



Öffentliche Bekanntmachung

Es findet eine Sitzung des Bauausschusses am Donnerstag, 30.09.2021 um 18:30 Uhr, im Fritz-Reuter-Grundschule, Hermannstraße 9, 18225 Ostseebad Kühlungsborn statt.

Beim Betreten des Sitzungsraumes ist eine geeignete Mund-Nasen-Bedeckung (OP oder FFP2-Maske) zu tragen. Ihre Kontaktdaten werden per LUCA-APP oder auf einer Anwesenheitsliste erfasst.

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 Bericht der Verwaltung
- 4 Anfragen der Ausschussmitglieder
- 5 Beratung der öffentlichen Beschlussvorlagen
 - 5.1 Vorstellung der überarbeiteten Fassung der Gestaltungssatzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn
Frau Schmidt (Mecklenburgisches Ingenieurbüro für Verkehrsbau GmbH)
 - 5.2 Grundsatzbeschluss zur Instandsetzung Ostseeallee 2021/60/134
Gäste: Herr Isernhagen und Herr Matheé vom Planungsbüro ISH, Herr Westermeier Sachbearbeiter Bauamt
 - 5.3 Aufstellungsbeschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 Wohnpark "Am Rieden" 2021/60/117
 - 5.4 ergänzender Aufstellungsbeschluss zur 5. Änderung B-Plan Nr. 17 Sondergebiet "Am Bootshafen" der Stadt Ostseebad Kühlungsborn 2021/60/130
 - 5.5 Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 Sondergebiet "Am Bootshafen" 2021/60/132

6 Schließen des öffentlichen Teils der Sitzung

Nichtöffentlicher Teil

- 7 Beschlussvorlagen nicht-öffentlich
- 7.1 Umgang mit Neophyten im Stadtgebiet Ostseebad Kühlungsborn - Diskussion und Beratung
- 7.2 Grundsatzbeschluß Aufstellung eines Badekarrens im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 "Kopfsituation Ost" # (nichtöffentlich) 2020/60/100-1-1
- 7.3 Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 "Teilbereich Kühlungsborn Ost" # (nichtöffentlich) 2021/60/126
- 7.4 Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 "Neue Reihe - nördliches Teilstück" # (nichtöffentlich) 2021/60/127
- 7.5 Antrag auf Vorbescheid im Außenbereich # (nichtöffentlich) 2021/60/128
- 7.6 Antrag auf Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 12 „Wohnpark am Rieden“ wegen abweichender Dachhaut sowie Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie der Stellplatzsatzung wegen Errichtung einer Garage im Vorgartenbereich # (nichtöffentlich) 2021/60/131
- 7.7 Antrag auf Ablösung der Herstellungspflicht gemäß § 7 der Stellplatzsatzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn für 2 Stellplätze zum Antrag auf Nutzungsänderung # (nichtöffentlich) 2021/60/133
- 7.8 Antrag auf Ausnahme von den örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans Nr. 3 „Achterstiege" hinsichtlich der Grundstückseinfriedung # (nichtöffentlich) 2021/60/135
- 7.9 Neubau eines Doppelhauses mit drei PKW-Stellplätzen # (nichtöffentlich) 2021/60/085-1-1
- 8 Verkehrsangelegenheiten
- 9 Anregungen und Bedenken
- 10 Vorbereitung der nächsten Sitzung
- 11 Schließen der Sitzung

2021/60/134Beschlussvorlage der Verwaltung
öffentlich

Grundsatzbeschluss zur Instandsetzung Ostseeallee

<i>Organisationseinheit:</i> Bauamt <i>Bearbeitung:</i> Stefan Westermeier	<i>Datum</i> 21.09.2021 <i>Verfasser:</i>
<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i> <i>Ö / N</i>
Bauausschuss (Vorberatung)	30.09.2021 Ö
Hauptausschuss (Entscheidung)	14.10.2021 N

Beschlussvorschlag

Der Hauptausschuss beschließt:

die Weiterführung der Planung unter Berücksichtigung der in der Begründung zu diesem Beschluss genannten Ziele, den fachtechnischen Vorgaben und den sich daraus ergebenden Eckpunkten.

Sachverhalt

Die Ostseeallee verbindet die Ortsteile Kühlungsborn Ost und West. Eine Besonderheit ist die promenadenartige Gestaltung mit einer hohen Aufenthaltsqualität. Die heutige Bausubstanz stammt aus den Jahren 1995-97. Prägend ist die Granitsteinpflasterung in Fahrbahn und Gehweg. Im Gehweg befindet sich zudem ein 2-reihiges Granitsteinplattenband. Aufgrund zahlreicher Schäden befindet sich die Fahrbahnoberfläche jedoch in einem sehr mangelhaften Zustand. Die Oberfläche des asphaltierten Mehrzweckstreifens ist geprägt durch zahlreiche Rissbildungen. Ebenso weist die Natursteinpflasterung flächenhafte Schäden im Bereich der Fugen und in der Pflasterbettung auf. Frostschäden führen zu großflächigen Absackungen und Unebenheiten in Fahrbahn und im Gehweg. Ein großes Ärgernis für Fußgänger besteht oftmals durch die Pfützenbildung in der parallel zum Gehweg laufenden Entwässerungsrinne im Zusammenhang mit vorbeifahrenden PKW. Dieser Umstand beeinträchtigt massiv die Aufenthaltsqualität für die Fußgänger. Aufgrund der verkehrstechnischen Funktion sowie der ortsbildprägenden Erscheinung gab es im Vorfeld umfangreiche Abstimmungen mit der Straßenverkehrsbehörde und der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Rostock.

Dabei wurden folgenden Ziele verfolgt:

- Erneuerung und Instandsetzung von Fahrbahn und Gehweg
- Erhöhung der Aufenthaltsqualität sowie Schutz und Sicherheit für die Fußgänger und Gäste auf dem Gehweg
- Sicherstellung des Begegnungsverkehrs
- Beibehaltung Mehrzweckstreifen (Asphaltstreifen)

Unter Beachtung dieser Ziele sowie fachtechnischer Vorgaben ergeben sich für die Planung folgende Eckpunkte:

- Wegfall der vorh. Granitpoller aufgrund massiver Anfahrtschäden
Als „Ersatz“ Anordnung eines schrägen Hochbordstein aus Granit zwischen Fahrbahn und Gehweg
- Versetzen der vorh. Straßenbeleuchtung an die südl. Grundstücksgrenze
- Verbreiterung der Fahrbahn von 4,75 m auf eine Breite von 5,00 m zur Sicherstellung Begegnungsverkehr
- Wiederherstellung Natursteinpflaster und Mehrzweckstreifen (zukünftige Breite 1,25 m) in der Fahrbahn
- Wiederherstellung der Aufpflasterungen zur Verkehrsberuhigung
- Ergänzung einer 3. Plattenreihe auf dem Gehweg sowie teilw. Verbreiterung des Gehweges

Die Planungen wurden im Bauausschuss am 19.08.2021 und im Hauptausschuss am 02.09.2021 den Ausschussmitgliedern vorgestellt. Aufgrund der fortschreitenden Straßenschäden und der Länge der Ostseeallee (ca. 1,9 km) besteht ein enormer Bedarf hinsichtlich einer Erneuerung. Der Beginn der Erneuerung ist daher für das Jahr 2022 geplant.

Finanzielle Auswirkungen

Siehe Haushaltsplanung

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

Anlage/n

Keine

2021/60/117Beschlussvorlage der Verwaltung
öffentlich

Aufstellungsbeschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 Wohnpark "Am Rieden"

<i>Organisationseinheit:</i> Bauamt <i>Bearbeitung:</i> Maja Kolakowski	<i>Datum</i> 26.08.2021 <i>Verfasser:</i>
--	---

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Bauausschuss (Vorberatung)	30.09.2021	Ö
Hauptausschuss (Vorberatung)	14.10.2021	N
Stadtvertretung Kühlungsborn (Entscheidung)	28.10.2021	Ö

Beschlussvorschlag

Die Stadtvertreterversammlung beschließt

1. die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 Wohnpark „Am Rieden“ der Stadt Ostseebad Kühlungsborn gemäß § 2 und 8 i.V.m. 13a BauGB.

2. Gebietsabgrenzung:

Der Geltungsbereich 1 umfasst den Bereich der Wohngebiete des Bebauungsplanes Nr. 12 in der Ursprungsfassung und in der Fassung der 1. Änderung. Der Geltungsbereich 2 umfasst den Bereich der Reinen Wohngebiete WR 1 und WR 5. Der Geltungsbereich 3 umfasst den Bereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 (Flurstücke 2/103, 2/104, Flur 1, Gemarkung Kühlungsborn (s. Übersichtsplan in der Anlage).

3. Die Planungsziele beinhalten:

- im Geltungsbereich 1
- die Ergänzung und Präzisierung der textlichen Festsetzung Punkt 1.8 wie folgt: Für die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen gilt als Bezugspunkt die Höhe der Oberkante der fertiggestellten, anbaufähigen Erschließungsstraße. Sofern diese unterschiedliche Höhen aufweist, ist das Mittel aus dem niedrigsten und dem höchsten Wert vor der Straßenfront des Gebäudes zu ermitteln. Bei Eckgrundstücken ist hierbei die Seite des Baugrundstücks maßgebend, auf der sich die durch die Erschließung vorgegebene Zufahrt befindet.
Die Firsthöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der Dachschenkel. Die Traufhöhe definiert sich als Schnittpunkt der aufsteigenden Außenwand mit der Dachhaut. Bei Flachdächern gilt die festgesetzte Traufhöhe als maximale Gebäudehöhe und somit gleichzeitig auch als Firsthöhe.
- Die Konkretisierung und Klarstellung hinsichtlich der Zulässigkeit von Ferienwohnungen Punkt 1.3 auf Basis der Änderung des BauGB 2017 wie folgt: Gemäß § 1 Abs. 9 i.V.m. § 13a BauNVO wird bestimmt, dass in allen

Baugebieten die Ferienwohnungsnutzung unzulässig ist.

- im Geltungsbereich 2 (WR 1 und WR 5) erfolgt die Änderung der zulässigen Vollgeschosse von II auf III unter Beibehaltung der zulässigen max. Firsthöhe von 11,0 m. Das III-Vollgeschoss darf dabei auf max. 2/3 der Bruttogrundfläche des darunterliegenden Vollgeschosses ausgebildet werden. Die maximale Traufhöhe bei II-Vollgeschossen beträgt nach wie vor 7,00 m und bei III. Vollgeschossen 10,00 m. Aus gestalterischen Gründen wird als örtliche Bauvorschrift für das III. Vollgeschoss eine Dachneigung zwischen 15° und 20° festgelegt. Dachterrassen oberhalb des III. Vollgeschosses werden ausgeschlossen.
- im Geltungsbereich 3 sollen die Festsetzungen der 3. Änderung in Anpassung an die Bebauung in der ersten Reihe überplant werden – siehe Planungsziel Geltungsbereich 2 für WR 1 und WR 5.

4. Mit der Ausarbeitung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 wird das Büro für Stadt- und Regionalplanung aus Wismar beauftragt.

5. Die Anlage ist Bestandteil dieses Beschlusses.

Sachverhalt

Geltungsbereich 1:

Die Stadt Ostseebad Kühlungsborn möchte die textliche Festsetzung Pkt. 1.8 konkretisieren und für die Bauherren sowie Planungsbüros deutlicher definieren. Daher erfolgt die Präzisierung der Formulierungen für die festgesetzten Höhen.

Mit der Änderung des BauGB 2017 ist ein rechtssicherer Ausschluss von Ferienwohnungen möglich.

Geltungsbereich 2:

Des Weiteren wurde zu Beginn des Jahres 2020 einem privatem Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 mehrheitlich zugestimmt. Das Vorhabengrundstück befindet sich im Reinen Wohngebiet WR 1. Gemäß Bebauungsplan ist derzeit eine Bebauung mit maximal zwei Vollgeschossen zulässig. Die Stadtvertretung hat die Verwaltung beauftragt, die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 hinsichtlich der Erhöhung der zulässigen Vollgeschosse von II auf III ins Verfahren zu bringen. Zwischenzeitlich musste eine beantragte Überschreitung von Baugrenzen in Richtung Ostsee abgeprüft werden. Der Einzelantrag eines privaten Bauherren führte dazu, dass die Stadtvertretung mehrheitlich der Auffassung ist, dass das ursprüngliche Planungsziel des Bebauungsplanes Nr. 12 – Entwicklung eines hochwertigen Villengebietes – durch diese Änderung noch besser erreicht werden kann. Den Bauherren wird die gewollte Freiheit und Flexibilität in der Gestaltung der Wohnhäuser ermöglicht. Im Wesentlichen wird durch die geplante Zulässigkeit von III Vollgeschossen auf max. 2/3 der Bruttogrundfläche des darunterliegenden Vollgeschosses das Planungsziel nur geringfügig erweitert. Die max. zulässige FH wird beibehalten, so dass sich die Gebäudehöhe nicht verändert. Es sollen keine Flachdächer auf dem III. Vollgeschoss entstehen, daher ist eine villentypische Dachneigung vorzusehen, die jedoch einen weiteren Dachgeschossausbau verhindert. Ebenso sollen Dachterrassen auf dem dritten Vollgeschoss ausgeschlossen werden.

Geltungsbereich 3:

Mit der 3. Änderung des B-Planes Nr. 12 wurden 2014/15 Festsetzungen für ein damals geplantes Vorhaben auf zwei zusammengefassten Grundstücken in der ersten Reihe (an der Ostsee) angepasst. Das Vorhaben konnte jedoch nicht

realisiert werden. Daher sollen für die beiden betroffenen Grundstücke die Festsetzungen durch eine erneute Überplanung an die Bebauung in der ersten Reihe (siehe Planungsziel Geltungsbereich 2 WR 1 und WR 5) angepasst werden.

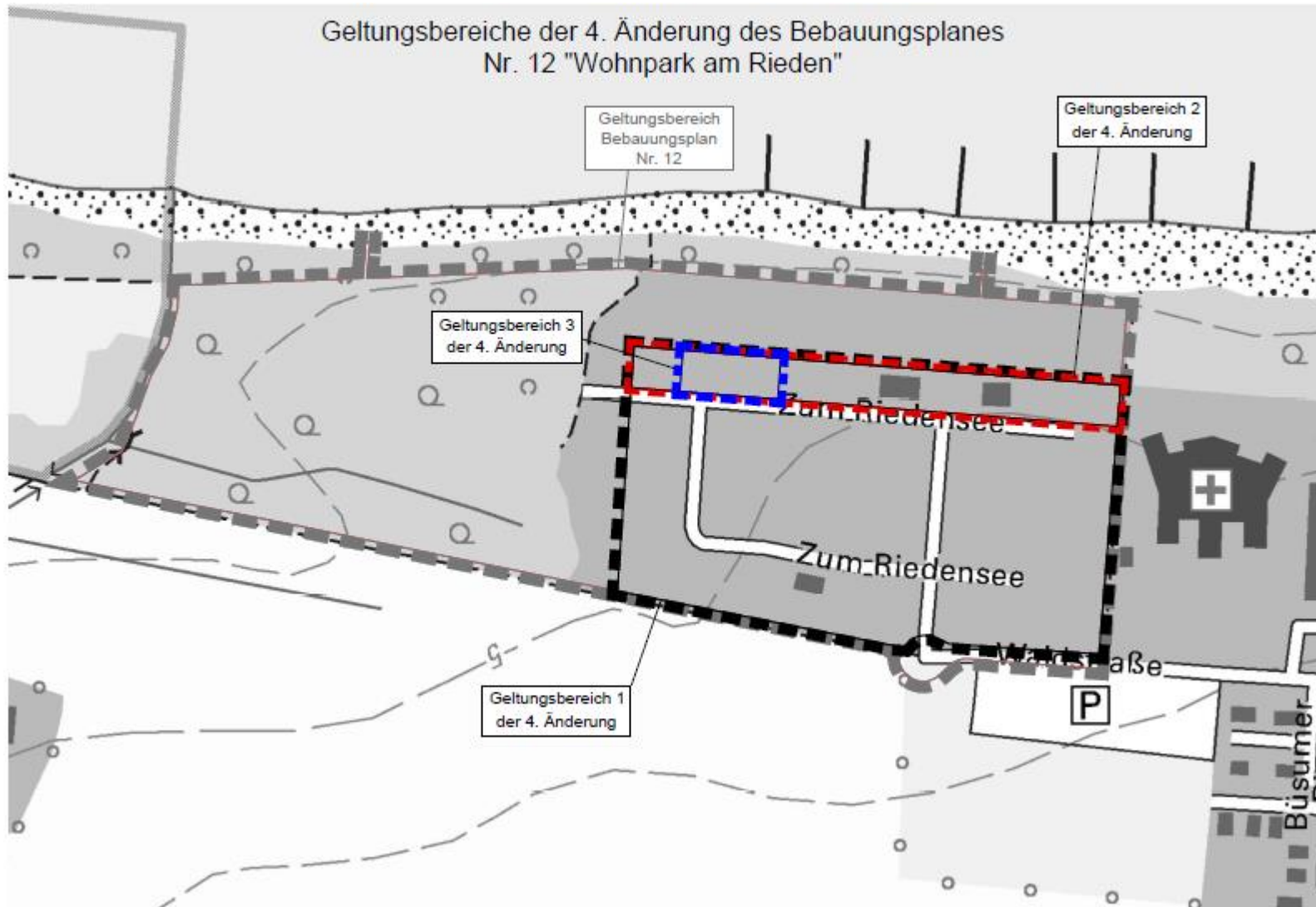
Finanzielle Auswirkungen

Ja, anteilig Stadt und privater Antragsteller

Gesamtkosten der Maßnahme (Beschaffungs-Folgekosten)	Jährliche Folgekosten / Folgekosten	Finanzierung:		
		Eigenanteil (i.d.R. = Kreditbedarf)	Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse/Beiträge)	Einmalige oder jährliche laufende Haushaltsbelastung (Mittelabfluss, Kapitaldienst, Folgekosten ohne kalkulatorische Kosten)
€	€	€	€	€
Veranschlagung 2021 51102.56255000	nein	ja, mit €		Produktkonto
Im Ergebnisplan	im Finanzplan			

Anlage/n

1	Anlage zum Aufstellungsbeschluss 4. Änderung B-Plan Nr. 12 - Geltungsbereiche (öffentlich)
---	--



2021/60/130

Beschlussvorlage der Verwaltung
öffentlich



ergänzender Aufstellungsbeschluss zur 5. Änderung B-Plan Nr. 17 Sondergebiet "Am Bootshafen" der Stadt Ostseebad Kühlungsborn

<i>Organisationseinheit:</i> Bauamt <i>Bearbeitung:</i> Maja Kolakowski	<i>Datum</i> 14.09.2021 <i>Verfasser:</i>
--	--

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Bauausschuss (Vorberatung)	30.09.2021	Ö
Hauptausschuss (Vorberatung)	14.10.2021	N
Stadtvertretung Kühlungsborn (Entscheidung)	28.10.2021	Ö

Beschlussvorschlag

Die Stadtvertreterversammlung beschließt

1. die Ergänzung des Aufstellungsbeschlusses der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 Sondergebiet „Am Bootshafen“ der Stadt Ostseebad Kühlungsborn gemäß § 2 und 8 i.V.m. § 13a BauGB.

2. Planungsziele:

Die Stadtvertretung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn hat mit Beschluss vom 08.12.2016 (072/16/SVV) die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 auf den Weg gebracht.

Die Planungsziele sollen nun ergänzt werden. Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt daher in zwei Geltungsbereichen. Die zusätzlichen Planungsziele finden sich im zukünftigen Geltungsbereich 1 wieder. Im Geltungsbereich 1 erfolgt die Ausweisung eines zusätzlichen Baufeldes zur Bebauung mit einem Einfamilienhaus in I-geschossiger Bauweise mit max. zwei Wohneinheiten zum Dauerwohnen. Hierfür ist die Verkleinerung der bisher ausgewiesenen Grünfläche erforderlich.

Im Geltungsbereich 2 soll, wie bereits durch ursprünglichen Beschluss festgelegt, eine Änderung des Nutzungszwecks vom Sonstigen Sondergebiet für Bootsservice/Hafentourismus (Baufeld 7) in ein Sonstiges Sondergebiet Fremdenverkehr erfolgen.

3. Gebietsabgrenzung:

Der Geltungsbereich 1 umfasst das Flurstück 195/42 der Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn.

Der Geltungsbereich 2 umfasst die Flurstücke 9/14 und 9/11 teilweise, Flur 4, Gemarkung Kühlungsborn.

Die Geltungsbereiche sind im Übersichtsplan (siehe Anlage) dargestellt.

4. Mit der Planung wird das Büro für Stadt- und Regionalplanung Wismar beauftragt.

Die Anlage ist Bestandteil dieses Beschlusses.

Sachverhalt

Die Stadt Ostseebad Kühlungsborn hat sich nach intensiven Beratungen dazu entschieden im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 ein weiteres Planungsziel aufzunehmen. Dies führt dazu, dass die Änderung in zwei Geltungsbereichen erfolgt.

Das zusätzliche neu aufgenommene Planungsziel besteht in der Ausweisung eines zusätzlichen Baufeldes zur Errichtung eines I-geschossigen Wohnhauses mit max. zwei Wohneinheiten.

Die derzeit im B-Plan ausgewiesenen Grünfläche muss dazu reduziert werden. Diese war jedoch keine Ausgleichsfläche. Damit kann eine städtebaulich sinnvolle innerörtliche Verdichtung unter Berücksichtigung der näheren Umgebung vorgenommen werden. Auf dem Nachbargrundstück war von den Eigentümern keine Bebauung erwünscht.

Diese Änderung kann in das laufende Verfahren zur 5. Änderung aufgenommen werden. Eine weitere separate Änderung mit zusätzlichem Aufwand kann so vermieden werden.

Die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 erfolgt im Verfahren nach § 13a BauGB als B-Plan der Innenentwicklung.

Mit der Ausarbeitung der Änderung wird das Büro für Stadt- und Regionalplanung Wismar beauftragt.

Die Kosten des Verfahrens tragen die Antragsteller.

Finanzielle Auswirkungen

Kostenerstattung an Stadt

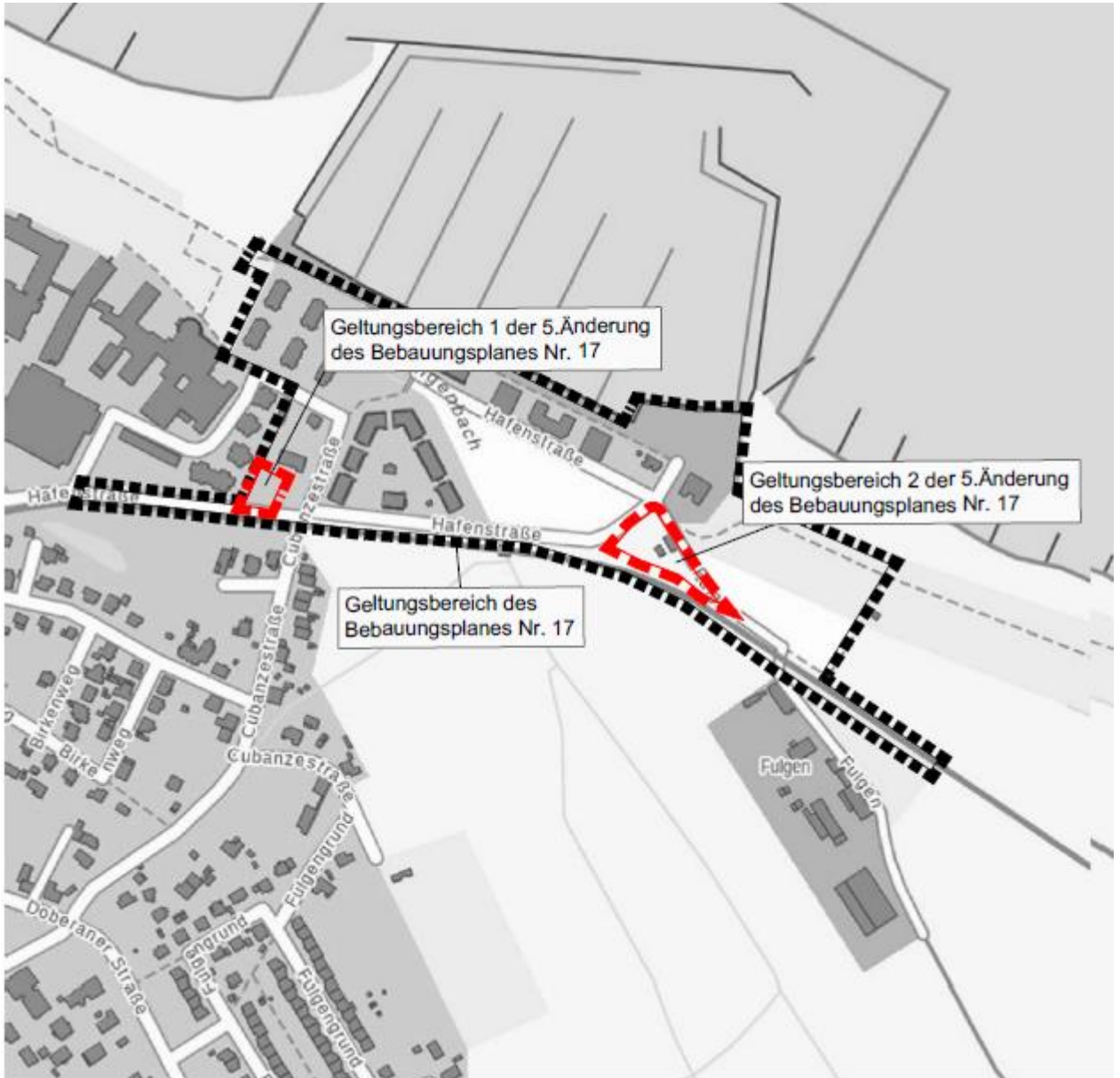
Gesamtkosten der Maßnahme (Beschaffungs-Folgekosten)	Jährliche Folgekosten / Folgekosten	Finanzierung:		
		Eigenanteil (i. d. R. = Kreditbedarf)	Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse/Beiträge)	Einmalige oder jährliche laufende Haushaltsbelastung (Mittelabfluss, Kapitaldienst, Folgekosten ohne kalkulatorische Kosten)
€	€	€	€	€
Veranschlagung 2021	nein	ja, mit €		
Produktkonto51102.56255000				
Im Ergebnisplan	im Finanzplan			

Anlage/n

1	Anlage zur Beschlussvorlage 2021 60 130 ergänzender Aufstellungsbeschluss (öffentlich)
---	--

Anlage zur Beschlussvorlage 2021/60/130:

Übersichtsplan: Geltungsbereiche der 5. Änderung des B-Plan Nr. 17 Sondergebiet „Am Bootshafen“



2021/60/132Beschlussvorlage der Verwaltung
öffentlich

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

<i>Organisationseinheit:</i> Bauamt <i>Bearbeitung:</i> Maja Kolakowski	<i>Datum</i> 17.09.2021 <i>Verfasser:</i>
--	--

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Bauausschuss (Vorberatung)	30.09.2021	Ö
Hauptausschuss (Vorberatung)	14.10.2021	N
Stadtvertretung Kühlungsborn (Entscheidung)	28.10.2021	Ö

Beschlussvorschlag

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn:

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

Anlagen: 5. Änderung B-Plan Nr. 17 Entwurf vom 21.09.2021 mit Begründung

Sachverhalt

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn hat bereits am 08.12.2016 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 17 für das Sondergebiet „Am Bootshafen“ im Bereich des Baufeldes 7 zu ändern. Damit soll die Möglichkeit geschaffen werden, einen leerstehenden und verfallenden Hof am östlichen Ende des Hafengeländes abzureißen und einen Neubau für eine touristische Nutzung zu errichten. Dem Aufstellungsbeschluss folgten eine Reihe von Beratungen in den Ausschüssen, die dazu dienten, das Vorhaben mit den Anforderungen der Stadt in Einklang zu bringen. Bevor der Entwurf zur Änderung des Bebauungsplans durch die Stadtvertretung beschlossen werden konnte und somit der Öffentlichkeit sowie die Trägerbeteiligung beginnen konnte, bildete sich eine Mehrheit, die die Forderung zum Erhalt der auf dem Grundstück befindlichen Silberpappel durchsetzen wollte. Der Antragsteller hat daraufhin zwei neue Bebauungsvarianten erarbeitet. Am 26.03.2020 wurde durch den Hauptausschuss einem Bebauungskonzept (Vorlage-Nr. 2020/60/021-1) zugestimmt und daraufhin ein geänderter Entwurf erarbeitet. Nach

Beschlussfassung des Entwurfs September 2020 (Vorlage 2020/60/083) durch die Stadtvertretung erfolgte die Versendung an betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zwecks Einholung der Stellungnahmen sowie die öffentliche Auslegung.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Herbst 2020 gab die Forst jedoch eine negative Stellungnahme ab.

Die Veränderung des Baufeldes in seiner Lage bewirkte eine Neubetrachtung unter forstrechtlichen Gesichtspunkten. Demnach wurde der geplanten Baugrenzenausweisung nicht zugestimmt, obwohl sich die Entfernung des Baufeldes vom Wald vergrößert hat.

Aufgrund der negativen Stellungnahme der Forst und dem bereits von der Stadtvertretung geforderten Erhalt der auf dem Grundstück befindlichen Silberpappel wurde die Planung erneut angepasst. Der Hauptausschuss hat einer erneut überarbeiteten Bebauungsvariante am 25.03.2021 zugestimmt (Beschlussvorlage 2021/60/049). Auf Basis dieser Planung wurde der nun vorliegenden Bebauungsplanentwurf gefertigt. Desweiteren erfolgt die Aufnahme eines weiteren Planungsziel. Die Änderung umfasst nunmehr zwei Geltungsbereiche, hierzu wird auf die Beschlussvorlage 2021/60/067 und den ergänzenden Aufstellungsbeschluss (Vorlage 2021/60/130) verweisen.

Nach Beschlussfassung des nun vorliegenden Entwurfs durch die Stadtvertretung erfolgt erneut die Versendung an betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zwecks Einholung der Stellungnahmen sowie die öffentliche Auslegung.

Finanzielle Auswirkungen

Vollständige Erstattung

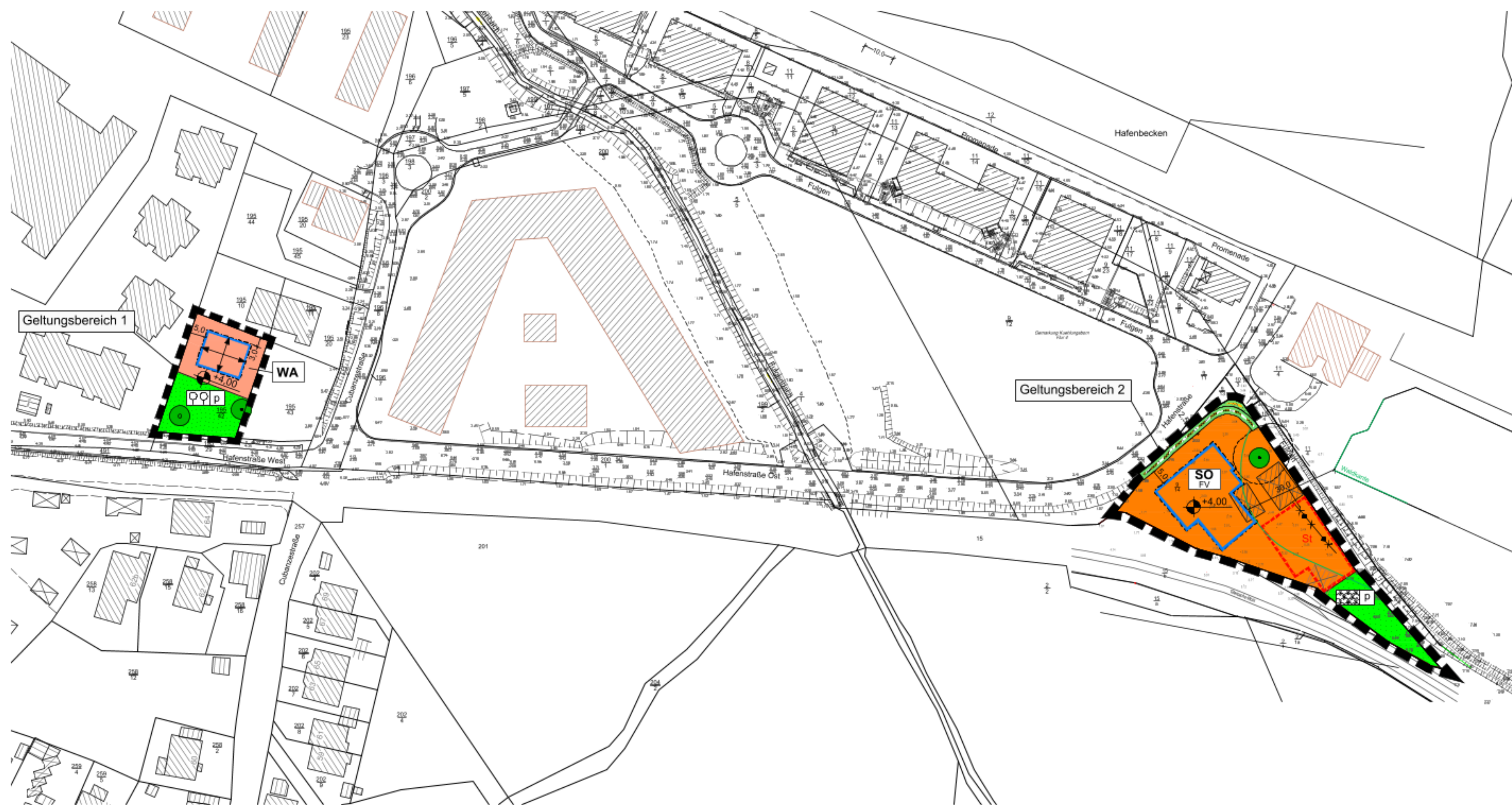
Gesamtkosten der Maßnahme (Beschaffungs- Folgekosten)	Jährliche Folgekosten / Folgekosten	Finanzierung:		
		Eigenanteil (i.d.R. = Kreditbedarf)	Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse/Beiträge)	Einmalige oder jährliche laufende Haushaltsbelastung (Mittelabfluss, Kapitaldienst, Folgekosten ohne kalkulatorische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

Anlage/n

Entwurf zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 (Planzeichnung mit Textteil und Begründung)

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

Teil A - Planzeichnung



Nutzungsschablonen

SO FV	III o	WA	Io
GRZ 0,6	FH 11,50	GRZ 0,3	FH 9,5
DN 23 - 38°		DN 35 - 45°	

Planzeichenerklärung

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), sowie die Planzeichenerklärung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 25. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

1. Festsetzungen

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

- WA** Allgemeine Wohngebiete WA (§ 4 BauNVO)
- SO** Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
Zweckbestimmung: Fremdenverkehr

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

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

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

- o offene Bauweise
- DN Dachneigung

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

- Baugrenze
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

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

- Stromleitung, künftig fortfallend

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Grünflächen
- private Grünflächen
- Hausgarten
- Wiese, naturbelassen

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

- Anpflanzung von Bäumen
- Erhaltung von Bäumen

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Zweckbestimmung: Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- Stellung der Hauptbaukörper (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)
- maximale Geländeoberfläche über HN (§ 9 Abs. 2 BauGB)

3. Darstellungen ohne Normcharakter

- vorhandene bauliche Anlagen aus Kataster / Vermessung
- vorhandene bauliche Anlagen aus Luftbild
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- Flurstücknummern
- Bemalung
- Höhenpunkte in m ü. HN (HN 76)
- Böschung
- Wurzelschutzbereich
- künftig fortfallend

Hinweise

Der Geltungsbereich der Satzung liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone IV. 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 Verteile und Nutzungsbeschränkungen zum Trinkwasserschutz gemäß der Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete - 1. Teil "Schutzgebiete für Grundwasser" (DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 101) sind zu beachten.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich der Satzung keine Bodendenkmale bekannt. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich der Satzung keine Altlasten oder Altlastenverdachtsstellen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altlastlagerungen) angefallen, 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 „Fremdenverkehr“ gilt die Stellplatzsatzung (Satzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn über die Gestaltung, Größe und Zahl der Stellplätze für Kfz sowie über die finanzielle Ablösung der Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen für Kfz) in der zuletzt geänderten Fassung.

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

Notwendige Gehölzrutzungen sowie Schutzmaßnahmen an vorhandenen Gehölzen sind gemäß § 39 BNatSchG im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar (außerhalb der Vogelbrutzeiten) durchzuführen. Gegebenenfalls ist die Fällung der Gehölze, wenn diese außerhalb dieses Zeitraumes erfolgen soll, artenschutzfachlich zu begleiten. Sollten während der Abbrucharbeiten tote oder lebende Fledermäuse aufgefunden werden, ist der Artenschutzgutachter unverzüglich zu informieren und die Bauarbeiten sind in diesem Bereich bis zur fachgerechten Versorgung der Tiere zu unterbrechen.

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

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

Präambel

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juni 2021 (BGBl. I S. 2939), sowie des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVBl. M-V S. 1033), wird nach Beschlussfassung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn vom folgende Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn für das Sondergebiet „Am Bootshafen“, gelegen in Kühlungsborn Ost, umfassend das Baufeld Nr. 7 des Ursprungsplanes, Flurstück 9/14 der Flur 4, Gemarkung Kühlungsborn, sowie das Baufeld Nr. 1, Flurstück 195/42, Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, erlassen:

Teil B - Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Für die beiden Geltungsbereiche der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 wird der Punkt 1 der textlichen Festsetzungen der Ursprungssatzung in der Fassung der 6. Änderung wie folgt ersetzt:

- Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 u. 2 BauGB, §§ 2, 11 und 16-20 BauNVO)
 - 1.1 In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA, Baufeld 1) sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die ansonsten nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil dieser Satzung.
 - 1.2 Das Sonstige Sondergebiet (SO-FV, Baufeld 7) mit der Zweckbestimmung „Fremdenverkehr“ dient vorwiegend der Fremdenbeherbergung und der Gastronomie. Zulässig sind maximal zehn Ferienapartements und maximal zwei Dauerwohnungen. Weiterhin sind Schank- und Speisewirtschaften zulässig.
 - 1.3 Das dritte Vollgeschoss ist im Sonstigen Sondergebiet SO-FV nur als Staffelfgeschoss zulässig, dass maximal 66 % der Grundfläche des zweiten Vollgeschosses aufweisen darf. Die entstehenden Dachflächen können als Dachterrassen ausgebildet werden. Dachterrassen oberhalb des obersten Vollgeschosses sind unzulässig. Das Erdgeschoss darf im SO-FV ausschließlich durch Schank- und Speisewirtschaften sowie Nebenräume genutzt werden.
 - 1.4 Die Errichtung von Terrassen, auch von gewerblich genutzten Terrassen für die Außengastronomie, ist auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Balkone dürfen die festgesetzten Baugrenzen um maximal 2,0 m überschreiten. Unterirdische Tiefgaragen und Hausnebenräume, die nicht über das anstehende Gelände hinausragen, sind ausnahmsweise bis zu einer Überschreitung der Baugrenzen von 6,0 m zulässig.
 - 1.5 Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) ist im SO-FV nur für PKW-Stellplätze und deren Zufahrten im SO-FV bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig.
 - 1.6 Als Bezugspunkt für die festgesetzten Gebäudehöhen gelten die im Teil A festgesetzten, maximal zulässigen, durchschnittlichen Geländeoberflächen (HN) (HN 76).

Für den Geltungsbereich 1 der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 wird folgende Festsetzung getroffen:

- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Je Wohngebäude sind im WA (Baufeld 1) maximal 2 Wohnungen zulässig.

Für den Geltungsbereich 2 der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 wird folgende Festsetzung getroffen:

- Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion (§ 22 BauGB)
Zur Sicherung der Zweckbestimmung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion gilt für das SO-FV der Genehmigungsvorbehalt für die Begründung oder Teilung von Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz.
Für die Grundstücke im Geltungsbereich der Satzung unterliegen die Begründung oder Teilung von:
 1. Wohnungseigentum oder Teileigentum (§ 1 des Wohnungseigentumsgesetzes)
 2. Wohnungs- oder Teilerbaurechten (§ 30 des Wohnungseigentumsgesetzes)
 3. Dauerwohnrechten oder Dauerwohnrechten (§ 31 des Wohnungseigentumsgesetzes)
 dem Genehmigungsvorbehalt nach § 22 des Baugesetzbuches.

Für die beiden Geltungsbereiche der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 wird der Punkt 13 der textlichen Festsetzungen der Ursprungssatzung in der Fassung der 6. Änderung wie folgt ersetzt:

- Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB sowie § 86 LBauO M-V)
 - 4.1 Als Dacheindeckung sind ausschließlich nicht glänzende rote oder anthrazitfarbene Dachziegel zulässig.
 - 4.2 Fassaden sind nur mit Glattsputz oder Klinker zulässig. Abweichende Materialien sind bis zu einem Anteil von insgesamt 30 % aller Fassadenflächen zulässig. Die Verwendung von Dach- oder Fassadenmaterialien, die andere Baustoffe vortauschen, ist unzulässig. Sichtbare Rolllädenkästen sind unzulässig. Fensterlässe, ungegliederte Fassadenflächen über 6 m Länge sind durch vor- und zurücktretende Gebäudeteile zu gliedern und zu begrünen.
 - 4.3 Stellplätze von Müllbehältern sind mit einer blühdichten, dauerhaften Bepflanzung, mit einer begrünenden Umkleedung oder mit Rankgittern zu versehen. Sichtschutzanlagen sind mit Rankpflanzen zu begrünen.
 - 4.4 Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur als Laubholzhecken aus heimischen Arten mit einer Höhe von maximal 0,80 m zulässig.
 - 4.5 Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist nicht zulässig.
 - 4.6 Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von jeweils 1,0 m² im Bereich des Erdgeschosses zulässig.
 - 4.7 Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 LBauO M-V und kann mit Bußgeld bis zu 100.000 € geahndet werden.

Alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 17 in der Fassung der 6. Änderung bleiben rechtskräftig.

Planverfasser:



Plangrundlagen:
Lage- und Höhenplan, Vermessungsbüro Krättschel, Rostock, 13.05.2016; Digitale topographische Karte, © GeoBasis DE/M-V 2016; Bebauungsplan Nr. 17 in der Fassung der 6. Änderung; Unterlagen des Baumtes Kühlungsborn

Verfahrensvermerke

(1) Der Aufstellungsbeschluss der Stadtvertreterversammlung über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 wurde am 14. Juni 2021 gefasst. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 18. Juni 2021 durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn erfolgt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den
(Siegel) Der Bürgermeister

(2) Die Stadtvertreterversammlung hat am 21. November 2017 den Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 mit Begründung einschließlich der örtlichen Bauvorschriften gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den
(Siegel) Der Bürgermeister

(3) Der Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und die Begründung dazu sowie der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften haben nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18. Juni 2021 bis zum 18. Juli 2021 während der Dienststunden in der Stadtverwaltung Ostseebad Kühlungsborn öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass von einer Umweltschadung abgesehen wird und dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 18. Juni 2021 durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn bekannt gemacht worden. Ebenfalls wurde daraufhin gewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den
(Siegel) Der Bürgermeister

(4) Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 18. Juni 2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die öffentliche Auslegung unterrichtet worden.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den
(Siegel) Der Bürgermeister

(5) Der katastermäßige Bestand am 18. Juni 2021 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichten Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:10000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgelehnt werden.

Rostock, den
(Siegel) Öffentlich best. Vermesser

(6) Die Stadtvertreterversammlung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 21. November 2017 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den
(Siegel) Der Bürgermeister

(7) Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die örtlichen Bauvorschriften wurden am 18. Juni 2021 von der Stadtvertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 wurde gebilligt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den
(Siegel) Der Bürgermeister

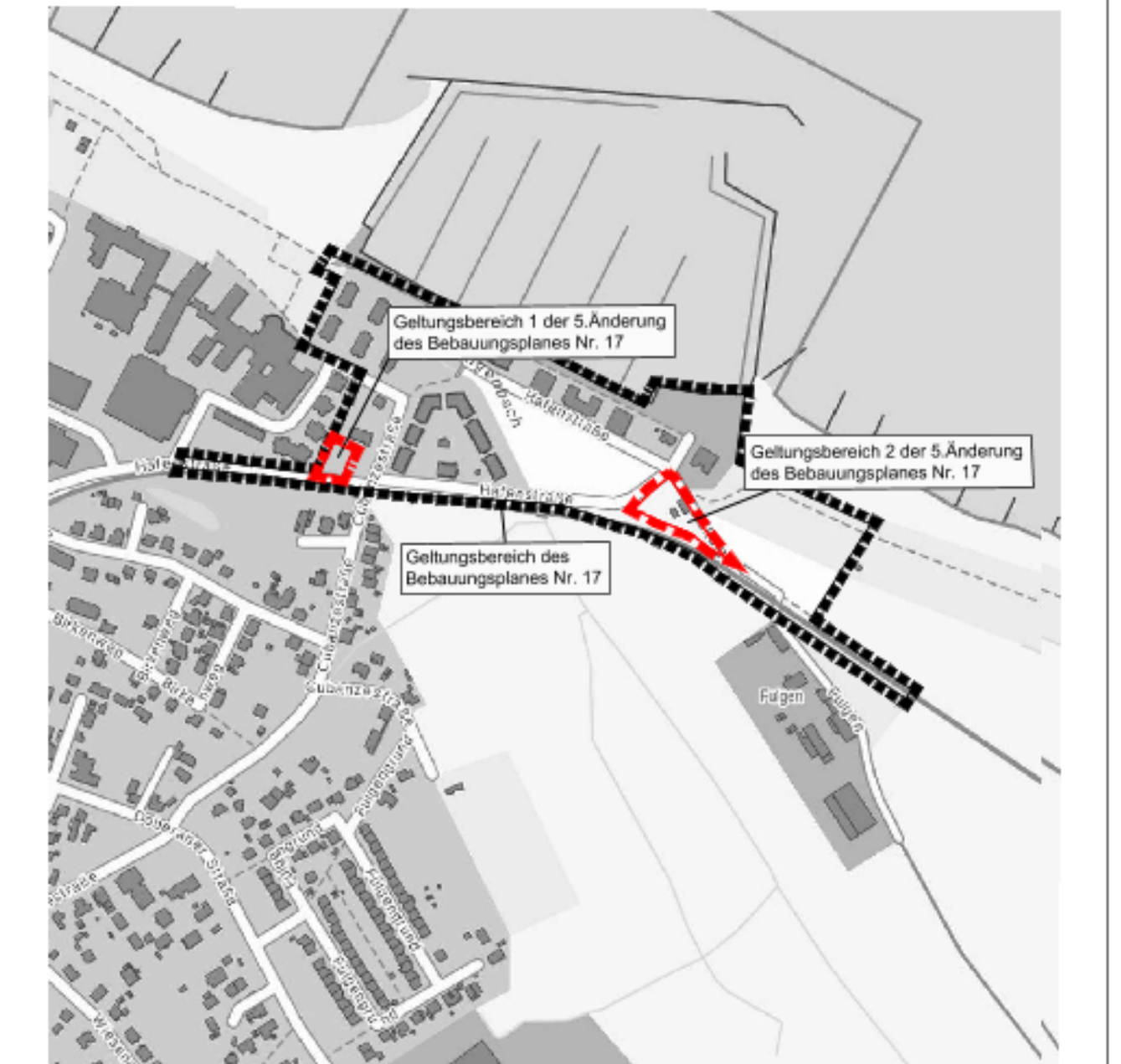
(8) Die Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den
(Siegel) Der Bürgermeister

(9) Der Satzungsbeschluss und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 18. Juni 2021 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 18. Juni 2021 in Kraft getreten.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den
(Siegel) Der Bürgermeister

Übersichtsplan



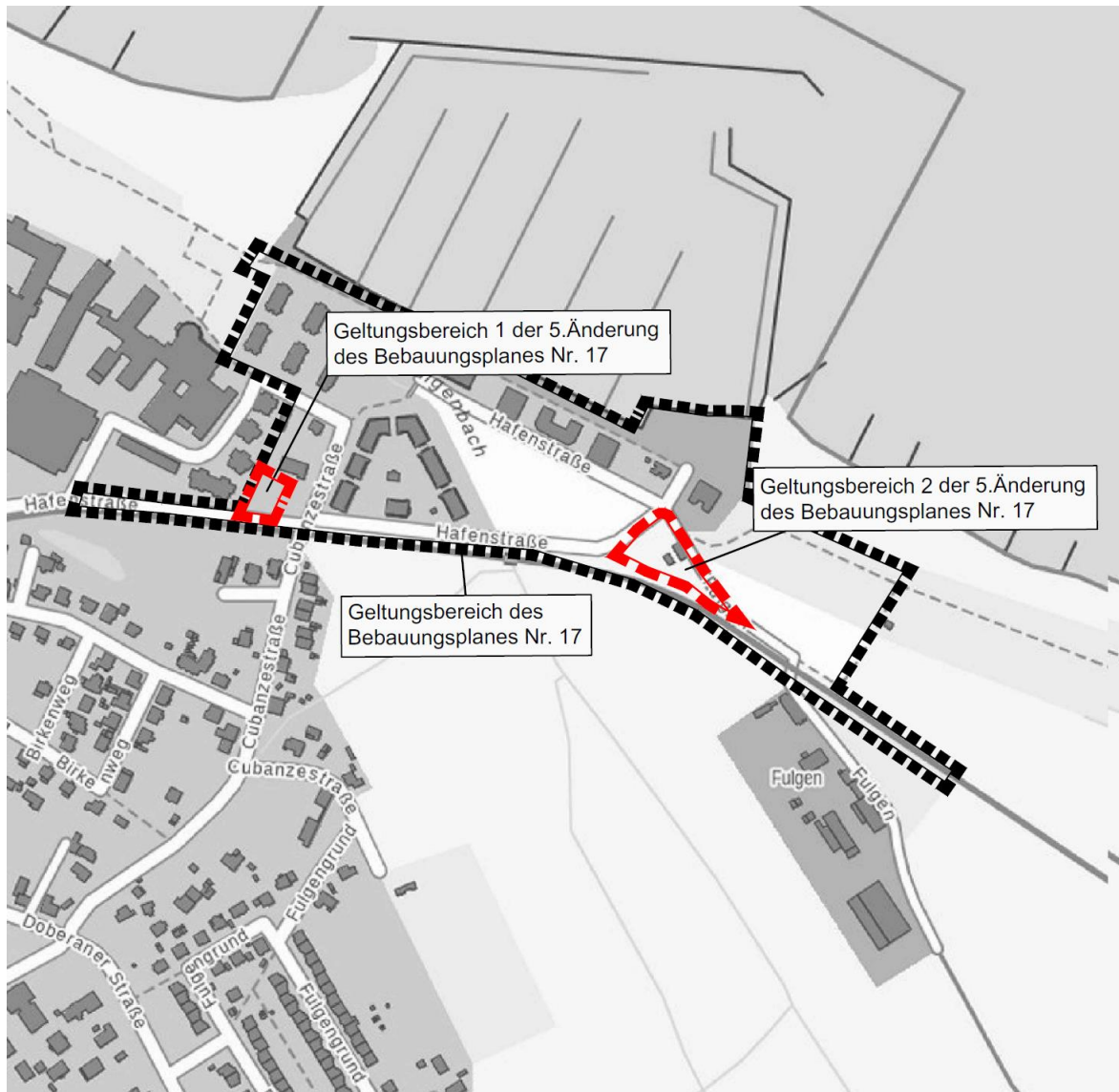
Auszug aus der topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2016

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

gelegen in Kühlungsborn Ost, umfassend die Flächen Nr. 1 und Nr. 7 des Ursprungsplanes

Entwurf

Bearbeitungsstand 21.09.2021



Auszug aus der topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2021

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

gelegen in Kühlungsborn Ost, umfassend zwei Teilflächen des Ursprungsplanes,

Begründung

Entwurf

Bearbeitungsstand 21.09.2021

Inhaltsverzeichnis

1. Planungsziele, Geltungsbereich	3
2. Bisherige Planungen, Planungsrecht, Plangrundlagen	4
3. Änderungsinhalte	5
4. Immissionsschutz	7
5. Umweltbelange	8
5.1 Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB.....	8
5.2 Grünordnung	8
5.3 Artenschutz	9
6. Eigentumsverhältnisse	13
7. Ver- und Entsorgung.....	13
8. Örtliche Bauvorschriften	14
9. Sonstiges	14

Planverfasser:



Stadt- und Regionalplanung
Dipl. Geogr. Lars Fricke

Lübsche Straße 25
23966 Wismar
Tel. 03841 2240700

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

1. Planungsziele, Geltungsbereich, Verfahren

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn hat am 08.12.2016 beschlossen, zunächst mit einem Geltungsbereich den Bebauungsplan Nr. 17 für das Sondergebiet „Am Bootshafen“ zu ändern. Damit sollte die Möglichkeit geschaffen werden, einen leerstehenden und verfallenden Hof am östlichen Ende des Hafengeländes abzureißen und einen Neubau für eine touristische Nutzung zu errichten.

Das Vorhaben steht im Zusammenhang mit dem Reiterhof, der sich weiter östlich im Außenbereich befindet. Speziell für die Gäste des Reiterhofes sollen in dem neu zu errichtenden Gebäude Unterkünfte geschaffen werden, außerdem sind ein bis zwei Dauerwohnungen, ggf. als Betreiberwohnungen, sowie eine gastronomische Einrichtung vorgesehen. Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 17 wurde die Fläche für „Bootsservice/Hafentourismus“ festgesetzt. Für diese Nutzung hat sich jedoch kein Bedarf ergeben. Dem Aufstellungsbeschluss folgten eine Reihe von Beratungen in den Ausschüssen, die dazu dienten, das Vorhaben mit den Anforderungen der Stadt in Einklang zu bringen.

Nach der Billigung des Entwurfs wurde im Oktober 2020 die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt. Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens wurden insbesondere durch das Forstamt Bad Doberan und durch das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie (*LUNG*) Bedenken geäußert, die im Rahmen der Abwägung nicht ohne Weiteres überwunden werden können. Dies betrifft zum einen den gesetzlich vorgeschrieben 30 m Abstand zum Küstenschutzwald, der aufgrund der Planänderung zwingend eingehalten werden muss und zum anderen die Untersuchung von möglichen Lärmbelastungen durch die benachbarte Parkplatzanlage. Aufgrund dieser Anforderungen wurde eine grundlegende Überarbeitung des Planes sowie die Erarbeitung eines Lärmgutachtens erforderlich.

Des Weiteren hat sich nach der Auslegung des Planes für ein Grundstück an der Cubanzestraße ein Bauwusch einer ortsansässigen Familie ergeben. Der ursprünglich angestrebte Anbau an eine bestehende Doppelhaushälfte zum Zwecke des räumlichen Zusammenlebens von zwei Generationen, der auf der Grundlage des bestehenden Bebauungsplanes zulässig wäre, hat sich als nicht umsetzbar erwiesen. Alternativ soll nun auf dem südlichen Grundstücksteil ein neues Einzelhaus entstehen. Dieses Vorhaben erfüllt in einem hohen Maße die städtebaulichen Ziele der Stadt Ostseebad Kühlungsborn, Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung zu schaffen und stabile soziale Strukturen zu fördern. Daher hat die Stadt entschieden, das Bauvorhaben, durch die Aufnahme der entsprechenden Fläche in die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 aufzunehmen. Die festgesetzte WA-Fläche wird in Richtung Süden vergrößert und mit einem zusätzlichen Baufeld versehen.

Die Änderungen werden im Kap. 3 im Einzelnen erläutert.

Innerhalb der beiden Geltungsbereiche der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 werden die betroffenen Festsetzungen der Ursprungsplanung einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen durch die neuen Regelungen ersetzt oder ergänzt.

Der Geltungsbereich 1 der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 in Kühlungsborn Ost umfasst mit einer Flächengröße von 900 m² den südlichen Teil des WA - Gebietes,

5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 für das Sondergebiet „Am Bootshafen“
der Stadt Ostseebad Kühlungsborn

westlich der Cubanzestraße mit dem Flurstück 195/42, Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn.

Der Geltungsbereich 2 umfasst das südöstlich der Hafenstraße gelegene Baufeld mit der lfd. Nr. 7 der Ursprungsplanung sowie die dazugehörigen Grünflächen, nördlich der Molli-Bahnstrecke, südlich des Weges „Fulgen“, Flurstück 9/14 der Flur 4, Gemarkung Kühlungsborn. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt etwa 2700 m².

2. Bisherige Planungen, Planungsrecht, Plangrundlagen

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

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

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

Daher wird die vorliegende Planung als 5. Änderung bezeichnet. Zwischenzeitlich ist auch die 6. Änderung rechtskräftig.

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

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

Die zulässige Grundfläche des Bebauungsplanes liegt unter dem zulässigen Schwellenwert von 20.000 m² nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB. Demnach gelten Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Vorprüfung des Einzelfalls ist nicht notwendig.

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

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVObI. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVObI. M-V S. 1033),

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

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

3. Änderungsinhalte

Geltungsbereich 1

Auf einer Teilfläche des Baufeldes 1 an der Cubanzestraße hat sich der Bewohnerschaft einer ortsansässigen Familie ergeben. Der ursprünglich angestrebte Anbau an eine bestehende Doppelhaushälfte zum Zwecke des räumlichen Zusammenlebens von zwei Generationen, der auf der Grundlage des bestehenden Bebauungsplanes zulässig wäre, hat sich als nicht umsetzbar erwiesen. Alternativ soll nun auf dem südlichen Grundstücksteil ein neues Einzelhaus entstehen. Dieses Vorhaben erfüllt in einem hohen Maße die städtebaulichen Ziele der Stadt Ostseebad Kühlungsborn, Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung zu schaffen und stabile soziale Strukturen zu fördern. Daher hat die Stadt entschieden, das Bauvorhaben durch die Aufnahme der entsprechenden Fläche in die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 aufzunehmen.

Die festgesetzte WA-Fläche wird auf dem Flurstück 195/42, Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn, in Richtung Süden vergrößert und mit einem zusätzlichen Baufeld versehen. Ursprünglich sollten auch die Festsetzungen für das benachbarte östliche Grundstück entsprechend geändert werden. Dies wurde jedoch von den Eigentümern abgelehnt. Darüber hinaus wäre ein Heranrücken der Wohnbebauung an den Kreuzungsbereich Hafestraße/Cubanzestraße aus Gründen des Immissionsschutzes (Verkehrslärm) problematisch. Somit wird nur für das westliche Grundstück ein zusätzliches Baufenster festgesetzt.

Ergänzend zur Ursprungsplanung wird festgesetzt, dass je Wohngebäude maximal 2 Wohnungen zulässig sind. Dadurch soll eine übermäßige Verdichtung der Nutzung ausgeschlossen werden.

Aus demselben Grund sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die ansonsten nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil dieser Satzung. Durch diese Nutzungen sind darüber hinaus Störungen im räumlichen Umfeld insbesondere durch Lärm zu befürchten.

Geltungsbereich 2

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

5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 für das Sondergebiet „Am Bootshafen“
der Stadt Ostseebad Kühlungsborn

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

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

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

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

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

In einem vorherigen Entwurf war es vorgesehen, das Baufeld weiter nördlich festzusetzen, was jedoch den Verlust der Pappel bedeutet hätte. Im Vergleich zur Ursprungsplanung liegt das Baufeld nun weiter im Westen und wurde in seiner Geometrie verändert.

Der gesetzliche Waldabstand von 30 m wird berücksichtigt. Die Wandabstandsgrenze wird nachrichtlich in den Plan übernommen.

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

Die Fläche des SO-Gebietes besitzt eine Größe von rund 2.200 m² und die private Grünfläche von rund 300 m².

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

5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 für das Sondergebiet „Am Bootshafen“
der Stadt Ostseebad Kühlungsborn

Die Firsthöhe wird auf maximal 11,50 m anstatt vorher 7,0 m über dem Bezugspunkt festgesetzt. Das bedeutet, dass eine Gebäudehöhe von maximal 15,50 m ü.HN zulässig ist. Als Bezugspunkt gilt die maximal zulässige durchschnittliche Geländehöhe der überbaubaren Flächen von 4,00 m ü.HN, die im Ursprungsplan festgesetzt wurde. Die zulässige Dachneigung wird wie in der Ursprungsplanung zwischen 23° und 38° festgesetzt.

Auf die Festsetzung des sonst in Kühlungsborn üblichen Ausschlusses für die Errichtung von Kfz-Stellplätzen, Carports, Garagen, Nebengebäuden i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO und Stellplätzen für Müllbehälter im Vorgartenbereich wird hier verzichtet, da der Weg „Fulgen“ keine öffentliche Präsenz hat.

Im Bereich der Hafenstraße können Einrichtungen für die Außengastronomie geschaffen werden. Stellplätze dürfen ausschließlich in der festgesetzten Fläche für die Errichtung von Stellplätzen errichtet werden.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die Stadt derzeit den Ausbau des Fulgenweges mit einem separaten Fußweg plant, so dass eine sichere Erschließung des Plangebietes gewährleistet ist. Für den Kreisverkehr an der Hafenstraße ist dabei ein Ausbau vorgesehen. Dafür wird eine kleine Fläche des Privatgrundstücks benötigt und demzufolge als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die Gespräche dazu mit dem Eigentümer sind durchgeführt worden. Darüber hinaus wird an der Hafenstraße, entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereichs 2, ein Gehweg geschaffen, um ein sicheres Queren der Hafenstraße zu gewährleisten.

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

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

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

4. Immissionsschutz

Aus Gründen des Immissionsschutzes für Ferienwohnungen westlich des Ursprungsplanes und für ein südlich des Geltungsbereiches gelegenes Wohnhaus wurden in der Ursprungsplanung flächenbezogene Schalleistungspegel für die einzelnen Baufelder festgesetzt, um die möglichen Lärmemissionen zu begrenzen. Die Schallemission des Sonstigen Sondergebietes Nr. 7 wurde dabei auf einen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel von 61 dB(A) pro m² tags und 46 dB(A) pro m² nachts begrenzt. Diese Festsetzungen können für das SO-FV entfallen.

Im Rahmen der Ursprungsplanung war ein Sonstiges Sondergebiet „Bootservice/Hafentourismus“ festgesetzt. Mit dieser ursprünglich zulässigen Nutzung waren gewerbliche Emissionen, z.B. für Arbeiten an Booten verbunden. Vor diesbezüglichen Lärmemissionen sollten die umgebenen Nutzungen geschützt werden. Die nunmehr

geplanten Nutzungen entsprechen den anderen Nutzungen in diesem Bereich von Kühlungsborn. Es werden daher keine Festsetzungen von flächenbezogenen Schallleistungspegeln für diese Fläche erforderlich.

5. Umweltbelange

5.1 Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB

Eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich des Umweltberichtes ist innerhalb eines beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB nicht durchzuführen. Da bei der vorliegenden Planung die bebaubare Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt, entfällt die Anforderlichkeit eines Ausgleichs im Sinne der Eingriffsregelung. Aufgrund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der Anlage 2 des BauGB wurde die Einschätzung erlangt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Weiterhin gelten Eingriffe im Innenbereich demnach als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. als zulässig.

5.2 Grünordnung

Mit der hier betrachteten 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 wird ein Grundstück des Baufeldes Nr. 1 (Geltungsbereich 1) der Ursprungssatzung sowie das Bau-
feld Nr. 7 (Geltungsbereich 2) überplant.

Im Geltungsbereich 1 wird ein Teil eines genutzten Hausgartens zwecks Bebauung mit einem Einfamilienhaus in ein allgemeines Wohngebiet umgewidmet. Die Fläche ist als Zierrasen angelegt. Die im Bereich der westlichen Grundstücksgrenze vorhanden Gehölzstrukturen werden durch die Anordnung des neuen Baufensters außerhalb des Kronentraufbereichs berücksichtigt. Des Weiteren wurde für einen schon seit vielen Jahren nicht mehr vorhandenen, in der Ursprungssatzung zum Erhalt festgesetzten, Baum eine Ersatzpflanzung im südlichen Bereich der verbleibenden Hausgartenfläche festgesetzt. Da im Geltungsbereich 1 keine wesentlichen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, konzentrieren sich die folgenden Ausführungen auf den Geltungsbereich 2, da dieser seit längerer Zeit ungenutzt ist.

In der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 ist das Bau-
feld 7 als Sondergebiet „Bootsservice/Hafentourismus“ festgesetzt. Des Weiteren umfasst das Bau-
feld 7 Grünflächen. Für diese Grünflächen wurde folgende Festsetzung getroffen: Die Grün-
fläche am Bau-
feld 7 ist als Grünanlage mit Rasenflächen und einer 5 m breiten Feld-
hecke entlang der südlichen Grundstücksgrenze zu gestalten (heimische Sträucher, verpflanzte 100-150 cm 1 Gehölz je 2 m² in 3 Reihen).

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

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

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

Die verbleibenden Bereiche im östlichen Plangebiet werden mit der 5. Änderung zu einer kompakten Grünfläche zusammengefasst. Die entsprechende Festsetzung zur Bepflanzung und Gestaltung der Grünfläche im Ursprungsplan bezweckt dabei zum einen die Schaffung eines attraktiven Vorgartenbereiches. Die Festsetzung einer Privaten Grünflächen mit den Zweckbestimmung „Wiese, naturbelassen“ bleibt daher bestehen.

5.3 Artenschutz

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

5.3.1 Beschreibung des Untersuchungsgebietes

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

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

5.3.2 Rechtliche Grundlagen

Bei dem Vorhaben handelt es sich um einen Eingriff im Sinne des § 14 BNatSchG, dessen Zulassung im Rahmen der Eingriffsregelung gemäß den Maßgaben des § 15 BNatSchG zu regeln ist. In der artenschutzrechtlichen Prüfung wird für alle europarechtlich geschützten Arten (alle Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und alle europäischen Vogelarten nach Art. 1 Vogelschutzrichtlinie) sowie für alle weiteren streng geschützten Arten geprüft, ob Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG (Tötung von Individuen, Beschädigung oder Zerstörung von Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten oder Störung der Art an ihren Nist-, Brut-,

5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 für das Sondergebiet „Am Bootshafen“
der Stadt Ostseebad Kühlungsborn

Wohn- oder Zufluchtsstätten) zu treffen. Werden solche Verbotstatbestände erfüllt, wird geprüft, ob die Voraussetzungen für eine Befreiung nach § 67 BNatSchG (für Projekte, die nicht im Rahmen einer Bebauungsplanung umgesetzt werden) gegeben sind. Für Vorhaben im Rahmen der Bebauungsplanung ist gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung durch den Landkreis Rostock erforderlich. Verschlechtert sich der Erhaltungszustand einer europarechtlich geschützten Art durch ein Vorhaben trotz Kompensationsmaßnahmen, ist die Baumaßnahme unzulässig.

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

Bei baulichen Planvorhaben sind artenschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen. Es ist abzu prüfen, inwiefern das Planvorhaben Auswirkungen auf besonders geschützte sowie andere Tier- und Pflanzenarten (Anhang EU-Vogelschutzrichtlinie bzw. Arten der FFH-Richtlinie) hat.

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

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

5.3.3 Bestand und Prüfung der Verbotstatbestände

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

5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 für das Sondergebiet „Am Bootshafen“
der Stadt Ostseebad Kühlungsborn

Brutvögel. Eine potenzielle Betroffenheit weiterer Arten ist im Rahmen der Relevanzprüfung auszuschließen.

Fledermäuse

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

Die Gebäude wurden am 07. August 2020 an den Fassaden und in den Innenräumen nach Spuren von Fledermäusen (Kot und Urinspuren, Kratzspuren) abgesucht. Mauerspalt und Öffnungen wurden intensiv untersucht. Es wurden Risse und Fugen mittels Endoskop begutachtet. Das Gebäudeinnere wurde ebenfalls intensiv untersucht. Kellerräume sind nicht vorhanden.

Dabei wurden keine Anzeichen für eine Nutzung durch Fledermäuse festgestellt.

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

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

Brutvögel

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

Tabelle 1: Artenliste der Brutvögel im Jahr 2019

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

5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 für das Sondergebiet „Am Bootshafen“
der Stadt Ostseebad Kühlungsborn

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

Gefährdungskategorien der Roten Listen

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

Einstufung der Arten gemäß Vogelschutzrichtlinie (VSchRL)

- X Art gemäß Artikel 1

Einstufung gemäß Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV)

- Bg Besonders geschützte Arten
- Sg Streng geschützte Arten

Die streng geschützten Arten sind ebenfalls besonders geschützt.

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

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

Reptilien

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

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

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

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

5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 für das Sondergebiet „Am Bootshafen“ der Stadt Ostseebad Kühlungsborn

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

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

Amphibien

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

Zur Ermittlung der artenschutzrechtlichen Betroffenheit der Artengruppe der Amphibien erfolgten Begehungen des Geländes im Zusammenhang mit den Erfassungen der anderen Artengruppen. Die Begehungen erfolgten am 14. April und 04. Juli 2019.

Innerhalb des Plangeltungsbereiches befindet sich kein Stillgewässer. Das nächstgelegene Fließgewässer ist das Bollhagener Fließ in einer Entfernung von über 400 m. Das Bollhagener Fließ besitzt aufgrund des Salzgehaltes keine Bedeutung für Amphibien. Lediglich der Teichfrosch kommt in einzelnen Tieren im Bollhagener Fließ vor. Die Hafenstraße ist beidseitig mit Hochborden ausgestattet, die eine theoretisch mögliche Wanderung von Amphibien stark einschränkt. Im Zuge der Realisierung des Vorhabens kommt es nicht zum Verlust von Laichgewässern bzw. sonstiger maßgeblicher Habitatbestandteile von Amphibien. Entsprechend ist nicht von einer artenschutzrechtlich relevanten Betroffenheit der Amphibien auszugehen. Wanderungsbeziehungen durch das Gebiet bestehen nicht. Das Gewässer des Bollhagener Fließes mit seinem Umfeld wird im Bestand erhalten, somit kann dieses Gewässer weiterhin von Amphibien genutzt werden.

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

6. Eigentumsverhältnisse

Die von der Änderung betroffenen Grundstücke befinden sich in Privatbesitz.

7. Ver- und Entsorgung

Die Erschließungsanlagen im Plangebiet sind vorhanden und erfahren durch die Planung keine wesentliche Veränderung oder Beeinflussung. Die geregelte Ver- und Entsorgung des Gebietes ist durch die vorhandenen Anschlüsse bzw.

Anschlussmöglichkeiten gewährleistet. Die Mindestabstände zu Leitungen sind bei Baumaßnahmen zu beachten.

8. Örtliche Bauvorschriften

Als Dacheindeckung sind ausschließlich als nicht glänzende rote oder anthrazitfarbene Tonziegel zulässig. Fassaden sind im nur mit Glattputz oder Klinker zulässig. Abweichende Materialien sind bis zu einem Anteil von insgesamt 30 % aller Fassadenflächen zulässig. Die Verwendung von Dach- oder Fassadenmaterialien, die andere Baustoffe vortäuschen, ist unzulässig. Sichtbare Rollladenkästen sind unzulässig. Fensterlose, ungegliederte Fassadenflächen über 6 m Länge sind durch vor- oder zurücktretende Gebäudeteile zu gliedern und zu begrünen. Stellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, mit einer begrüneten Umkleidung oder mit Rankgittern zu versehen. Sichtschutzanlagen sind mit Rankpflanzen zu begrünen. Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur als Laubholzhecken aus heimischen Arten mit einer Höhe von max. 0,80 m zulässig. Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist nicht zulässig. Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von jeweils 1,0 m² im Bereich des Keller- und des Erdgeschosses zulässig.

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

9. Sonstiges

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

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich der Satzung keine Bodendenkmale bekannt. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich der Satzung keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gem. § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutz-

5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 für das Sondergebiet „Am Bootshafen“
der Stadt Ostseebad Kühlungsborn

gesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaus-
hubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der unteren Abfallbehörde des Landkreises
Bad Doberan wird hingewiesen.

Die Geltungsbereiche der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 gilt die Stellplatz-
satzung (Satzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn über die Gestaltung, Größe und
Zahl der Stellplätze für Kfz sowie über die finanzielle Ablösung der Verpflichtung zur
Herstellung von Stellplätzen für Kfz) in der zuletzt geänderten Fassung.

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

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

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den

.....

Der Bürgermeister