweise hinsichtlich Bodendenkmalen, Altlasten, der Lage von Festpunkten, geltender Satzungen und Richtlinien im Plangebiet sowie zur Trinkwasserschutzzone werden durch die 3. Änderung nicht berührt und gelten weiterhin fort. Der Hinweis in der Ursprungsplanung auf die notwendige Zustimmung bzw. Genehmigung des Straßenbauamtes Güstrow bezüglich von Bauarbeiten an der Strandstraße entfällt, da die Strandstraße nicht mehr Landesstraße 12 ist.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den

.....
Karl, Bürgermeister

Stadt Ostseebad Kühlungsborn

Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Umgebung Karpfenteich“

Anlage zum Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Bearbeitungsstand 06.06.2016

Landkreis RostockDer Landrat
Amt für KreisentwicklungStadt Ostseebad Kühlungsborn
Der Bürgermeister

Eingang 01. Juni 2016

Sachb. 60h

Erl.:



Landkreis Rostock - Postfach 14 55 - 18264 Güstrow

Stadt Ostseebad Kühlungsborn
Ostseeallee 20
18225 Ostseebad KühlungsbornBei Rückfragen und Antworten:
Hauptsitz Güstrow**Ihr Zeichen:** We/Ko
Unser Zeichen: 61.1.31**Name:** Herr Grundmann
Telefon: 03843/75561131
Zimmer: 3322**Datum:** 27.05.2016**3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 „Umgebung Karpfenteich“ der Stadt Ostseebad Kühlungsborn****hier: : Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

durch den Landkreis Rostock als Träger öffentlicher Belange wird folgende Stellungnahme zum vorgelegten Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 „Umgebung Karpfenteich“ der Stadt Ostseebad Kühlungsborn (Bearbeitungsstand Entwurf 17.03.2016) abgegeben:

- Die 3. Änderung des B-Plans Nr. 39 betrifft zwei Geltungsbereiche, in denen die Stadt eine bessere bauliche Ausnutzung ermöglichen möchte. Die Änderung soll im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB erfolgen. Seitens des Landkreises Rostock bestehen zu den vorgelegten Änderungsabsichten grundsätzlich keine Einwände.
- Durch das Amt für Kreisentwicklung wurden die berührten Ämter des Landkreises Rostock beteiligt. Die in der Anlage beigefügten Fachstellungen der Ämter:

Umweltamt

- Untere Wasserbehörde vom 19.05.2016
- Untere Bodenschutzbehörde vom 12.05.2016

sind Bestandteil dieser Stellungnahme. Die für die Satzung relevanten Inhalte der Fachstellungen sind gleichfalls entsprechend zu berücksichtigen.

Im Auftrag

Frank
AmtsleiterAnlage
Stellungnahmen

zu 1. Die Stadt Kühlungsborn nimmt zur Kenntnis, dass seitens des Landkreises zu der Bebauungsplanänderung grundsätzlich keine Einwände bestehen.

zu 2. Die Fachstellungen der Ämter sind nachfolgend eingefügt und werden behandelt.

Umweltamt
Untere Wasserbehörde

Güstrow, 19.05.2016

Amt für Kreisentwicklung
- im Hause -

Betr. : Stellungnahme zur 3. Änderung des B-Planes Nr.39 „Umgebung Karpfenteich“ der Stadt Ostseebad Kühlungsborn

Seitens der unteren Wasserbehörde bestehen zur o.g B-Planänderung keine Einwände.

Hinweis

Die Einleitung von gefasstem Niederschlagswasser in ein Gewässer ist genehmigungspflichtig.

Die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer stellt entsprechend § 9 Abs.1 des WHG in Verbindung mit § 5 des LWaG eine Benutzung dar. Eine Benutzung der Gewässer bedarf nach § 8 WHG einer Erlaubnis.

Diese Erlaubnis ist bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Rostock vor Beginn der Baumaßnahme zu beantragen.

Gez. Peggy Neuman

Die Stadt nimmt zur Kenntnis, dass seitens der unteren Wasserbehörde keine Einwände zur Planung bestehen.

Der Hinweis wird seitens der Stadt zur Kenntnis genommen. Dieser ist grundsätzlich zu berücksichtigen. Für die vorgelegte Bauleitplanung ergibt sich kein weiteres Erfordernis.

Landkreis Rostock
Umweltamt
Untere Bodenschutzbehörde

Landkreis Rostock
Amt für Kreisentwicklung
Sachgebiet Bauleitplanung
- im Hause -

Org.-Nr. 66 2 050

☎03843-75562050

12. Mai 2016

bodenschutzrechtliche Stellungnahme zu einem Planungsvorhaben

Reg Nr.: 060d42BP3903

Vorhaben : B-Plan 39 „Umgebung Karpfenteich“ / 3. Änderung
Planungsstand: Entwurf Stand: 17.03.2016
Gemeinde : Kühlungsborn

In Auswertung des Text- und Kartenteils zum o.g. Plan geben wir im Rahmen der Einbeziehung der Träger öffentlicher Belange unsere Stellungnahme für den Planungsträger ab. Der vorliegende Plan wurde auf Belange des Bodenschutzes und entsprechend unserem Kenntnisstand auf das Vorhandensein von Altlasten auf den angegebenen Grundstücken geprüft.

Die Gemeinde hat sich mit den Belangen des Bodenschutzes auseinandergesetzt.

Aus bodenschutzrechtlicher Sicht gibt es zum Planentwurf keine Einwände.

Im Auftrag

Hadler

Die Hinweise werden seitens der Stadt zur Kenntnis genommen. Die Stadt geht davon aus, dass im Änderungsbereich keine Altlasten vorhanden sind.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Stadt nimmt zur Kenntnis, dass aus bodenschutzrechtlicher Sicht keine Einwände zur Planung bestehen.

**Wasser- und Bodenverband
„Hellbach - Conventer Niederung“**

- Körperschaft des öffentlichen Rechts -

Wismarsche Straße 51
18236 Kröpelin
Tel.: 038292/7326
Fax: 038292/79063
wbv-kroepelin@wbv-mv.de

Wasser- und Bodenverband „Hellbach - Conventer Niederung“
Wismarsche Straße 51, 18236 Kröpelin

Stadt Ostseebad Kühlungsborn
Ostseeallee 20
18225 Ostseebad Kühlungsborn

Stadt Ostseebad Kühlungsborn	
Eingang 11. Mai 2016	
Sachg. 60/1	Et M R
322	

unser Zeichen: **S 08-132/3**

Kröpelin, den 11.05.2016

Stellungnahme

B-Plan 39 des Ostseebads Kühlungsborn „Umgebung Karpfenteich“, 3. Änderung

Entwurf vom 17.3.2016

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Unterhaltungsverband für die Gewässer II. Ordnung stimmen wir der geplanten Änderung des B-Plans grundsätzlich zu.

Durch das Plangebiet verläuft das Gewässer II. Ordnung Nr. **12/1 (Cubanze)**. Auswirkungen auf das Gewässer sind aus den vorgelegten Unterlagen nicht ersichtlich.

Sollten zusätzliche Einleitungen von Oberflächenwasser in Gewässer II. Ordnung geplant sein, sind dazu Abstimmungen mit unserem Verband sowie eine Genehmigung der unteren Wasserbehörde erforderlich.

Für Rückfragen stehen wir gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen


Schreiber

Geschäftsführer

Anlage: Übersichtskarte mit Eintragung der Verbandsgewässer

Die Stadt nimmt zur Kenntnis, dass seitens des Wasser- und Bodenverbandes grundsätzlich Zustimmung zur geplanten Änderung besteht.

Die Stadt nimmt die Hinweise zur Kenntnis. Das Gewässer II. Ordnung (Cubanze) berührt die eigentlichen von der Änderung betroffenen Geltungsbereiche nicht. Die Cubanze verläuft innerhalb des öffentlichen Straßenraumes und ist in der Ursprungsplanung innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Graben beachtet. Die Einleitung von zusätzlichem Oberflächenwasser ist derzeit nicht beabsichtigt. Durch die jeweiligen Bauherren sind ggf. künftig vorgesehene, zusätzliche Einleitungen mit dem Wasser- und Bodenverband abzustimmen und die erforderlichen Genehmigungen sind bei der unteren Wasserbehörde einzuholen.



Der Verbandsvorsteher

Zweckverband KÜHLUNG • Kammerhof 4 • 19209 Bad Doberan

Stadt Ostseebad Kühlungsborn
Der Bürgermeister
Ostseeallee 20
18225 Ostseebad Kühlungsborn

Stadt Ostseebad Kühlungsborn Der Bürgermeister	
Eingang 19. Mai 2016	
Sachb. 60/h	Erl.:

Ansprechpartner

Name Helge Kühner
Zeichen T5000
Telefon 038203 713-600
Fax 038203 713-10
Email h.kuehner@zvz-dbr.de

PK 1015205 197	Interner Vermerk STEL T - 1.1 T	Vorgang	Beleg	Datum 13.05.2016
----------------------	------------------------------------	---------	-------	---------------------

Stellungnahme zur 3. Änderung des B-Planes Nr. 39 "Umgebung Karpfenteich" der Stadt Ostseebad Kühlungsborn

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum vorliegenden Entwurf geben folgende Stellungnahme ab:

Geltungsbereich 1

Die auf dem Flurstück 392/9 vorhandene Bebauung Cubanzestraße 11 ist mit den Medien Trink- und Schmutzwasser aus der Cubanzestraße erschlossen. Für die Wasserversorgung und Schmutzwasserableitung der geplanten zusätzlichen Bebauung sind zusätzliche Anschlüsse aus dem öffentlichen Verkehrsraum herzustellen. Die Baukosten sind durch den Antragsteller zu tragen. Leitungsrechte zu Gunsten der rückwertigen Bebauung sind grundbuchlich zu sichern. Wir weisen darauf hin, dass die vorhandenen grundstückseigenen Leitungen voraussichtlich im geplanten Bauaufeld liegen.

Geltungsbereich 2

Die auf dem Flurstück 317 vorhandene Bebauung Cubanzestraße 14 ist mit den Medien Trink- und Niederschlagswasser aus der Cubanzestraße erschlossen. Für die Wasserversorgung und Schmutzwasserableitung der geplanten zusätzlichen Bebauung sind zusätzliche Anschlüsse aus dem öffentlichen Verkehrsraum herzustellen. Die Baukosten sind durch den Antragsteller zu tragen. Leitungsrechte zu Gunsten der rückwertigen Bebauung sind grundbuchlich zu sichern.

Mit freundlichen Grüßen

Klaus Rhode
Geschäftsführer

Helge Kühner
Technischer Leiter

zu Geltungsbereich 1: Die Stadt nimmt die Hinweise zum vorhandenen Leitungsbestand zur Kenntnis. Diese sind im Rahmen der Neubebauung zu berücksichtigen, ggf. erforderliche Leitungsumverlegungen sind mit dem Zweckverband abzustimmen. Eine Überbauung von Leitungen mit hochbaulichen Anlagen ist auszuschließen. Der Leitungsbestand zur technischen Erschließung der rückwertigen Bebauung ist grundbuchlich zu sichern. In die Begründung werden Ausführungen zur Ver- und Entsorgung aufgenommen.

zu Geltungsbereich 2: Die Stadt nimmt die Hinweise zum vorhandenen Leitungsbestand zur Kenntnis. Diese sind im Rahmen der Neubebauung zu berücksichtigen. In die Begründung werden Ausführungen zur Ver- und Entsorgung aufgenommen.

e.dis

E.DIS AG · Langewahler Straße 60 · 15517 Fürstenwalde/Spree

Stadt Ostseebad Kühlungsborn
 Stadtbauamt
 Ostseecallee 20
 18225 Ostseebad Kühlungsborn

Stadt Ostseebad Kühlungsborn Der Bürgermeister	
Eingang 18. Mai 2016	
Sachb. 6017	Erl.: 329

E.DIS AG
 Regionalbereich
 Mecklenburg-Vorpommern
 Betrieb MS/NS/Gas
 Ostseeküste
 Am Stellwerk 12
 18233 Neubukow
 www.e-dis.de

Postanschrift
 Neubukow
 Am Stellwerk 12
 18233 Neubukow

Eric Krüger
 T 038294 75-239
 F 038294 75-206
 eric.krueger
 @e-dis.de

Unser Zeichen NR-M-O

Neubukow, 11. Mai 2016

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn „Umgebung Karpfenteich“

Bitte stets angeben: Nbk/16/27

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die Änderung der o.g. Planungen bestehen unsererseits keine Bedenken.

Sie erhalten mit diesem Schreiben aktuelle Planungsunterlagen mit unserem eingetragenen Leitungs- und Anlagenbestand. Wir weisen darauf hin, dass diese Eintragungen nur zu Ihrer Information bestimmt sind und keine Einweisung darstellen.

Bitte beachten Sie, dass rechtzeitig vor Beginn eventueller Bauarbeiten eine Einweisung durch den Meisterbereich Tel. Nr. 038294 75 221 erfolgen muss.

Für einen eventuell weiteren Anschluss an unser Versorgungsnetz ist eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen erforderlich. Dazu sind wir auf geeignete Flächen im öffentlichen Bauraum gemäß DIN 1998 angewiesen.

Zur weiteren Beurteilung dieser Standorte, insbesondere zur Einschätzung der Aufwendungen für die künftige Stromversorgung, bitten wir Sie rechtzeitig um einen Antrag mit folgenden Informationen:

- Lage- bzw. Bebauungsplan, vorzugsweise im Maßstab 1 : 500;
- Erschließungsbeginn und zeitlicher Bauablauf;
- Versorgungsstruktur und Leistungsbedarf ;

Vorsitzender des
 Aufsichtsrates:
 Dr. Thomas König

Vorstand:
 Bernd Dubberstein
 (Vorsitzender)
 Manfred Paasch
 Dr. Andreas Reichel

Sitz: Fürstenwalde/Spree
 Amtsgericht Frankfurt (Oder)
 HRB 7488
 St.Nr. 061/100/00039
 Ust.Id. DE 812/729/567

Commerzbank AG
 Fürstenwalde/Spree
 Konto 6 507 115
 BLZ 170 400 00
 IBAN DE52 1704 0000 0650 7115 00
 BIC COBADE33XXX

Deutsche Bank AG
 Fürstenwalde/Spree
 Konto 2 545 515
 BLZ 120 700 00
 IBAN DE75 1207 0000 0254 5515 00
 BIC DEUTDE33160

Die Stadt nimmt zur Kenntnis, dass seitens der e.dis AG gegen die Planung keine Bedenken bestehen.

Die Stadt hat den Leitungsplan geprüft: Innerhalb beider Geltungsbereiche verlaufen Niederstromleitungen. Innerhalb des Geltungsbereiches 1 quert eine Leitung das festgesetzte Baufeld. Auch innerhalb des Geltungsbereiches 2 befinden sich Leitungen. Die Lage der Kabel ist vor Baubeginn mit dem Unternehmen abzustimmen, um eine Beschädigung auszuschließen. Gegebenenfalls erforderliche Leitungsumverlegungen sind mit dem Versorgungsunternehmen abzustimmen. Eine Überbauung von Leitungen mit hochbaulichen Anlagen ist auszuschließen. Der Leitungsbestand zur technischen Erschließung der rückwärtigen Bebauung ist grundbuchlich zu sichern. Hinweise zu den vorhandenen Niederstromleitungen werden in die Begründung aufgenommen.

Die weiteren Hinweise werden durch die Stadt zur Kenntnis genommen und sind im Rahmen der weiterführenden technischen Planung (Erschließungsplanung) zu berücksichtigen.

e.dis

- vorgesehene Ausbaustufen mit zeitlicher Einordnung, insbesondere Baustrombedarf;

Nach Antragstellung unterbreiten wir dem Erschließungsträger ein Kostenangebot für den Anschluss an unser Versorgungsnetz. **Bei notwendig werdenden Maßnahmen zur Herstellung der Baufreiheit ist rechtzeitig mit uns eine Vereinbarung zur Kostenübernahme abzuschließen.**

Nachfolgend möchten wir Ihnen allgemeine Hinweise zur Kenntnis geben, die Sie bitte bei der weiteren Planung im o. g. Bereich berücksichtigen möchten:

Um einen sicheren Netzbetrieb und eine schnelle Störungsbeseitigung zu gewährleisten, achten wir darauf, unsere Leitungstrassen von Baumbepflanzungen freizuhalten. Wir halten es daher für erforderlich, im Rahmen der konkreten Planung von Pflanzmaßnahmen im Bereich öffentlicher Flächen eine Abstimmung mit uns durchzuführen. Dazu benötigen wir dann einen Lageplan, vorzugsweise im Maßstab 1:500, in dem die geplanten Baumstandorte eingetragen sind.

Kabel

Zu unseren vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln sind grundsätzlich Abstände nach DIN VDE 0100 und DIN VDE 0101 einzuhalten. Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. Zur Gewährleistung der geforderten Mindesteingrabetiefen sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich.

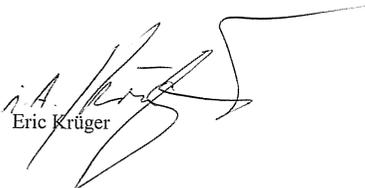
Bei weiteren Fragen steht Ihnen Herr Krüger unter der o.g. Telefonnummer gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

E.DIS AG



Norbert Lange



Eric Krüger

**Anlage:
Lageplan**

Die weiteren Hinweise werden durch die Stadt zur Kenntnis genommen und sind im Rahmen der weiterführenden technischen Planung (Erschließungsplanung) zu berücksichtigen.



Innerhalb des Geltungsbereiches 2 verlaufen zwei Niederstromleitungen.

Im Geltungsbereich 1 sind zwei Niederstromleitungen vorhanden. Eine dieser Leitungen quert das festgesetzte Baufeld.



Stadtwerke Rostock AG · Postfach 15 11 33 · 18063 Rostock

Stadt Ostseebad Kühlungsborn
Der Bürgermeister
Ostseeallee 20
18225 Kühlungsborn

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen, Unsere Nachricht vom	☐	Datum
Frau Kolakowski, 27.04.2016	GB-hä/ro		0381 805-1423 09.05.2016

**Ihr Vorhaben: 3. Änderung Bebauungsplanes Nr. 39 „Umgebung Karpfenteich“ in Kühlungsborn, Ostseebad, Cubanzestr.
unsere Reg.-Nr.: G 16_0760
unser Schreiben ist gültig bis zum 15.11.2016**

Sehr geehrte Damen und Herren,

Gegen den vorgelegten Bebauungsplan bestehen seitens der Hauptabteilung Gas der Stadtwerke Rostock AG keine Einwände.

Freundliche Grüße

Stadtwerke Rostock
Aktiengesellschaft

Die Stadt nimmt zur Kenntnis, dass seitens der Hauptverwaltung Gas der Stadtwerke gegen die Änderung des Bebauungsplanes keine Einwände bestehen.

♦ Deutsche Kreditbank AG · Kto.Nr.: 10 100 105 · BLZ 120 300 00
BIC: DK242511001 · IBAN: DE57 1203 0000 0010 1001 05
♦ Ostseesparkasse Rostock · Kto.Nr.: 205 320 007 · BLZ 130 500 00
BIC: NOLADE21ROS · IBAN: DE46 1305 0000 0205 3200 07
♦ UStIdNr.: DE 137373289

♦ **Vorsitzender des Aufsichtsrates**
Johann-Georg Joeger
♦ **Vorstand**
Oliver Brännich (Vorsitzender)
Ute Römer

♦ Stadtwerke Rostock Aktiengesellschaft
Schmarke Damm 5 · 18069 Rostock
Telefon: +49 381 8050 · Fax: +49 381 8052123
www.swreg.de · unternehmensswreg.de
♦ Amtsgericht Rostock · Handelsregister B 786



Stadtwerke Rostock AG · Postfach 15 11 33 · 18063 Rostock

Stadt Ostseebad Kühlungsborn
Der Bürgermeister
Ostseeallee 20
18225 Kühlungsborn

Registrier-Nr.:	16_0760
Gültig bis:	15.11.2016
Telefon:	0381 805-1999
Fax:	0381 805-1998
E-Mail:	leitungsauskunft@swrag.de

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen, Unsere Nachricht vom	nr	Datum
Frau Kolakowski, 27.04.2016	LAP	805-1999	13.05.2016

Ihr Vorhaben: **3. Änderung Bebauungsplanes Nr. 39 „Umgebung Karpfenteich“ in Kühlungsborn, Ostseebad, Cubanzestr.**

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für Ihre Anfrage. Sie erhalten Auskunft über folgende Leitungsbestände:

- Gasnetz der Stadtwerke Rostock AG

Die beigelegten Pläne/Kopien sind Eigentum der Stadtwerke Rostock AG bzw. der Stadtwerke Rostock Netzgesellschaft mbH. Diese sind ohne vorherige schriftliche Einwilligung keinem Dritten zu überreichen oder zugänglich zu machen, ausgenommen zur dienstlichen Verwendung, soweit es die genannte Anfrage betrifft. Für alle Pläne gilt das Koordinatenreferenzsystem S42/83 - GK 3°.

In dem von Ihnen angefragten Bereich befinden sich keine Leitungsbestände:

- Stromnetz der Stadtwerke Rostock Netzgesellschaft mbH
- Fernwärmenetz der Stadtwerke Rostock AG
- Informationskabelnetz der Stadtwerke Rostock AG
- Straßenbeleuchtung des Tief- und Hafengebäudeamtes Rostock
- Lichtsignalanlagen des Tief- und Hafengebäudeamtes Rostock
- Informationskabel des Hauptverwaltungsamtes der Hansestadt Rostock

Hier sind keine technischen Anlagen in Rechtsträgerschaft der Stadtwerke Rostock AG, der Stadtwerke Rostock Netzgesellschaft mbH, des Tief- und Hafengebäudeamtes Rostock bzw. der Stadtverwaltung der Hansestadt Rostock vorhanden.

Hinweis: Das Vorhandensein technischer Anlagen anderer Rechtsträger schließen wir nicht aus.

Freundliche Grüße

Stadtwerke Rostock
Aktiengesellschaft

i.V. Brandner

Anlage

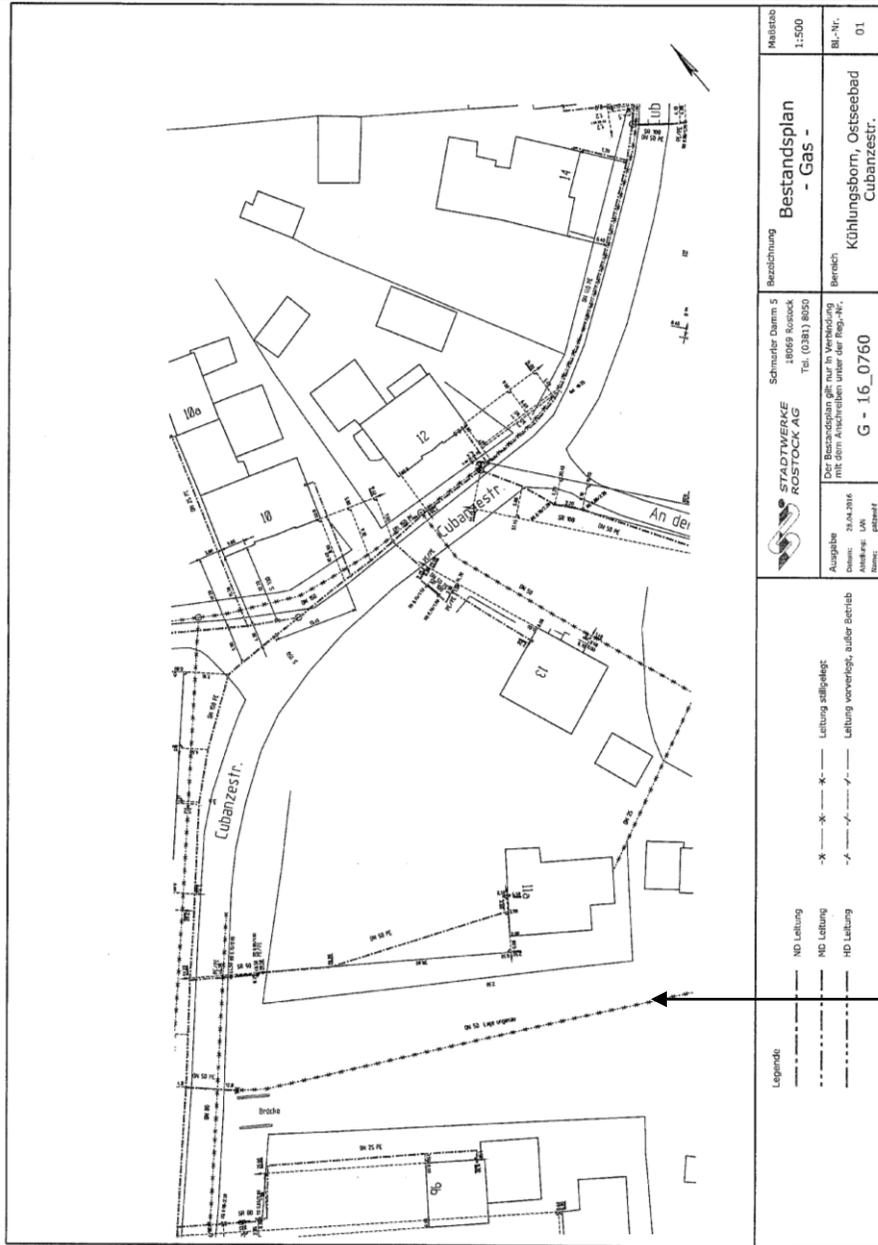
♦ Deutsche Kreditbank AG · Kto.-Nr.: 10 100 105 · BLZ 120 300 00
BIC: DTDE33HAN333 · IBAN: DE57 1203 0000 0010 1001 05
♦ Ostseeparkbank Rostock · Kto.-Nr.: 205 320 007 · BLZ 130 500 00
BIC: NOLADE21R05 · IBAN: DE46 1305 0000 0205 3200 07
♦ UStIdNr.: DE 137373289

♦ Vorsitzender des Aufsichtsrates
Johann Georg Jaeger
♦ Vorstand
Oliver Brunnich (Vorsitzender)
Ute Römer

♦ Stadtwerke Rostock Aktiengesellschaft
Schwarzer Damm 5 · 18069 Rostock
Telefon +49 381 80500 · Fax +49 381 8052123
www.swrag.de · unternehmen@swrag.de
♦ Amtsgericht Rostock · Handelsregister B 786

Die Stadt hat die Leitungspläne geprüft. Innerhalb des Geltungsbereiches 1 verläuft eine stillgelegte Gasleitung (DN 50) und quert das festgesetzte Baufeld. Hinweise zu diesem stillgelegten Leitungsbestand werden in die Begründung aufgenommen.

Die Stadt nimmt zur Kenntnis, dass im Bereich keine weiteren Leitungsbestände vorhanden sind.



Eine stillgelegte Gasleitung DN 50 quert das Baufeld im Geltungsbe-
 reich 1.



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH
01059 Dresden

Stadt Ostseebad Kühlungsborn
Ostseeallee 20
18225 Ostseebad Kühlungsborn

IHRE REFERENZEN Stadtbauamt / We/Ko / Frau Kolakowski / Ihre eMail vom 27.04.2016
UNSER ZEICHEN 239010-2016 / PT1 23 / PPB2
ANSPRECHPARTNER Michael Höhn
TELEFONNUMMER +49 30 835379492
DATUM 29.04.2016
BETRIFFT 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn „Umgebung Karpfenteich“
Entwurf vom 17.03.2016

Sehr geehrte Frau Kolakowski, sehr geehrte Damen und Herren,

die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Gegen die o. g. Planung / Änderung haben wir keine grundsätzlichen Einwände oder Bedenken. Im Geltungsbereich 1 befinden sich bereits Telekommunikationsanlagen der Telekom (siehe Lagepläne). Eine Neuverlegung von Telekommunikationslinien in den Geltungsbereichen ist zurzeit nicht geplant. Wir werden zu gegebener Zeit zu der noch entstehenden Infrastruktur im Bebauungsplan detaillierte Stellungnahmen abgeben.

Mit freundlichen Grüßen

i. A. Michael Höhn

Digitalunterzeichnet von Michael Höhn
ID: 202726, www.trust-manager.de, www.eGID.de
an: Michael.Hoehn, email: Michael.Hoehn@telekom.de
Datum: 2016.04.29 09:25:25 +02:00

Anlagen: 2 Lagepläne im pdf-Format

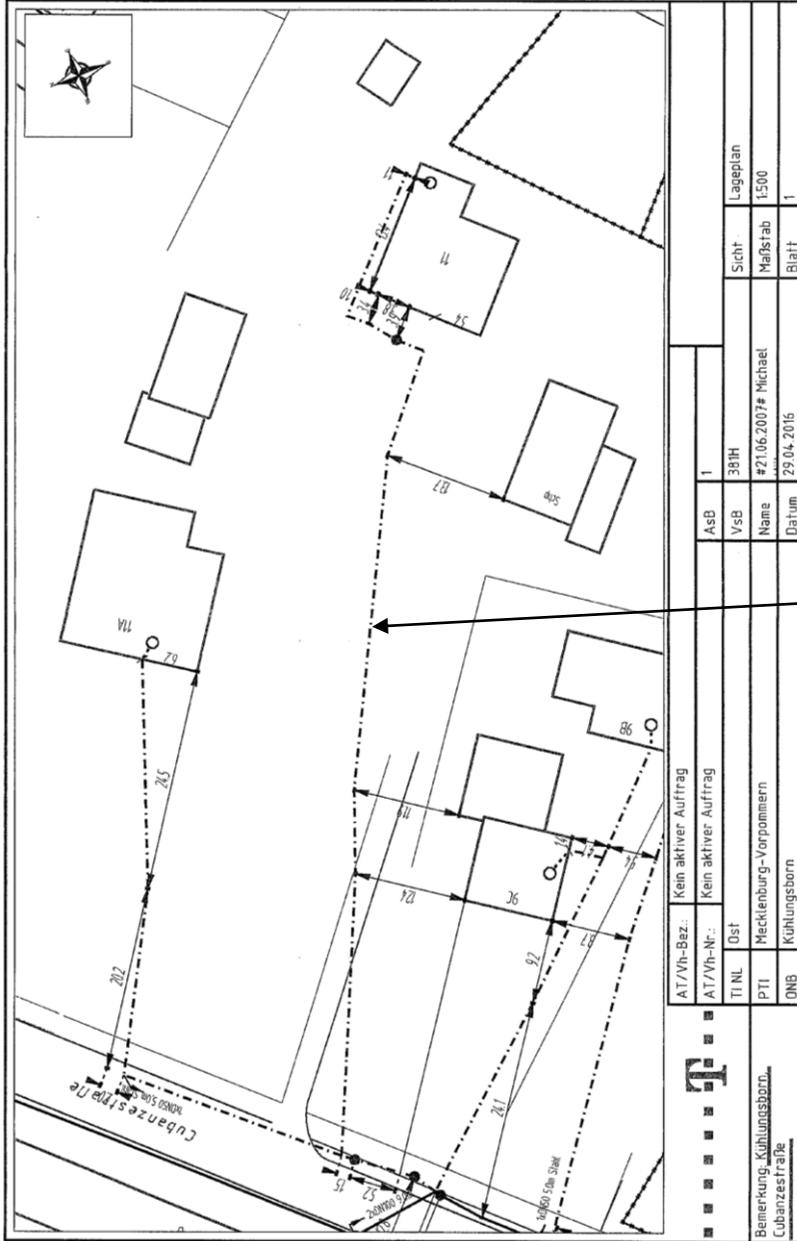
DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH

Hausanschrift: Technik Niederlassung Ost, Dresdner Str. 78A/B, 01445 Radebeul | Besucheradresse: Biestower Weg 20, 18198 Kritzmow
Postanschrift: 01059 Dresden
Telefon: Telefon +49 351 474-0, Internet www.telekom.de
Konto: Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 248 586 68, IBAN: DE1759 0100 6600 2485 8668, SWIFT-BIC: PBNKDEFF590
Aufsichtsrat: Dr. Thomas Knoll (Vorsitzender) | Geschäftsführung: Dr. Bruno Jacobfeuerborn (Vorsitzender), Carsten Müller, Dagmar Vöckler-Busch
Handelsregister: Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn | USt-IdNr. DE 814645262

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

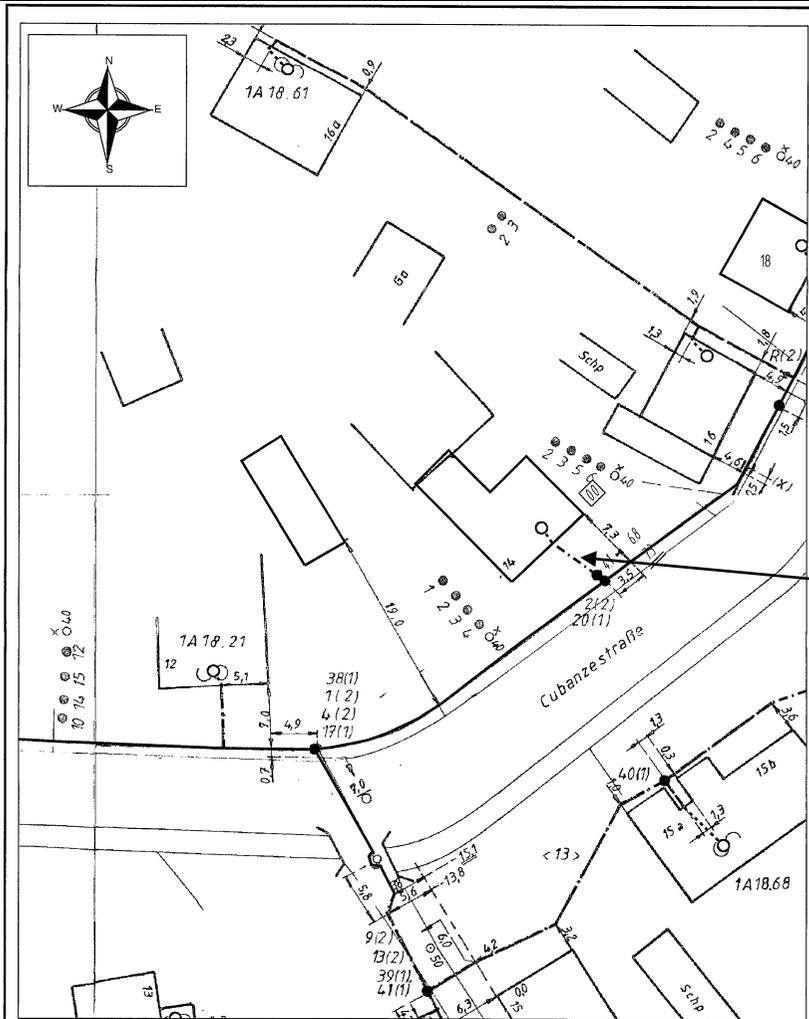
Die Stadt nimmt zur Kenntnis, dass gegen die Planung keine grundsätzlichen Einwände oder Bedenken bestehen.

Die Stadt hat die vorhandenen Leitungsverläufe geprüft. Im südwestlichen Bereich des Geltungsbereiches 1 verläuft ein Telekommunikationskabel (Hausanschluss). Auch innerhalb des Geltungsbereiches 2 befindet sich eine Hausanschlussleitung. Die Lage der Kabel ist vor Baubeginn mit dem Unternehmen abzustimmen, um eine Beschädigung auszuschließen. Gegebenenfalls erforderliche Leitungsumverlegungen sind mit dem Versorgungsunternehmen abzustimmen. Eine Überbauung von Leitungen mit hochbaulichen Anlagen ist auszuschließen. Der Leitungsbestand zur technischen Erschließung der rückwärtigen Bebauung ist grundbuchlich zu sichern. Hinweise zu den vorhandenen Telekommunikationsanlagen werden in die Begründung aufgenommen.



Ein Telekommunikationskabel quert den Geltungsbereich 1.

	AT/Vh-Bez.:	Kein aktiver Auftrag	AsB	1	Lageplan
	AT/Vh-Nr.:	Kein aktiver Auftrag	VsB	38IH	
PTI	TI INL	Ost	Name	#21.06.2007# Michael	Blatt
OMB	PTI	Mecklenburg-Vorpommern	Datum	29.04.2016	1
Bemerkung: Kühlungsborn, Cubanzstraße	OMB	Kühlungsborn			



Ein Telekommunikationskabel liegt im Geltungsbereich 2.

AT/Vh-Bez.: Kein aktiver Auftrag		AT/Vh-Nr.: Kein aktiver Auftrag	
TI NL	Ost		
PTI	Mecklenburg-Vorpommern		
ONB	Kühlungsborn		
Bemerkung: Kühlungsborn, Cubanzestraße	AsB	1	
	VsB	381H	Sicht Lageplan
	Name	#21.06.2007# Michael Hähn	Maßstab 1:500
	Datum	29.04.2016	Blatt 1



öffentlich

Beschlussvorlage

Amt/Geschäftszeichen	Bearbeiter	Datum	Drucksache Nr.:
Bauamt	Maja Kolakowski	02.06.2016	16/60/061

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

**Bezeichnung: 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 42 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn
"Hermannstr./nördliche Fr.-Borgwardt-Straße" - Abwägungs- und
Satzungsbeschluss**

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn beschließt:

1. Die Stadtvertreterversammlung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Bürger, der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie die Stellungnahmen der Nachbargemeinden zum Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 mit folgendem Ergebnis geprüft: s. Anlage.
Die Anlage ist Bestandteil des Beschlusses.
2. Die Stadtvertreterversammlung beschließt die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn "Hermannstr./nördliche Fr.-Borgwardt-Straße" gemäß § 10 BauGB als Satzung. Die örtlichen Bauvorschriften werden gemäß § 86 LBauO M-V als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 wird gebilligt.
3. Der Bürgermeister wird beauftragt, den Satzungsbeschluss über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 entsprechend der Hauptsatzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn ortsüblich bekannt zu machen.

Anlagen:

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn – Planzeichnung, Begründung und Abwägung, Stand 31.05.2016

Problembeschreibung/Begründung:

Die Stadtvertreterversammlung hat am 25.02.2016 die Aufstellung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn „Hermannstr./nördliche Fr.-Borgwardt-Str.“ beschlossen. Anschließend wurde am 25.02.2016 der Entwurf (Stand 15.02.2016) einschließlich Begründung mit Änderungen gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen.

Der Entwurf wurde aufgrund der beschlossenen Änderungen für die öffentliche Auslegung und TÖB-Beteiligung überarbeitet (Stand: 25.02.2016).

Hintergrund sind aktuelle städtebauliche relevante Vorhaben, die ihren Eingang in den Bebauungsplan finden sollen. Die Änderungen sind im Einzelnen den Anlagen zu entnehmen.

Das Planverfahren wird nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren als Maßnahme der

Nachverdichtung bzw. Innenentwicklung durchgeführt.

Der Entwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 hat in der Zeit vom 29.03.2016 bis 29.04.2016 öffentlich ausgelegen und wurde an betroffene Behörden, sonstige Trägern öffentlicher Belange und Nachbargemeinden zur Stellungnahme versendet. Aus der öffentlichen Auslegung resultierten keine grundlegenden Planänderungen. Die eingegangenen Stellungnahmen können der **Abwägung** entnommen werden.

Nach dem **Abwägungs-** und Satzungsbeschluss wird die 2. Änderung des B-Planes Nr. 42 durch Bekanntmachung in Kraft gesetzt.

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:

- 2. Änderung B-Plan Nr. 42 Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen, Stand 31.05.2016
- 2. Änderung B-Plan Nr. 42 Begründung, Stand 31.05.2016
- 2. Änderung B-Plan Nr. 42 Abwägung, Stand 31.05.2016

SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN

über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 "Hermannstraße/nördliche Friedrich-Borgwardt-Straße"

Teil A - Planzeichnung
M 1:1000



Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung (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 und 6 BauGB, §§ 4a und 11 BauNVO)

- WB 2** Besondere Wohngebiete mit lfd. Nummerierung (§ 4a BauNVO)
- SO 10** Sonstiges Sondergebiet für Pflegeheim mit lfd. Nummerierung (§ 11 BauNVO)
- SO 11** Sonstiges Sondergebiet für Fremdenbeherbergung mit lfd. Nummerierung (§ 11 BauNVO)

3 WO max. Anzahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

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

- GRZ Grundflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- FH max. zulässige Firsthöhe in m

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

- o offene Bauweise
- Baulinie
- Baugrenze
- DN zulässige Dachneigung
- WD Walmdach

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Grünflächen, Zweckbestimmung: Hausgarten, -privat

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Grenze zwischen Lärmpegelbereichen (LPB) III und IV
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

2. Darstellungen ohne Normcharakter

- vorhandene bauliche Anlagen
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- Flurstücksnr.
- Bemaßung in m
- künftig fortfallend
- Vorgartenbereich

3. Zusätzliche Darstellungen der Ursprungsplanung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 4, 4a und 11 BauNVO)

- Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauGB)
- Sonstiges Sondergebiet für Ortskern mit lfd. Nummerierung (§ 11 BauNVO)
- Sonstiges Sondergebiet für Information (§ 11 BauNVO)

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

- Flächen für den Gemeinbedarf
- Schule
- sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

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

- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche
- Fußweg, öffentlich

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

- Flächen für Versorgungsanlagen - Fernwärme

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Grünflächen
- Parkanlage mit lfd. Nummerierung, öffentlich
- Parkanlage, privat
- Zusurgrün, öffentlich

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen - Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind - Sichtdreiecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

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

- Schutzgebiet für Grundwassergewinnung - Schutzzone IIIB

Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz

- Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen, Bodendenkmale der Kategorie 2
- Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
- Geltungsbereich der Gestaltungsatzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn

Unverbindliche Planerläuterung

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 betrifft im Wesentlichen:
 - Geltungsbereich 1: Die Änderung von Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hausgarten, privat“ und Besonderen Wohngebiet sowie die Anpassung der Baugrenzen und Schaffung eines zusätzlichen Baufeldes mit entsprechenden städtebaulichen Festsetzungen.
 - Geltungsbereich 2: Die Umwidmung eines sonstigen Sondergebietes „Hotel“ in ein sonstiges Sondergebiet „Pflegeheim“ und in ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Fremdenbeherbergung“ sowie die entsprechende Anpassung der städtebaulichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften.
 - Geltungsbereich 3: Änderung der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse von II auf III.

Präambel

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.04.2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen sowie § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBO M-V) in der Fassung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V S. 334) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen, wird nach Beschlussfassung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn vom folgenden Satzungs über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 "Hermannstraße/nördliche Friedrich-Borgwardt-Straße" in Kühlungsborn Ost, umfassend drei Geltungsbereiche auf den Grundstücken Hermannstraße 5/5a, 7/7a, Friedrich-Borgwardt-Straße 13 sowie Poststraße 10, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie folgende Satzung über die örtlichen Bauvorschriften erlassen:

Teil B – Text

Es gilt die Bauutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

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

1.1 Das sonstige Sondergebiet 10 nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Pflegeheim“ dient der Unterbringung eines Pflegeheimes. Zulässig sind: ein Pflegeheim mit maximal 58 Betten sowie Nebengebäude und Anlagen, die dem Nutzungszweck dienen. Ein Pflegehotel oder Pflege-Ferienwohnungen sind unzulässig. Jegliche bauliche Anlagen zwischen dem südlichen Baufenster im SO 10 und der südwestlichen Plangebietsgrenze sind mit Ausnahme von Tiefgaragen ausgeschlossen.

1.2 Das sonstige Sondergebiet 11 nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Fremdenbeherbergung“ dient vorwiegend der Unterbringung von touristischen Einrichtungen. Zulässig sind: Pensionen, Ferienwohnungen, insgesamt 2 Wohnungen für das Dauernutzen, Gastronomie sowie andere dem Nutzungszweck dienende touristische Infrastruktur.

1.3 Die Dauerwohnungen in dem Sondergebiet SO 11 werden aus besonderen städtebaulichen Gründen beschränkt auf Personen, die ihren Lebensmittelpunkt in der Stadt Ostseebad Kühlungsborn haben. Die Neubegründung von Zweitwohnungen ist somit ausgeschlossen.

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

Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen) dürfen die jeweils festgesetzte Grundflächenzahl bis zu einem Maß von 0,8 überschreiten und sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

3. Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

In den Sondergebieten 10 und 11 darf die gem. § 86 LBO M-V vorgeschriebene Tiefe der Abstandsflächen entsprechend den festgesetzten Baugrenzen reduziert werden.

4. Sonstige Festsetzungen

Alle sonstigen Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 42 gelten für die Satzung über die 2. Änderung unverändert weiter fort.

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

1. Loggien und Balkone auf der der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Gebäudeseite sind geschosswise differenziert zu gestalten
2. Alle sonstigen örtlichen Bauvorschriften des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 42 gelten für die Satzung über die 2. Änderung unverändert weiter fort.
3. Es wird auf § 84 der LBO M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 LBO M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 100.000 € geahndet werden.

Hinweise

Der Geltungsbereich der Satzung liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III B der Wasserversorgung 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 3 sind Bodendenkmalfunde in dem nachrichtlich übernommenen Bereich 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). 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.

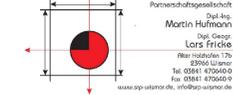
Im Geltungsbereich 2 sind mehrere Baudenkmale bekannt, die nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen worden sind. Alle Veränderungen an einem Denkmal und in seiner Umgebung bedürfen gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V der Genehmigung durch die untere Denkmalschutzbehörde bzw. gemäß § 7 Abs. 6 DSchG M-V durch die zuständige Behörde.

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

Es gelten die Stellplatzsatzung und die Satzung zur Gestaltung der Vorgärten in den als Vorgarten gekennzeichneten Bereichen, jeweils in der zuletzt geänderten Fassung. Darüber hinaus gilt im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Richtlinie für die Anlage von Stadträumen (RASI 05 Ausgabe 2006, Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrsweisen, Köln 2007).

Für die Geltungsbereiche 1 und 3 gilt die Gestaltungsatzung in den zuletzt geänderten Fassung.

Stadt- und Regionalplanung



Verfahrensvermerke

(1) Der Aufstellungsbeschluss der Stadtvertreterversammlung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 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 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister

(3) Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung dazu haben nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis zum während der Dienstzeiten in der Stadtverwaltung Ostseebad Kühlungsborn öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass im Verfahren nach § 13a BauGB 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 darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister

(4) Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 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 innerhalb des Geltungsbereiches am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lage-richtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtverbindliche 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 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am von der Stadtvertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 wurde gebilligt.

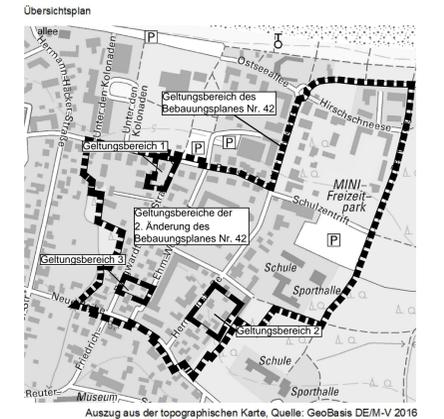
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister

(8) Die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42, 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 Erreichen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister



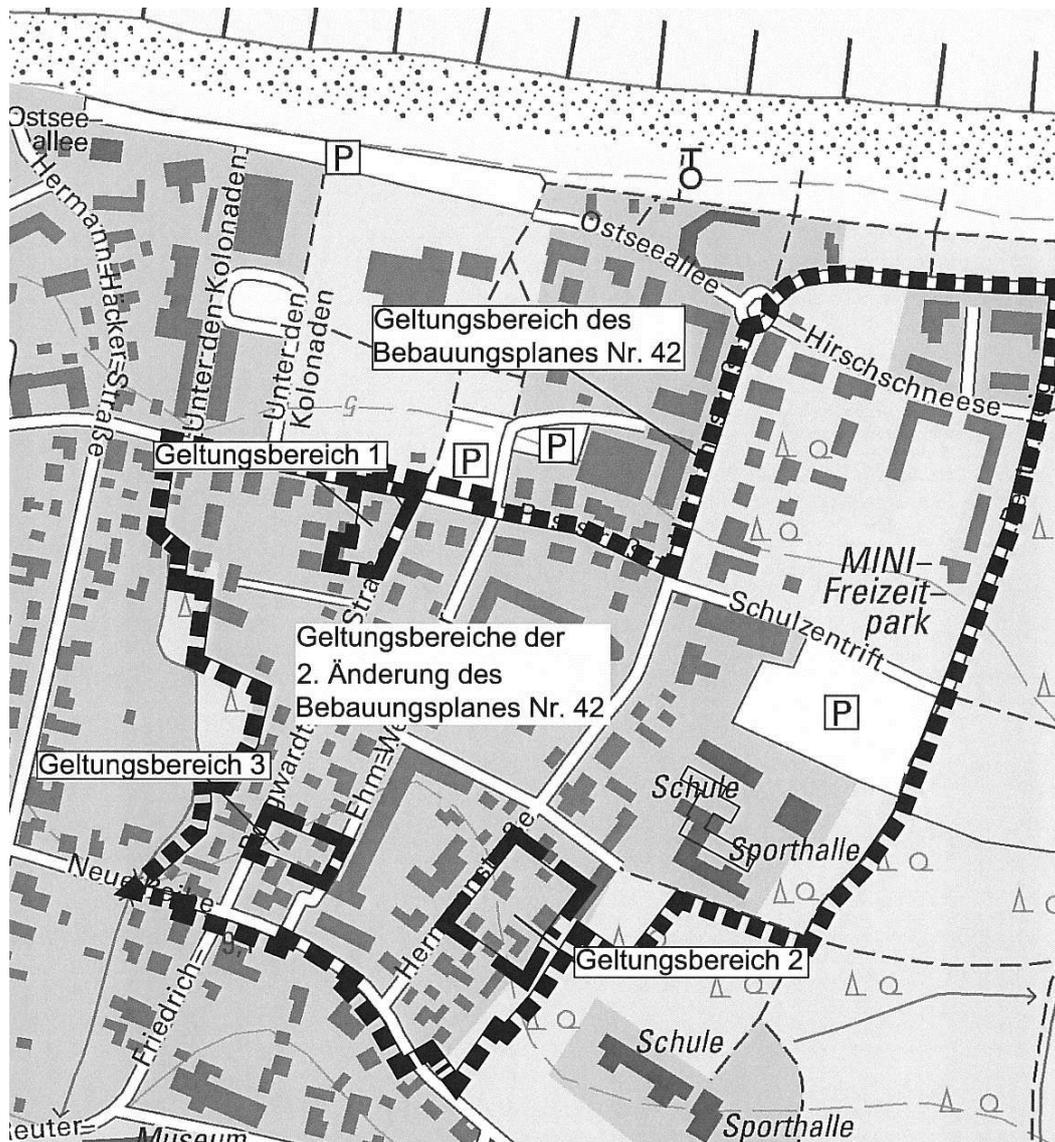
SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 42 "HERMANNSTRASSE/NÖRDLICHE FRIEDRICH-BORGWARDT-STRASSE"

umfassend drei Teilbereiche des Bebauungsplanes Nr. 42 auf den Grundstücken Hermannstraße 5/5a, 7/7a, Friedrich-Borgwardt-Straße 13 sowie Poststraße 10

SATZUNGSBESCHLUSS

Bearbeitungsstand 31.05.2016

Plangrundlagen:
 Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK), Bearbeitungsstand 22.10.2012, Kataster- und Vermessungsamt Bad Doberan; Topographische Karte, Maßstab 1:10000, Landesamt für innere Verwaltung M-V, GeoBasis DE/M-V 2016; rechtskräftige Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 und sonstige Unterlagen des Bauamtes Kühlungsborn; eigene Erhebungen



**SATZUNG DER
STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN
ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES
BEBAUUNGSPLANES NR. 42
"Hermannstraße/nördliche Friedrich-Borgwardt-
Straße"**

umfassend drei Geltungsbereiche des Bebauungsplanes Nr. 42 auf den
Grundstücken Hermannstraße 5/5a,7/7a, Friedrich-Borgwardt-Straße 13 sowie
Poststraße 10

Begründung

Satzungsbeschluss

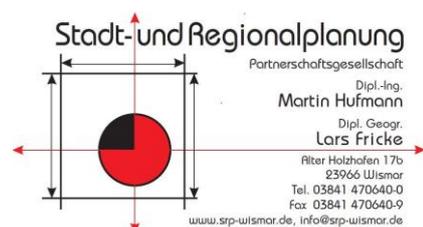
Bearbeitungsstand 31.05.2016

Begründung zur
Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42
der Stadt Ostseebad Kühlungsborn
"Hermannstraße/nördliche Friedrich-Borgwardt-Straße"

Inhalt	Seite
1. Planungsanlass und Planungsziele	3
2. Gebietsabgrenzung.....	4
3. Bisherige Planungen, Planungsrecht, Plangrundlagen.....	4
4. Inhalte der Änderung	5
5. Umweltbelange.....	8
6. Eigentumsverhältnisse und Planungskosten.....	9
7. Sonstiges.....	9

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

Planverfasser:



1. Planungsanlass und Planungsziele

Der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 liegen neue Planungsabsichten für drei Teilbereiche des Ursprungsplanes zu Grunde.

Im Wesentlichen wurden Änderungsanträge aufgrund von geplanten Sanierungs-, Erweiterungs- und Umnutzungsmaßnahmen gestellt.

Im Geltungsbereich 1 soll auf dem Grundstück Poststraße 10 die Villa "Komet" saniert sowie ein weiteres Wohngebäude als Einfamilienhaus errichtet werden. Im Rahmen der Sanierung werden in der Villa drei Wohneinheiten für das Dauerwohnen geschaffen.

Im Geltungsbereich 2 soll auf dem Grundstück Hermannstraße 5/5a ein Pflegeheim mit 56 Betten errichtet und von der AWO, Kreisverband Bad Doberan, betrieben werden. Die Errichtung eines Pflegeheims erfolgt gemäß der Zielsetzung der Stadt, die soziale und medizinische Infrastruktur im Ostseebad Kühlungsborn zu erweitern, was auch der zentralörtlichen Funktion der Stadt Ostseebad Kühlungsborn entspricht. Da das Pflegeheim lediglich auf dem Grundstück Hermannstraße Nr. 5/5a errichtet wird, wird für das Grundstück Nr. 7/7a, entsprechend der bestehenden und zukünftigen Nutzung, ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Fremdenbeherbergung" festgesetzt. Auf dem Grundstück soll die bestehende Villa um einen Anbau mit einem Bistro und Wohnungen erweitert werden.

Die auf dem Grundstück Nr. 5 vorhandenen Wohnungen für das Dauerwohnen werden auf das Grundstück Nr. 7 verlagert und sollen nicht z.B. als Zweitwohnsitze genutzt werden.

Im Geltungsbereich 3 wird die maximale Anzahl der Vollgeschosse von 2 auf 3 erhöht. Hierbei handelt es sich lediglich um eine Korrektur im Bestand. Das 3. Vollgeschoss darf nur als Dachgeschoss ausgeprägt werden.

Die Stadt hat sich nach intensiven Beratungen über die zugrunde liegenden Änderungsanträge und unter Abwägung der zu beachtenden städtebaulichen und nachbarlichen Belange zur Durchführung der vorliegenden Änderungsplanung mit drei Geltungsbereichen entschlossen.

Das städtebauliche Ziel einer angemessenen Verdichtung in den Innenbereichen Kühlungsborns kann mit der vorliegenden Änderungsplanung noch besser verfolgt werden. Die Änderungen fügen sich gut in den Bebauungszusammenhang ein und entsprechen auch nach der Änderung des Bebauungsplanes der ursprünglichen städtebaulichen Zielsetzung der Stadt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt in einem Verfahren nach § 13a BauGB. Mit den Bestimmungen des § 13a BauGB wurde den Gemeinden ein Instrument an die Hand gegeben, um im beschleunigten Verfahren Bebauungspläne der Innenentwicklung erstellen zu können. Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen sowie der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung. Bei Einhaltung einiger Parameter kann der Bebauungsplan nach den Vorschriften des vereinfachten Verfahrens (§ 13 BauGB) aufgestellt werden. Dies führt im Wesentlichen dazu, dass keine Umweltprüfung durchgeführt wird und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit entfallen kann. Ein wichtiges Kriterium ist z.B., dass eine Grundfläche der künftigen bauli-

chen Anlagen von 20.000 m² nicht überschritten wird. Dieses wird durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 erfüllt. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 dient darüber hinaus der Umnutzung und Nachverdichtung in bereits intensiv genutzten Siedlungsbereichen.

2. Gebietsabgrenzung

Die Geltungsbereiche der 2. Änderung betreffen Teilbereiche des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 42, gelegen im Norden von Kühlungsborn West, umfassend den Bereich der nördlichen Friedrich-Borgwardt-Straße und der Hermannstraße, zwischen der Poststraße bzw. der Ostseeallee im Norden und der Neuen Reihe im Süden.

Der Geltungsbereich 1 der 2. Änderung befindet sich im Nordwesten des Plangebiets an der Poststraße/Friedrich Borgwardt-Straße, der Geltungsbereich 2 liegt im südöstlichen Bereich an der Hermannstraße und der Geltungsbereich 3 befindet sich im südwestlichen Bereich an der Friedrich-Borgwardt-Straße. Es handelt sich um die Grundstücke Hermannstraße 5/5a,7/7a, Friedrich-Borgwardt-Straße 13 sowie Poststraße 10.

3. Bisherige Planungen, Planungsrecht, Plangrundlagen, Planverfahren

Der Bebauungsplan Nr. 42 wurde am 06.09.2012 von der Stadtvertreterversammlung als Satzung beschlossen und hat, da aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, durch Bekanntmachung am 25.10.2012 Rechtskraft erlangt. Für die 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde 2014 ein Aufstellungsbeschluss gefasst. Ziel dieser Änderung ist die Regelung zur Zulässigkeit von Ferienwohnungen und Dauerwohnungen vor dem Hintergrund der aktuellen Rechtslage in Mecklenburg-Vorpommern. Aufgrund des hohen Bearbeitungsaufwandes soll die 2. Änderung jedoch vorgezogen bearbeitet werden, um die genannten Bauvorhaben zu ermöglichen.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 bezieht sich auf den Geltungsbereich der Ursprungsplanung. Die Geltungsbereiche 1 und 3 sind im Flächennutzungsplan als besondere Wohngebiete dargestellt. Der Geltungsbereich 2 liegt in einer Fläche, die als Sondergebiet Fremdenbeherbergung (vorrangig Hotels, Pensionen, Gaststätten, touristische Infrastruktur) dargestellt ist. Diese Gebietskategorie umfasst jedoch kleinteilig auch andere Nutzungen, die aufgrund der Maßstäblichkeit des Flächennutzungsplanes nicht gesondert dargestellt werden. Dies betrifft auch das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Pflegeheim".

Die Planung wird somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt entwickelt.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtsgültigen 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.

Die dem Bebauungsplan zu Grunde liegenden Gesetze, Erlasse und Verordnungen sind in der Stadtverwaltung, Bauamt, Ostseeallee 20, 18225 Kühlungsborn, während der Öffnungszeiten einsehbar.

Als Plangrundlagen wurden die Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK), Bearbeitungsstand 22.10.2012, Kataster- und Vermessungsamt Bad Doberan; die topographische Karte im Maßstab 1:10.000, Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern (GeoBasis DE/M-V 2016), Schwerin; der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 42 und sonstige Unterlagen des Bauamtes Kühlungsborn verwendet.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt in dem Verfahren nach § 13a BauGB. Dies führt im Wesentlichen dazu, dass keine Umweltprüfung durchgeführt wird und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit entfallen kann.

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn hat in ihrer Sitzung am 25.02.2016 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 "Hermannstraße/nördliche Friedrich-Borgwardt-Straße" gemäß §§ 2 u. 8 i.V.m. § 13a Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Ebenfalls am 25.02.2016 hat die Stadtvertreterversammlung den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 einschließlich Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 und der Entwurf der Begründung haben in der Zeit vom 29.03.2016 bis zum 29.04.2016 in der Stadtverwaltung öffentlich zu jedermanns Einsicht während der Dienstzeiten ausgelegen. Parallel dazu wurden die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Während des Beteiligungsverfahrens wurden keine Stellungnahmen abgegeben, die zu einer wesentlichen Änderung der Planung geführt haben. Aufgrund der Stellungnahme der Forstbehörde wurde lediglich ergänzend festgesetzt, dass jegliche bauliche Anlagen zwischen dem südlichen Baufenster im SO 10 und der südwestlichen Plangebietsgrenze ausgeschlossen sind. Dieses Verbot folgt jedoch auch schon aus dem Landeswaldgesetz, so dass damit keine zusätzliche Einschränkung verbunden ist.

4. Inhalte der Änderung

Geltungsbereich 1:

Die zur Friedrich-Borgwardt-Straße orientierten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hausgarten, privat“ werden Bestandteil des besonderen Wohngebiets. Im Kreuzungsbereich Poststraße/Friedrich-Borgwardt-Straße wird dafür der Vorgartenbereich gekennzeichnet und eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung

"Hausgarten" im südwestlichen Bereich festgesetzt. Für den Vorgartenbereich gilt die kommunale Vorgartensatzung. Das Gebäude, das sich im Bereich der zusätzlichen Grünfläche befindet wird zukünftig entfallen. Die Baugrenzen werden in diesem Bereich an die im Rahmen der Sanierung der Villa geplanten Anbauten angepasst.

Im südlichen Teil des Geltungsbereichs 1 wird ein zusätzliches Baufeld festgesetzt. In diesem kann ein zweigeschossiges Wohngebäude errichtet werden. Durch die Schaffung von Baurecht im südlichen Bereich des Geltungsbereichs 1 wird keine außerordentliche Verdichtung des vorhandenen Siedlungsgefüges vorgenommen. Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 wird auch auf den benachbarten Grundstücken erreicht. Die nicht bebaubare Grundstücksfläche wird als Garten erhalten. Darüber hinaus wird südlich des Grundstücks des Anwohners eine zusätzliche private Grünfläche festgesetzt, die zukünftig von jeglicher Bebauung frei zu halten ist.

Um eine für die Fläche angemessenen Nutzungsdichte zu gewährleisten, eine zu hohe Verdichtung jedoch zu vermeiden, wird für jedes Baufeld die maximale Anzahl der Wohnungen festgesetzt. Diese beträgt für das nördliche Baufeld 3 Wohnungen und für das südliche Baufeld 2 Wohnungen.

Für das südliche Baufeld wird darüber hinaus eine maximale Firsthöhe von 7,00 m festgesetzt. Diese vergleichsweise restriktive Begrenzung wird notwendig, um die Belichtung der benachbarten Bebauung zu gewährleisten.

Geltungsbereich 2:

Die ursprüngliche Zielsetzung, in diesem Bereich einen Hotelstandort zu entwickeln, ließ sich aus verschiedenen Gründen nicht realisieren. Daher wird das sonstige Sondergebiet "Hotel" in ein sonstiges Sondergebiet "Pflegeheim" (SO 10) und in ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Fremdenbeherbergung" (SO 11) umgewidmet.

Das sonstige Sondergebiet 10 nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Pflegeheim" dient der Unterbringung von Pflegeeinrichtungen. Zulässig sind: ein Pflegeheim mit maximal 56 Betten sowie Nebengebäude und Anlagen, die dem Nutzungszweck dienen.

Mit der Errichtung einer Pflegeeinrichtung auf dem Grundstück Hermannstraße 5/5a lassen sich zwei wesentliche städtebauliche Ziele der Stadt verwirklichen. Auf der einen Seite kann entsprechend der ursprünglichen Zielsetzung eine erhebliche städtebauliche Aufwertung des Bereichs erfolgen und auf der anderen Seite ist die Schaffung von Pflegeeinrichtungen ein wichtiger Baustein der Stadtentwicklung. Da es sich um eine kleine Einrichtung handelt, ist sowohl eine verträgliche Zuordnung zu der vorhanden Wohnnutzung als auch zu den übrigen Nutzungen im Umfeld gewährleistet.

Zu den bestehenden Festsetzungen zur maximalen Anzahl der Geschosse von 3 für den vorderen Gebäudeteil und zwei für den hinteren Gebäudeteil und der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,45 wird im Sondergebiet 10 zusätzlich eine maximale Firsthöhe von 15,00 m für das straßenseitige Baufeld und von 11,50 m für das dahinter liegende Baufeld festgesetzt. Dadurch sollen die maximalen Gebäudehöhen begrenzt werden. Für einen straßenseitigen Anbau von 1,50 m ist maximal ein Ge-

schoß festgesetzt. Um eine Anpassung des Gebäudes in die bauliche Umgebung zu gewährleisten wird ein Walmdach festgeschrieben.

Das hintere Baufeld wird erweitert und mit dem vorderen Baufeld verbunden. In der Vergangenheit hat es verbindliche Absprachen mit der Forstbehörde geben, dass der gesetzlich vorgeschriebene Waldabstand von 30 m aufgrund der örtlichen Gegebenheiten auf 18 m reduziert werden kann. Der Abstand zwischen der nächstgelegenen Baugrenze und dem Waldrand wurde in der Planzeichnung vermaßt. Aufgrund der Stellungnahme der Forstbehörde würde lediglich ergänzend festgesetzt, dass jegliche bauliche Anlagen zwischen dem südlichen Baufenster im SO 10 und der südwestlichen Plangebietsgrenze ausgeschlossen sind. Dieses Verbot folgt jedoch auch schon aus dem Landeswaldgesetz, so dass damit keine zusätzliche Einschränkung verbunden ist.

Der nördliche Teil des Geltungsbereichs 2 wird weitgehend entsprechend der vorhandenen Nutzung gewidmet. In den vorhandenen Gebäuden sind Ferienwohnungen vorhanden. Zusätzlich soll die Villa "Waldfrieden" einen Anbau erhalten, in dem im Erdgeschoss ein Bistro und in den Obergeschossen 2 Wohnungen vorgesehen sind. Die Wohnungen dienen als Ersatz für zukünftig entfallenden Wohnraum im Sondergebiet 10.

Das sonstige Sondergebiet 11 nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Fremdenbeherbergung" dient vorwiegend der Unterbringung von touristischen Einrichtungen. Zulässig sind: Pensionen, Ferienwohnungen, insgesamt 2 Dauerwohnungen für das Dauerwohnen, Gastronomie sowie andere dem Nutzungszweck dienende touristische Infrastruktur.

Entsprechend der Zielsetzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn, die Schaffung von Zweitwohnsitzen im Stadtgebiet zu begrenzen, wird die Nutzung der Dauerwohnungen in dem Sondergebiet SO 11 aus besonderen städtebaulichen Gründen auf Personen beschränkt, die ihren Lebensmittelpunkt in der Stadt Ostseebad Kühlungsborn haben. Die Neubegründung von Zweitwohnungen ist somit ausgeschlossen.

In den Sondergebieten 10 und 11 darf die gem. § 6 LBauO M-V vorgeschriebene Tiefe der Abstandsflächen entsprechend den festgesetzten Baugrenzen reduziert werden.

Zu beachten ist im Geltungsbereich 2, dass die einzelnen Flurstücke erst in zweiter Reihe bebaut werden dürfen, wenn die jeweils auf ihnen in der Ursprungssatzung als zukünftig entfallend gekennzeichneten Gebäude beseitigt werden.

Geltungsbereich 3:

Eine Überprüfung des Bestandes hat ergeben, dass das denkmalgeschützte Gebäude Fr.-Borgwart-Str. 13 planungsrechtlich als dreigeschossig zu bewerten ist, obwohl das dritte Geschoss als Dachgeschoss ausgebildet ist. Daher wird die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse von II auf III. erhöht. Durch diese Festsetzung wird kein höheres Maß der baulichen Nutzung angestrebt, sondern der Bestand korrigiert festgesetzt. Es wird festgesetzt, dass im Geltungsbereich 3 bei einer maximal zulässigen Anzahl von 3 Geschossen das dritte Geschoss als Dachgeschoss ausgeprägt wird.

In Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen) dürfen die jeweils festgesetzte Grundflächenzahl bis zu einem Maß von 0,8 überschreiten und sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Sonstiges:

Alle sonstigen Festsetzungen, nachrichtlichen Übernahmen und die Hinweise des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 42 sowie die Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften gelten für die Satzung über die 2. Änderung unverändert weiter fort. Die örtlichen Bauvorschriften werden lediglich dahin gehend ergänzt, dass Loggien und Balkone auf der der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Gebäudeseite geschossweise differenziert zu gestalten sind.

Die möglichen Nutzungen innerhalb der festgesetzten Baugrenzen werden teilweise dem Lärmpegelbereich III zugeordnet. Gemäß den Festsetzungen der Ursprungsplanung ist folgendes zu beachten:

Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche sind lärmzugewandte Gebäude-seiten und Dachflächen von Wohn- und Schlafräumen sowie von Kinderzimmern mit einem resultierenden bewerteten Schalldämm-Maß in Abhängigkeit vom ausgewiesenen Lärmpegelbereich entsprechend der nachfolgenden Tabelle zu realisieren:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außen-lärmpegel [dB(A)]	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils $R'_{w,res}$ [dB]	
		Aufenthalts- und Wohnräume	Bürräume und Ähnliches
III	61 – 65	35	30

(Für lärmabgewandte Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel entsprechend Pkt. 5.5.1 der DIN 4109 ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB(A) und bei geschlossener Bebauung bzw. Innenhöfen um 10 dB(A) gemindert werden.)

In Schlafräumen und Kinderzimmern innerhalb der Lärmpegelbereiche III sind schalldämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, wenn keine Lüftungsmöglichkeit zur lärmabgewandten Gebäudeseite besteht.

Außenwohnbereiche innerhalb der Lärmpegelbereiche III sind auf der lärmabgewandten Gebäudeseite anzuordnen.

5. Umweltbelange

Eingriffe in Natur und Landschaft

Durch die geplanten Maßnahmen erfolgen keine wesentlichen Eingriffe im Sinne des Naturschutzrechts, da bebaute, innerörtliche Bereiche überplant werden. Besondere Schutzgebiete werden durch die Umsetzung der Planung nicht beeinträchtigt.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wird von einer Umweltprüfung abgesehen. Auch die Eingriffsregelung kommt nicht zur Anwendung. Die in der Ur-

sprungsplanung festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) werden im Rahmen der 2. Änderung nicht erhöht.

Artenschutz

Hinsichtlich des Artenschutzes ist anzumerken, dass es sich bei der vorliegenden Planung um eine Bestandsüberplanung handelt, die im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht durchgeführt wird.

Eine dauerhafte Nutzung ist in den Änderungsbereichen bereits vorhanden. Hinsichtlich des neu ausgewiesenen Baufeldes im Geltungsbereich 1 sowie der Baufelderweiterung im Geltungsbereich 2 konnten im Rahmen einer Bestanderfassung keine Anhaltspunkte auf das Vorkommen streng geschützter Arten festgestellt werden. Es handelt sich um intensiv gemähte Rasenflächen mit Zufahrten, Stellplatzflächen sowie andere, bereits intensiv genutzte Grundstücksbereiche.

Auch durch die Darstellung des Vorgartens werden artenschutzrechtliche Belange nicht berührt.

Betroffenheiten nach dem Bundesartenschutzgesetz liegen daher nicht vor.

6. Eigentumsverhältnisse und Planungskosten

Die Fläche im Änderungsbereich befindet sich in Privateigentum. Die Kosten der Bebauungsplanänderung werden teilweise durch die privaten Antragsteller und teilweise durch die Stadt übernommen.

7. Sonstiges

Die im Bebauungsplan Nr. 42 gegebenen Hinweise hinsichtlich Trinkwasserschutzzonen, Bau- und Bodendenkmalen, Altlasten sowie geltender Satzungen und Richtlinien im Plangebiet werden durch die 2. Änderung nicht berührt und gelten weiterhin fort.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den

.....

Karl, Bürgermeister



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 02.06.2016 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 02.06.2016

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

Teil A - Planzeichnung
M 1:750



Nutzungsschablonen

SO 1	I - III
a	I: FH 4,5 m III: FH 13,0 m
GRZ 0,3	
SO 2	III
a	FH 11,5 / 13,5 m
GRZ 0,3	

Plangrundlagen:
Lage- und Höhenplan, Vermessungsbüro Bauer, Wismar, Lagebezug; Gauß-Krüger 4283, Höhenbezug: NN78, Topographische Karte, GeoBasis DEM/V, eigene Erhebungen

Planzeichenerklärung

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

- 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)
- Darstellungen ohne Normcharakter**
 - vorhandene bauliche Anlagen
 - vorhandene Flurstücksgrenzen
 - Flurstücksnr.
 - vorhandene Geländehöhen in m u. NN
 - Bemäßung 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 14.1.1993, S. 12 ff) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
- Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes wie abtoriger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Risse alter Abfaltungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen, ist der Grundeigentümer 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 Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig. Von der Wasserstraße aus dürfen weder rote, gelbe, lila oder grüne mit Natrindamenten 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, Ostseewall 20, 18225 Kühlungsborn, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.
- Der vorliegende Entwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsschäfte, die auf Grundlage dieses Entwurfs getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.

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, im Bereich 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 11.08.2013 (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, 16 - 20 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 Zweitwohnungen 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 sind 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 Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel. 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 abzu decken. Dabei sind im SO 2 innerhalb der Tiefgarage 30 Stellplätze für das südlich an der Waldstraße gelegenen 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)**

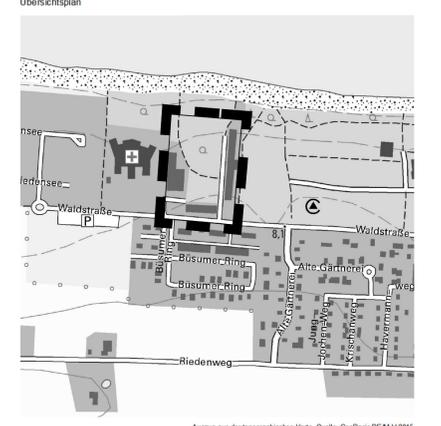
Innerhalb des SO 1 sind im südlich an der Waldstraße gelegenen Baufeld max. 39 Ferienwohnungen und im östlich am Campingplatz gelegenen Baufeld max. 60 Ferienwohnungen zulässig. Innerhalb des SO 2 sind max. 49 Ferienwohnungen zulässig.
- Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 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 anfallendes, anbelasteter Bodenaushub ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und an Ort und Stelle wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.
 - Der Gebäudeabruch, Bauschutt und Müllablagerungen, sind ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. einer Wiederverwertung zuzuführen.
 - Die Baustelleneinrichtungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken. Nach Beendigung der Bauarbeiten sind baubedingte Beeinträchtigungen (wie Bodenverdichtungen, Fahrspuren, Fremdstoffreste) zurückzunehmen.
 - Entstehende Gehölzschäden sowie Schutzmaßnahmen an vorhandenen Gehölzen sind im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar (außerhalb der Vogelzuteiten) durchzuführen. Darüber hinaus sind spezielle artenschutzrechtliche Belange gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG zu beachten (Bäume besiedelnde Käfer, insekten, Spinnentiere, Schnecken, etc.).
 - 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 Glatputz und Klinker zulässig. Abweichende Farben und Materialien sind bis zu einem Anteil von insgesamt 10 % aller Fassadenflächen zulässig. Fensterlose, ungedämmte Fassadenflächen über 10 m Länge sind durch vor- oder zurücktretende Gebäudeteile zu gliedern und zu begrünen.
 - Dachneigungen sind nur als nicht glänzende Ton- oder Betonziegel in rot zulässig. Dachpappe nur bei Flachdächern (bis 5° Dachneigung) zulässig.
 - Nebenanlagen und überdeckte 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 Vorgartenbereichs zulässigen Stellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Befestigung mit einer begrünter Umkleidung oder mit Rankpflanzen zu versehen. Sichtschutzanlagen sind mit Rankpflanzen zu begrünen.
 - Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind nur als Hecken mit einer Höhe von max. 120 cm zulässig. An Einmündungen und Grundstückszufahrten wird die Höhe auf 0,80 m begrenzt, wenn die Sicht auf den fließenden Verkehr versperrt werden kann. Einfriedungen an den übrigen Grundstückseiten sind nur als Metall- oder Holzzaune in Kombination mit Hecken zulässig oder zu begrünen.
 - Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Obeliskhalter ist nicht zulässig. Luftwärmepumpen müssen immissionschutzrechtlich 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.
 - Wier vorstätzlich 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.

Stadt- und Regionalplanung
Partnerschaftsgesellschaft
Prof. Dr. Martin Hoffmann
Prof. Dr. Lutz Fricko
Prof. Dr. Ingrid Lohmann
Tel. 03941 47044-0
Tel. 03941 47044-1
Tel. 03941 47044-2
www.stadtplanung.de, www.regionplanung.de

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 Anzeigen während der Auslegungfrist 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) Öffentlich best. Vermesser
- 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
- 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 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 Erheben von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des _____ in Kraft getreten.
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den _____ (Siegel) Der Bürgermeister



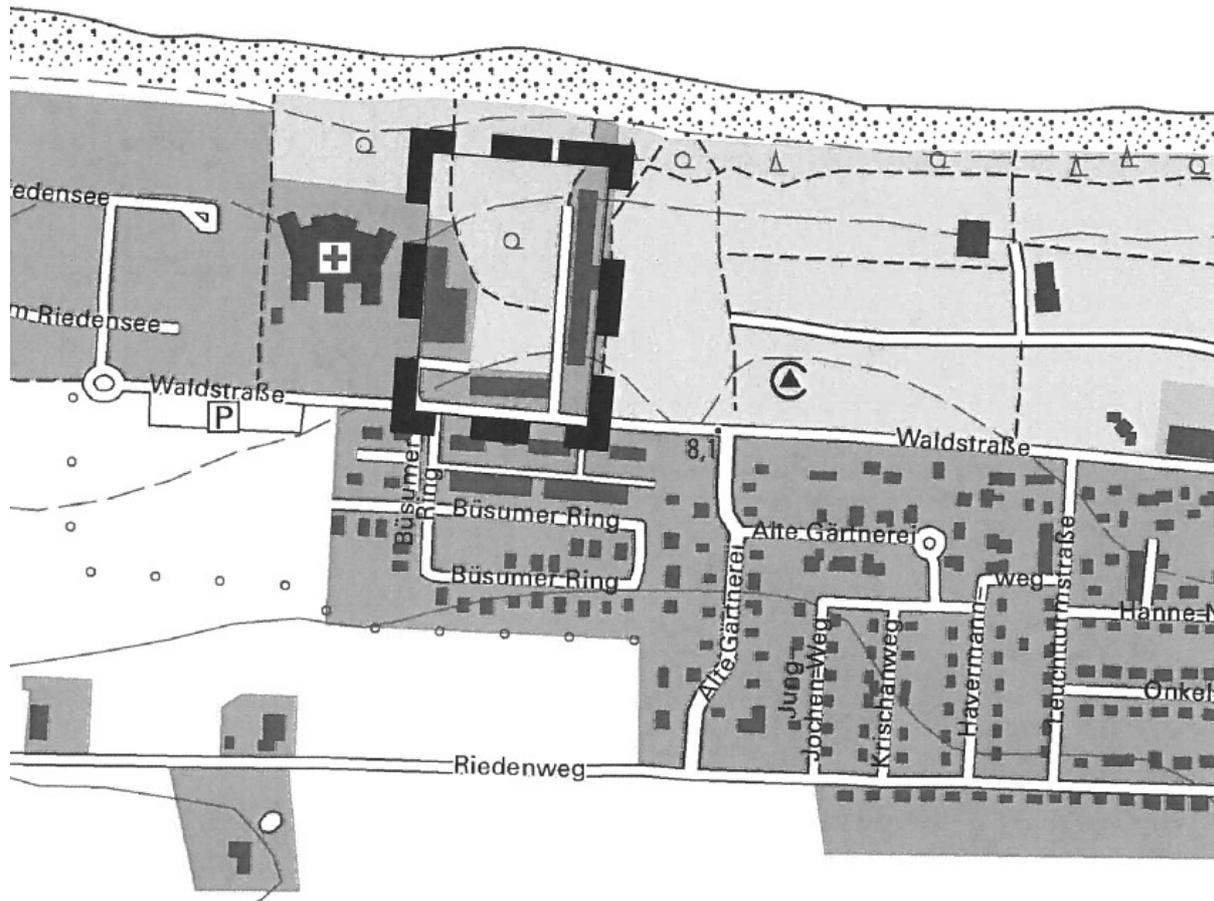
**SATZUNG DER
STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN
ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 49
"DÜNENGARTEN"**

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 02.06.2016

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 02.06.2016

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 inzwischen verfristet.

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 die Reha-Klinik.

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 Mutter-Kind-Klinik 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 Kantinegebäude.

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 dem vorhandenen Bestand. 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 Mutter-Kind-Klinik 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 Park- und Spielplatzfläche vorhanden, die im Waldabstandsbereich erweitert werden soll und 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 begrüneten Umkleidung oder mit Rankgittern zu versehen. Sichtschutzanlagen sind mit Rankpflanzen zu begrünen.

Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind nur als Hecken mit einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. An Einmündungen und Grundstückszufahrten wird die Höhe auf 0,80 m begrenzt, wenn die Sicht auf den fließenden Verkehr versperrt werden kann. Einfriedungen an den übrigen Grundstücksseiten sind nur als Metall- oder Holzzäune in Kombination mit Hecken zulässig oder zu begrünen.

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 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 um 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 Erforderlichkeit 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 angrenzende 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 befinden 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 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:

