



Öffentliche Bekanntmachung

Sitzung des Bauausschusses

Sitzungstermin:	Mittwoch, 25.01.2017, 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 02.11.2016
4. Informationen der Verwaltung
5. Anfragen der Ausschussmitglieder
6. Abwägungs- und Satzungsbeschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn "Untere und mittlere Hermann-Häcker-Straße"
7. Bebauungsplan Nr. 44 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn "Östliche Neue Reihe" - Entwurfs- und Auslegungsbeschluss
8. Aufstellungsbeschluss zur 6. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 17 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn – Sondergebiet "Am Bootshafen"
9. Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zur 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn - Sondergebiet "Am Bootshafen"
10. Gehölzschutzsatzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn
11. 1. Satzung zur Änderung der Satzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn über die Veränderungssperre für einen Teilbereich des Geltungsbereiches zur Neuaufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 Sondergebiet "Ostseeallee"
12. 1. Satzung zur Änderung der Satzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn über die Veränderungssperre für einen Teilbereich des Geltungsbereiches zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36 "Ortsmitte Kühlungsborn Ost"
13. Satzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn über die erneute Veränderungssperre zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Mühlenblick I" der Stadt Ostseebad Kühlungsborn
14. Beschlussvorlage der Zählgemeinschaft SPD/Bündnis 90-Grüne: Erweiterung des Schulhortes in der Hermannstraße und Bau einer Kita im Gebiet B-Plan 25
15. Beschlussvorlage der CDU-Fraktion: Nutzungskonzept neuer Friedhof
16. Beschlussvorlage der CDU-Fraktion: Erarbeitung eines Mietspiegels für die Stadt Ostseebad Kühlungsborn

17. Schließen des öffentlichen Teils der Sitzung

Rainer Karl
Bürgermeister

Ostseebad Kühlungsborn, den 18.01.2017



öffentlich

Beschlussvorlage

Amt/Geschäftszeichen	Bearbeiter	Datum	Drucksache Nr.:
Bauamt	Maja Kolakowski	10.01.2017	17/60/010

Beratungsfolge (Zuständigkeit)	Gremium	Sitzungstermin	Status
Vorberatung	BA	25.01.2017	Öffentlich
Vorberatung	HA	09.02.2017	Öffentlich
Entscheidung	SVV	23.02.2017	Öffentlich

Bezeichnung: Abwägungs- und Satzungsbeschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn "Untere und mittlere Hermann-Häcker-Straße"

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn beschließt:

1. Die Stadtvertreterversammlung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Bürger, sowie der Behörden zum Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 mit folgendem Ergebnis geprüft: s. Anlage. Die Anlage ist Bestandteil des Beschlusses.
2. Die Stadtvertreterversammlung beschließt die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn "Untere und mittlere Hermann-Häcker-Straße" 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. 30 wird gebilligt.
3. Der Bürgermeister wird beauftragt, den Satzungsbeschluss über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 entsprechend der Hauptsatzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn ortsüblich bekannt zu machen.

Anlagen:

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn – Planzeichnung, Begründung und **Abwägung, Stand 12.01.2017**

Problembeschreibung/Begründung:

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn hat in ihrer Sitzung am 13.10.2016 die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn "Untere und mittlere Hermann-Häcker-Straße" beschlossen.

Der Inhalt der 4. Änderung des Bebauungsplanes betrifft Änderungen des Baufeldes Hermann-Häcker-Str. 16 zwecks Einrichtung einer Gesundheitspraxis und einer zeitgemäßen Sanierung der Villa: Änderung von II auf III Vollgeschosse, Zulässigkeit des Dachgeschossausbaus, Änderung der Firsthöhe, Regelungen zur Zulässigkeit von Stellplätzen.

Die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung erfolgte vom 01.11. bis zum 02.12.2016. Aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung resultiert keine Änderung des Planes.

Nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen soll die Satzung nun beschlossen werden.

Finanzielle Auswirkungen?

Nein

Gesamtkosten der Maßnahme (Beschaf- fungs-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)
€	€	€	€	€

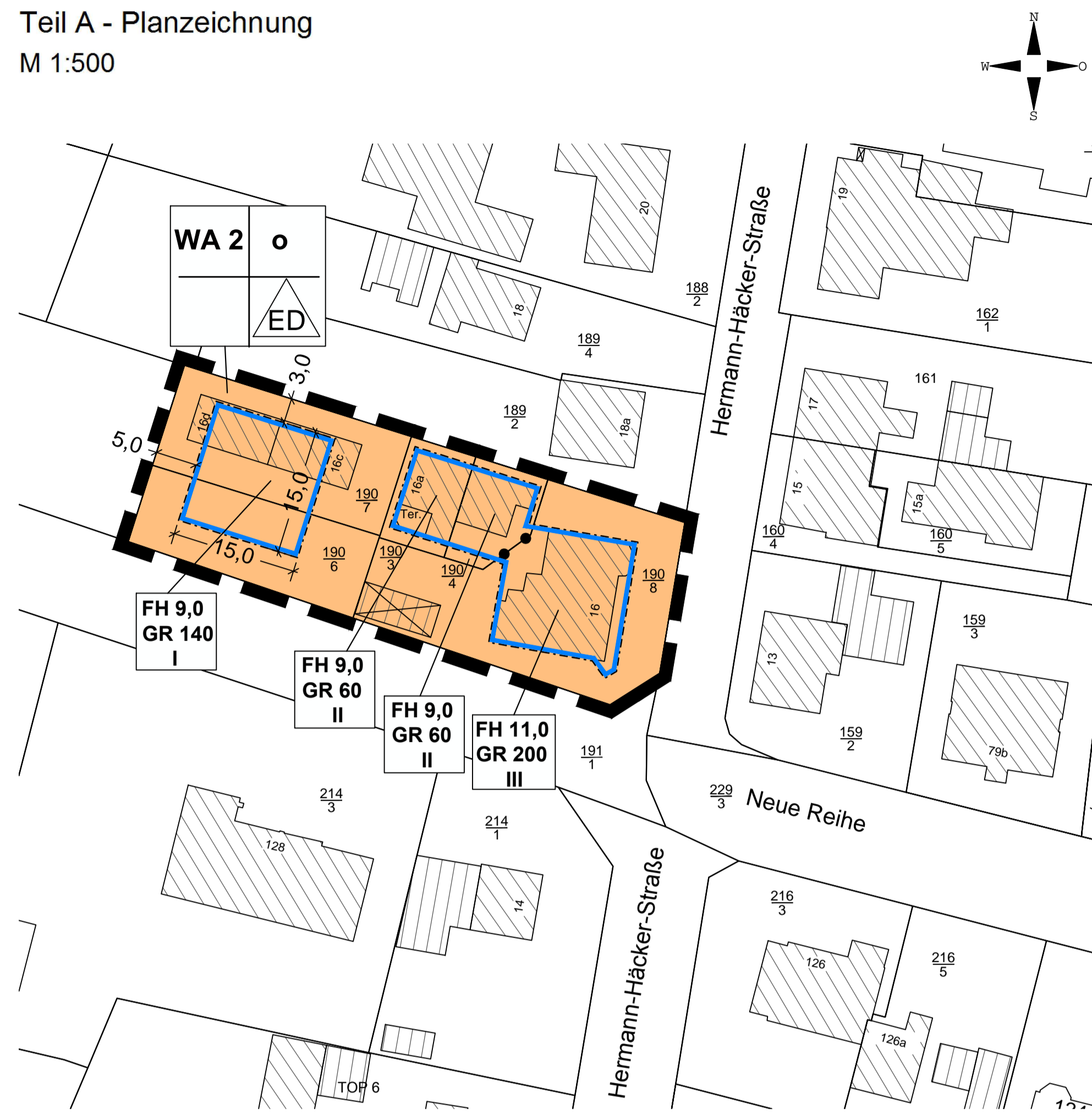
Veranschlagung 2017	nein	ja, mit €	Produktkonto
Im Ergebnisplan	im Finanzplan		

Anlagen:

4. Änderung B-Plan Nr. 30 einschließlich Begründung Stand 12.01.2017
Abwägung

SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 "Untere und mittlere Hermann-Häcker-Straße"

Teil A - Planzeichnung
M 1:500



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, mit Bezeichnung der Baugebiete (§ 4 BauNVO)

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

GR zulässige Grundfläche in m²
III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
FH Firsthöhe als Höchstmaß über Bezugspunkt

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

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
o offene Bauweise
— Baugrenze

Sonstige Planzeichen

□ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 (§ 9 Abs. 7 BauGB)
— · — · — Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

2. Darstellungen ohne Normcharakter

▨ vorhandene bauliche Anlagen
— vorhandene Flurstücksgrenzen
190 Flurstücksnummern
— 5,0 — Bemaßung in m

Plangrundlagen:
Flurkarte im Maßstab 1:2000, Kataster- und Vermessungsamt Bad Doberan, Stand 27.06.2013, Topographische Karte Maßstab 1:10000, Landesamt für innere Verwaltung M.-V., Schwerin, GeoBasis DE/M-V 2016; rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 30 in der Fassung der 2. Änderung; eigene Erhebungen

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 des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Neufassung vom 18.04.2006 (GVBl. S. 102) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen wird nach Beschlussfassung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn vom folgende Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn "Untere und mittlere Hermann-Häcker-Straße", gelegen in Kühlungsborn West, umfassend eine Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 30: Flurstücke 190/3, 190/4, 190/6, 190/7 und 190/8 der Flur 1, 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 Bauutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

Inhalt des Bebauungsplanes (§ 9 BauGB)
Gegenstand der vorliegenden Planung der 4. Änderung des Bebauungsplanes ist:

- die Änderung der zulässigen Vollgeschosse auf dem Flurstück 190/8, Flur 1, Gemarkung Kühlungsborn, von zwei auf drei Vollgeschosse (drittes Vollgeschoss im Dachgeschoss), damit verbunden ist die Erhöhung der maximal zulässigen Firsthöhe von 9,0 m auf 11,0 m unter Beachtung und Beibehaltung der bisher zulässigen Dachneigungen zwischen 15° und 30°;
- die Regelung der Zulässigkeit von Wohnzwecken und gewerblichen Nutzungen mit Ausnahme von Ferienwohnungen oder Fremdenzimmern für das dritte Vollgeschoss (Dachgeschoss) auf dem Flurstück 190/8, Flur 1, Gemarkung Kühlungsborn; innerhalb des Gebäudes sind weiterhin maximal vier Daueroberkanten zulässig;
- die Regelung, dass im dritten Vollgeschoss (Dachgeschoss) keine bodentiefen Fenster zulässig sind;
- die Regelung der Zulässigkeit von Stellplätzen auf dem Flurstück 190/6, Flur 1, Gemarkung Kühlungsborn zugunsten des Bedarfes für die Flurstücke 190/3, 190/4, 190/7 und 190/8.

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 In dem Gebäude auf dem Flurstück 190/8, Flur 1, Gemarkung Kühlungsborn, ist das dritte Vollgeschoss nur im Dachgeschoss zulässig. Es wird eine Dachneigung zwischen 15° und 30° festgesetzt. Der Dachgeschossausbau ist für Wohnzwecke oder für gewerbliche Zwecke mit Ausnahme von Ferienwohnungen oder Fremdenzimmern zulässig.

1.2 Die max. zulässige Firsthöhe für das Gebäude auf dem Flurstück 190/8, Flur 1, Gemarkung Kühlungsborn, wird mit 11,0 m über Geländeoberkante festgesetzt. Für die festgesetzte Firsthöhe gilt als Bezugspunkt die Oberkante der anbaufähigen Erschließungsstraße, zu- bzw. abzüglich des natürlichen Höhenunterschiedes gegenüber der Mitte der straßenseitigen Gebäudefront.

2. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

2.1 Auf dem Flurstück 190/6, Flur 1, Gemarkung Kühlungsborn ist die Errichtung von Kfz-Stellplätzen zugunsten des Bedarfes für die Flurstücke 190/3, 190/4, 190/7 und 190/8 zulässig.

3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

3.1 Innerhalb des Gebäudes auf dem Flurstück 190/8, Flur 1, Gemarkung Kühlungsborn, sind maximal vier Daueroberkanten zulässig.

4. Örtliche Bauvorschriften

4.1 Innerhalb des dritten Vollgeschosses (Dachgeschoss) des Gebäudes auf dem Flurstück 190/8, Flur 1, Gemarkung Kühlungsborn, ist die Errichtung von bodentiefen Fensteröffnungen unzulässig. Die Fensteröffnungen, ausgenommen an Balkonen und Terrassen, müssen einen Mindestabstand von 0,50 m zur Oberkante Fertigfußboden einhalten.

5. Sonstiges

5.1 Alle übrigen Festsetzungen und Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 30 in der Fassung der 2. Änderung sowie der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften gelten uneingeschränkt weiterhin fort.

Verfahrensvermerke

(1) Der Aufstellungsbeschluss der Stadtvertreterversammlung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 wurde am 13.10.2016 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 20.10.2016 durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn erfolgt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister

(2) Die Stadtvertreterversammlung hat am 13.10.2016 den Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister

(3) Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung dazu haben nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.11.2016 bis zum 02.12.2016 während der Dienststunden in der Stadtverwaltung Ostseebad Kühlungsborn öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird und dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 20.10.2016 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 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 27.10.2016 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 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.

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. 30, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am von der Stadtvertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 wurde gebilligt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister

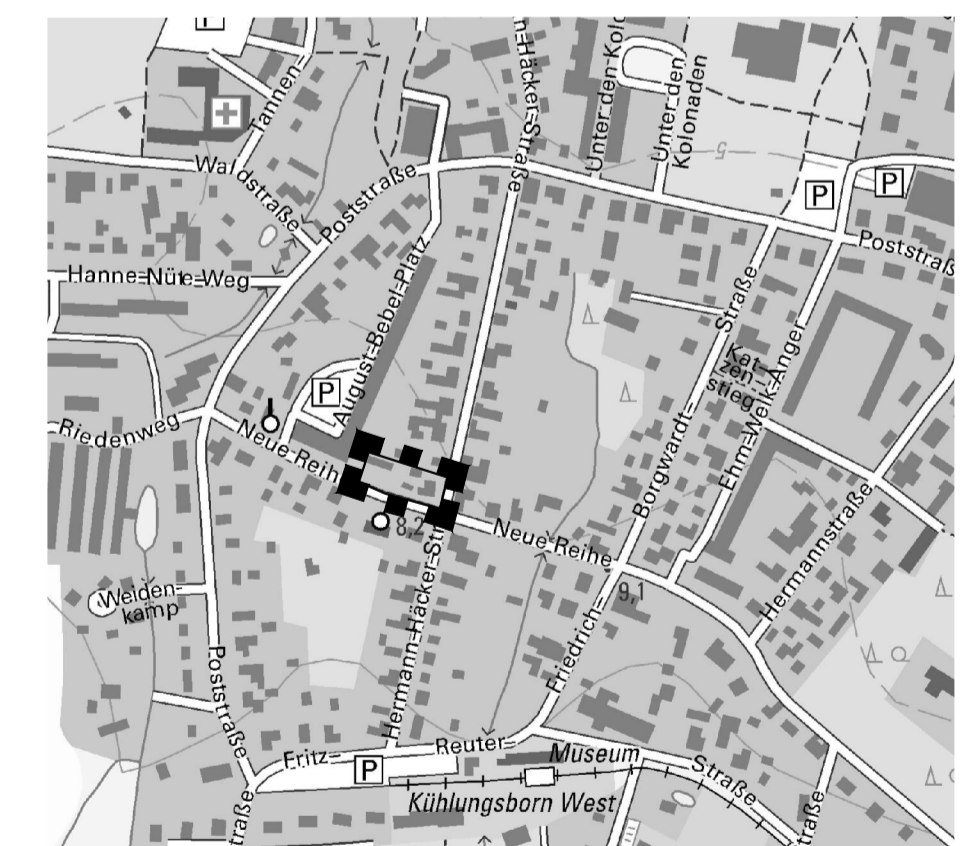
(8) Die Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister

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

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister

Übersichtsplan



Auszug aus der topographischen Karte, Quelle: GeoBasis DEM-V 2016

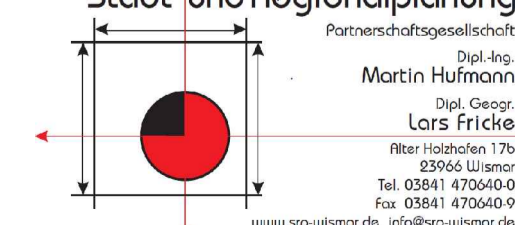
SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN ÜBER DIE 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 30 "Untere und mittlere Hermann-Häcker-Straße"

gelegen in Kühlungsborn West, umfassend eine Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 30: Flurstücke 190/3, 190/4, 190/6, 190/7 und 190/8 der Flur 1, Gemarkung Kühlungsborn

SATZUNGSBESCHLUSS

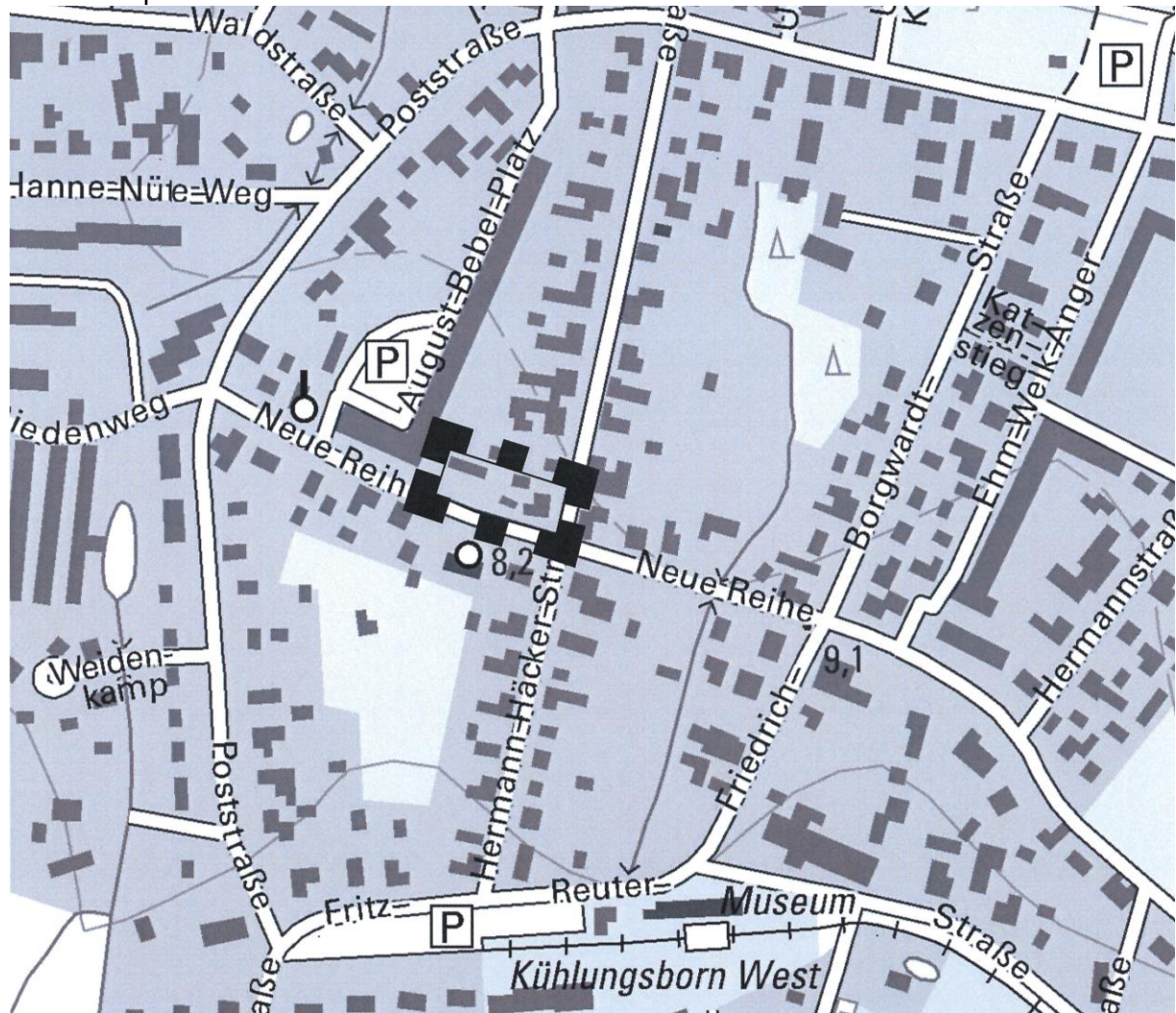
Bearbeitungsstand 12.01.2017

Stadt- und Regionalplanung



Partnerschaftsgesellschaft
Dipl.-Ing.
Martin Hoffmann
Dipl.-Geogr.
Lars Frische
Friedrichstraße 17b
23966 Güstrow
Tel. 03941 473650-0
Fax 03941 473650-9
www.srp-guestrow.de, info@srp-guestrow.de

Übersichtsplan



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

SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN ÜBER DIE 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 30 "Untere und mittlere Hermann-Häcker-Straße"

gelegen in Kühlungsborn West, umfassend eine Teilfläche des Bebauungs-
planes Nr. 30: Flurstücke 190/3, 190/4, 190/6, 190/7 und 190/8 der Flur 1,
Gemarkung Kühlungsborn

Begründung

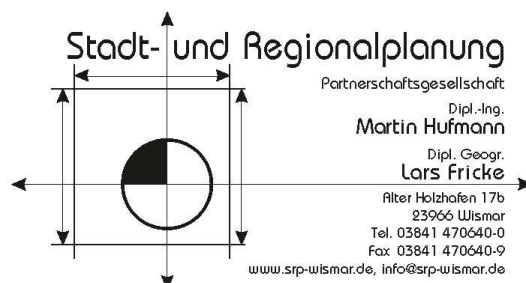
Satzungsbeschluss

Bearbeitungsstand 12.01.2017

Begründung zur
 Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30
 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn
 "Untere und mittlere Hermann-Häcker-Straße"

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

Planverfasser:



1. Planungsanlass und Planungsziele

Die Stadt hat sich nach intensiven Beratungen über einen Änderungsantrag im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 30 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 für das vorhandene Gebäude in der Hermann-Häcker-Straße 16 noch besser verfolgt werden. Durch Änderungen insbesondere zum Maß der baulichen Nutzung kann das Gebäude nach den heutigen Ansprüchen an das Bauen saniert und entsprechend dem Nutzungskonzept des angesiedelten Gesundheitshauses angepasst werden, ohne gestalterisch wesentlich verändert zu werden.

Auf dem Grundstück in der Hermann-Häcker-Straße 16 (Flurstück 190/8, Flur 1, Gemarkung Kühlungsborn) soll die Zahl der zulässigen Vollgeschosse von zwei auf drei Vollgeschosse erhöht werden. Damit verbunden ist die Anhebung der maximal zulässigen Firsthöhe auf 11,0 m. Die erforderlichen Stellplätze für die vorhandenen und vorgesehenen Nutzungen der Hermann-Häcker-Straße 16 – 16d sollen auf einem privaten Grundstück, das parallel zur Straße „Neue Reihe“ liegt, angeboten werden. Damit entfällt im Bereich des Flurstück 190/6, Flur 1, Gemarkung Kühlungsborn, die Freihaltung des Vorgartens von Kfz-Stellplätzen.

Weitere Änderungen betreffen die Regelung zur Nutzung des Dachgeschosses zu Wohn- und gewerblichen Zwecken sowie zum Ausschluss von bodentiefen Fenstern im Dachgeschoss.

2. Gebietsabgrenzung

Der Geltungsbereich der 4. Änderung betrifft einen Teilbereich des Gebietes WA 2 des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 30 in der Fassung der 2. Änderung, gelegen in Kühlungsborn West.

Der Geltungsbereich mit einer Flächengröße von etwa 1500 m² umfasst die Flurstücke 190/3, 190/4, 190/6, 190/7 und 190/8 der Flur 1, Gemarkung Kühlungsborn.

3. Bisherige Planungen, Planungsrecht, Plangrundlagen

Der Bebauungsplan Nr. 30 ist seit Oktober 2006 rechtskräftig. Er hat seitdem bereits zwei wirksame Änderungen erfahren, die seit August 2008 bzw. September 2011 rechtskräftig sind.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 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 4. Änderung wird daher vorgezogen bearbeitet.

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, der für den Bereich der hier vorliegenden 4. Änderung Wohnbauflächen ausweist.

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 Flurkarte im Maßstab 1:2000, Kataster- und Vermessungsamt Bad Doberan, Stand 27.06.2013, die topographische Karte im Maßstab 1:10.000, Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern (GeoBasis DE/M-V 2016), Schwerin; der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 30 in der Fassung der 2. Änderung und sonstige Unterlagen des Bauamtes Kühlungsborn verwendet. Weiterhin wurde eine eigene Bestandsaufnahme durchgeführt.

4. Inhalte der Änderung

Im Änderungsbereich werden die Voraussetzungen für die Sanierung und zeitgemäße Nutzung des Wohn- und Geschäftshauses in der Hermann-Häcker-Straße 16 geschaffen. Dabei handelt es sich um eine Villa mit typischen Kühlungsborner Stilelementen als Eckbebauung an der Hermann-Häcker-Straße/Neue Reihe.

Zur Erhaltung und Weiterentwicklung der gewerblichen Nutzung wird die Sanierung des Gebäudes mit dem baufälligen Dachgeschoss notwendig. Es ist die Einrichtung eines „Gesundheitshauses“ bei Beibehaltung der vorhandenen Wohnungen vorge-

sehen. Die Änderungen im Einzelnen betreffen die Flurstücke 190/6 und 190/8, Flur 1, Gemarkung Kühlungsborn.



Gebäude in der Hermann-Häcker-Straße 16 (Flurstück 190/8, Flur 1, Gemarkung Kühlungsborn).

Im Zuge der Sanierung des Dachgeschosses soll das Dach angehoben werden, um die Wohnnutzung zu sichern und Räume für die gewerblichen Zwecke in ausreichender Höhe nach aktuellen Bauvorschriften nutzen zu können. Die Kubatur des Gebäudes bleibt jedoch im Wesentlichen erhalten.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird von zwei auf drei Vollgeschosse erweitert. Damit verbunden ist die Erhöhung der maximal zulässigen Firsthöhe von 9,0 m auf 11,0 m unter Beachtung und Beibehaltung der bisher zulässigen Dachneigungen zwischen 15° und 30°. Dabei ist zu beachten, dass das dritte Geschoss bereits heute genutzt wird, jedoch planungsrechtlich kein Vollgeschoss ist.

Die Regelung, dass im dritten Vollgeschoss (Dachgeschoss) keine bodentiefen Fenster zulässig sind, sichert den Erhalt des äußeren Erscheinungsbildes des Gebäudes. Die Fensteröffnungen, ausgenommen an Balkonen und Terrassen, müssen einen Mindestabstand von 0,50 m zur Oberkante Fertigfußboden einhalten. Damit wird das Maß zwischen Fußboden und Unterkante der übrigen Fenster im Dachgeschoss aufgenommen.

Entsprechend der Bestandsnutzung und dem Ausbau der gewerblichen Nutzung wird geregelt, dass im dritten Vollgeschoss (Dachgeschoss) Wohn- und gewerbliche Nutzungen zulässig sind. Der Dachgeschossausbau für Ferienwohnungen oder Fremdenzimmer ist hingegen aufgrund der bestehenden, großen Bettenzahl in Kühlungsborn unerwünscht und daher unzulässig.

Innerhalb des Gebäudes sind weiterhin maximal vier Dauerwohnungen zulässig.

Durch die vorhandenen und geplanten Nutzungen entsteht ein Stellplatzbedarf. Diese erforderlichen Stellplätze dürfen auf dem Flurstück 190/6, Flur 1, Gemarkung Kühlungsborn errichtet werden. Dort sind auch im Bestand bereits ungeordnete Stellplatzflächen vorhanden. Durch diese Festsetzung wird die Regelung aufgehoben, dass grundsätzlich innerhalb von Vorgärten in Kühlungsborn keine Kfz-Stellplätze errichtet werden dürfen. Die Stadt weicht hier von ihren bisherigen Regelungen ab,

um das o.g. Vorhaben ermöglichen zu können. Flächenalternativen sind aufgrund der vorhandenen Bebauung und Nutzung nicht gegeben.

Für die übrigen Grundstücke im Geltungsbereich der 4. Änderung gelten die bisherigen Festsetzungen weiterhin fort.

Ein grundsätzliches, städtebauliches, langfristiges Ziel der Stadt ist es, an der Straße „Neue Reihe“ eine Stadtvilla errichten zu können, um diese „Baulücke“ mit einer flachen, eingeschossigen Bebauung in zweiter Reihe schließen zu können, daher bleibt die Festsetzung der bisherigen überbaubaren Fläche bestehen.

Sonstiges

Alle übrigen Festsetzungen und Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 30 in der Fassung der 2. Änderung sowie der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften gelten uneingeschränkt weiterhin auch für die 4. Änderung fort.

5. Umweltbelange

Eingriffe in Natur und Landschaft

Durch die geplanten Maßnahmen erfolgen keine 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.

In der rechtskräftigen Fassung ist parallel zur Neuen Reihe auf den Flurstücken 190/6 und 190/7 eine überbaubare Fläche durch Baugrenzen festgesetzt. Statt eines Gebäudes sollen nun auf dem straßennahen Grundstück Kfz-Stellplätze errichtet werden. Das zulässige Maß der Versiegelung wird dadurch nicht erhöht.

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 innerhalb des Änderungsbereiches bereits vorhanden. Betroffenheiten nach dem Bundesartenschutzgesetz liegen nicht vor.

6. Ver- und Entsorgung

Von der Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 werden die Belange der Ver- und Entsorgung nicht berührt. Die bisherigen Regelungen in den Bereichen Trink- und Löschwasserversorgung, Schmutz- und Regenwasserentsorgung

sowie in den Bereichen Energieversorgung und Telekommunikation gelten unverändert weiter. Anschlussmöglichkeiten für die Neubebauung bestehen durch den vorhandenen Leitungsbestand.

Die ordnungsgemäße Abfallentsorgung ist durch die vorhandenen öffentlichen Straßen gesichert.

7. Eigentumsverhältnisse und Planungskosten

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

8. Sonstiges

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.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind in den Geltungsbereichen keine Bodendenkmale bekannt. Bei Bauarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Werden während Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist dies gem. § 11 Abs. 2 DSchG M-V unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Es 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) sowie die Erhaltungssatzung (Satzung zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart der Stadt Ostseebad Kühlungsborn – Planungsbereich B für den Ortskern West) in der zuletzt geänderten Fassung.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den

.....
 Karl, Bürgermeister



öffentlich

Beschlussvorlage

Amt/Geschäftszeichen	Bearbeiter	Datum	Drucksache Nr.:
Bauamt	Maja Kolakowski	10.01.2017	17/60/011

Beratungsfolge (Zuständigkeit)	Gremium	Sitzungstermin	Status
Vorberatung	BA	25.01.2017	Öffentlich
Vorberatung	HA	09.02.2017	Nichtöffentlich
Entscheidung	SVV	23.02.2017	Öffentlich

Bezeichnung: Bebauungsplan Nr. 44 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn "Östliche Neue Reihe" - Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertretung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn

1. billigt den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans Nr. 44 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn „Östliche Neue Reihe“ und den Entwurf der Begründung dazu.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 44 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: B-Plan Nr. 44 Entwurf vom 13.01.2017 mit Begründung

Problembeschreibung/Begründung:

Die Stadt hat am 20.10.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 44 "Östliche Neue Reihe" beschlossen, gleichzeitig wurde eine Veränderungssperre erlassen und zweifach verlängert. Planungsrechtlich handelt es sich bei dem Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 44 um einen bisher unbeplanten Innenbereich. Die Stadt hält aus nachfolgenden Gründen eine künftige Steuerung über den Bebauungsplan für erforderlich:

Die Ziele des Bebauungsplanes bestehen darin, die städtebauliche Ordnung und Entwicklung zu sichern und der zunehmenden Verdichtung entgegenzuwirken. Des Weiteren soll die stetige Zunahme von Beherbergungsbetrieben und Ferienwohnungen unterbunden werden. Die weitere bauliche Entwicklung soll maßvoll gesteuert werden. Größere zusammenhängende Grünflächen und die Waldabstandsflächen sind zu sichern. Weitere Inhalte betreffen die Bewahrung des gewachsenen Gebäudebestandes in der Neuen Reihe und die Aufnahme aktueller Regelungen zu den Vorgärten und zum Ausschluss von Kleinwindkraftanlagen und Funkmasten, die das Stadtbild beeinträchtigen.

In den vergangenen Jahren wurde aufgrund von aktuellen Gerichtsurteilen und aufgrund von Klagen die rechtliche Stellung von Ferienwohnungen in Wohngebieten diskutiert. Die rechtliche Klärung dieser Fragen sollte abgewartet werden. Eine Änderung der Baunutzungsverordnung ist nun vom Bundesgesetzgeber vorgesehen.

Da die Verlängerung der Veränderungssperre für den B-Plan Nr. 44 jedoch abgelaufen ist, soll der Entwurf des B-Planes nun mit den derzeit möglichen Regelungen zu Ferienwohnungen weiter geführt werden. Damit soll einer Fehlentwicklung in diesem Bereich entgegengewirkt werden.

Der vorliegende Entwurf soll den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Abstimmung vorgelegt und zur Beteiligung der Öffentlichkeit öffentlich ausgelegt werden.

Finanzielle Auswirkungen?

Ja

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, Folgelasten ohne kalkulatorische Kosten)
31.921,51 €	€	€	€	€

Veranschlagung 2011	ja, mit 960,00 €	Produktkonto 51102.56255000
Veranschlagung 2012	ja, mit 30.940,00 €	
X im Ergebnisplan	im Finanzplan	

Anlagen:

B-Plan Nr. 44 einschließlich Begründung, Stand: 13.01.2017

Übersichtsplan



SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN

über den

Bebauungsplan Nr. 44 "Östliche Neue Reihe"

begrenzt durch den Stadtwald und den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 28 (Neue Reihe) im Norden, durch die Bahnanlagen der Schmalspurbahn „Molli“ im Osten und Süden sowie durch den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 31 (Ehemalige Baugenossenschaft) im Westen

Entwurf

Bearbeitungsstand 13.01.2017

Satzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn
über den Bebauungsplan Nr. 44 für die
"Östliche Neue Reihe"

Begründung

- Entwurf -

Inhalt	Seite
1. Einleitung	2
1.1 Planungsziele	2
1.2 Lage und Geltungsbereich	9
1.3 Planungsrechtliche Grundlagen, Flächennutzungsplanung	9
1.4 Ausgangssituation	10
2. Bauungskonzept	12
2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	12
2.2 Örtliche Bauvorschriften	17
2.3 Verkehrserschließung	18
2.4 Flächenbilanz	18
3. Eingriffe in Natur und Landschaft, Schutzgebiete, Schutzmaßnahmen	19
4. Ver- und Entsorgung	21
4.1 Allgemeine Anforderungen der Ver- und Entsorgungsträger	21
4.2 Trink- und Löschwasserversorgung	21
4.3 Schmutz- und Regenwasserentsorgung	21
4.4 Energieversorgung	22
4.5 Abfallentsorgung/Altlasten	22
4.6 Telekommunikation	22
5. Immissionsschutz	23
6. Eigentumsverhältnisse	27
7. Sonstiges	27

1. Einleitung

1.1 Planungsziele

Die Stadt hat am 20.10.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 44 "Östliche Neue Reihe" beschlossen, gleichzeitig wurde eine Veränderungssperre erlassen.

Mit dem Bebauungsplan (B-Plan) werden die folgenden Planungsziele verfolgt: die Sicherung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung durch eine angepasste Neubebauung und ggf. den Rückbau von städtebaulichen Missständen bzw. die Korrektur von Fehlentwicklungen. Es soll eine angepasste, ortsübliche Bauweise gesichert bzw. wiederhergestellt werden, möglichst im Vorfeld von Bauanträgen.

Eine zu hohe Verdichtung in den vorwiegenden Wohngebieten, die in den letzten Jahren durch den Neubau von Gebäuden in der zweiten und z.T. dritten Reihe, den Aus- und Umbau erfolgt ist, ist in Zukunft zu vermeiden. Die Regelung der Errichtung von Gebäuden in zweiter Reihe und der Erhalt innerstädtischer Grünflächen sind vorrangige Ziele der Bebauungsplanung, um die gesunden Lebens- und Arbeitsverhältnisse in der Stadt zu bewahren. Die in bereits verdichteten Bereichen noch vorhandenen Gärten und Grünflächen sind vor einer zu hohen Versiegelung zu schützen. So soll gemäß § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden.

Dazu zählt auch eine Einschränkung von zusätzlichen Beherbergungsbetrieben und Ferienwohnungen. Die Anzahl der Betten insgesamt hat in Kühlungsborn ein Maß erreicht, das die Grenze einer verträglichen, nachhaltigen Stadtentwicklung zu überschreiten droht. Die Nutzung für Dauerwohnungen hat in den überplanten Wohnquartieren Vorrang bzw. ist zu erhalten. Für touristische Nutzungen stehen ausreichende Fremdenverkehrsquartiere im Stadtgebiet, vorrangig in Strandnähe, zur Verfügung. Daher sollen nur die z.T. schon seit vielen Jahrzehnten vorhandenen Ferienunterkünfte im Plangebiet gesichert werden, aber keine zusätzlichen Ferienbetten entstehen.

Die zulässigen gewerblichen Nutzungen im Plangebiet sollen mit dem Bebauungsplan ebenfalls geregelt werden, eine Häufung von Einzelhandelseinrichtungen ist z.B. zu vermeiden.

Da durch die Aufstellung des B-Planes in dem Gebiet nach § 34 BauGB (Innenbereich) der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert wird, erfolgt die Aufstellung des Bauleitplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 i.V.m. §§ 2 u. 8 BauGB. Bei der Art und der Größe der im Rahmen des B-Planes zulässigen Vorhaben sind, vergleichbar zu den ohne Umweltprüfung zulässigen Vorhaben nach § 34 BauGB im Innenbereich, keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird daher nicht begründet, eine Beeinträchtigung von Schutzgütern vermieden. Im vereinfachten Bauleitplanverfahren nach § 13 BauGB wird daher von einer Umweltprüfung abgesehen.

Der Bebauungsdruck auf Grundstücke im Innenbereich Kühlungsborns ist nach wie vor hoch. In den letzten Jahren hat sich die Bebauung in Teilbereichen des Geltungsbereiches – wie auch in anderen Stadtgebieten - immer weiter verdichtet. Private Grundstücksflächen werden z.B. zunehmend mit Mehrfamilienhäusern anstelle von Einfamilienhäusern oder Nebengebäuden bebaut. Teilweise wurden in den vergangenen Jahren die Außenanlagen für Stellplätze und Zufahrten stark versiegelt.

Die Bebauung mit Ferien- oder Wohnhäusern und Stellplätzen dringt auch in die bisherigen Gartenflächen immer weiter vor.

Dabei ist die ursprüngliche Siedlungsstruktur an der Neuen Reihe von einer Bebauung mit Einzelhäusern mit Nebenglass auf ehemals großzügigen Grundstücken gekennzeichnet.

Die o.g. genannten Faktoren führen z.T. zu einer unerwünschten Verdichtung der Grundstücke durch Baukörper und zu einer hohen Anzahl von Wohneinheiten. Damit einher geht ein hoher Versiegelungsgrad für Stellflächen, Zufahrten usw. Nach § 34 BauGB wurden z.T. Vorhaben im Innenbereich genehmigt, die sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung sowie nach der Bauweise nicht in die Umgebung einzufragen scheinen. Der Bebauungsplan bietet hier eindeutige Regelungsmöglichkeiten.

In der Neuen Reihe sind z.T. noch großzügige Grundstücke vorhanden, die vor einer zu hohen Verdichtung bewahrt werden sollen und für die eine neue Bebauung in der ersten oder zweiten Reihe zu regeln ist.

Die Stadt hat inzwischen fast den gesamten Innenbereich Kühlungsborns mit Bebauungsplänen überplant. Damit wurden die o.g. Ziele weitgehend erreicht.

Mit dem Ausschluss von neuen Beherbergungseinrichtungen oder Ferienwohnungen hat die Stadt das sehr starke Anwachsen der Zahl von Fremdenbetten erfolgreich begrenzt. Vor allen Dingen hat sich diese Zielstellung und der Weg von der Quantität zu mehr Qualität bei Einwohnern, Bauwilligen und Gästen manifestiert.

Wesentlicher Anlass für die Aufstellung des B-Plans Nr. 44 ist vor dem Hintergrund aktueller Rechtsprechung die Notwendigkeit, die Vereinbarkeit von vorhandenen Ferienwohnungen im Bestand mit Dauerwohnungen rechtlich verbindlich und abschließend zu regeln.

Durch die Entscheidung des Oberverwaltungsgerichts Mecklenburg-Vorpommern vom 28.12.2007 (3 M 190/07), insoweit bestätigt durch Urteil vom 19.02.2014 (3 L 212/12), hat sich eine Verwaltungspraxis der Bauaufsichtsbehörde dahingehend entwickelt, dass ein Gebäude mit Ferienwohnungen grundsätzlich nicht als Wohngebäude im Sinne des Bauplanungsrechtes nach §§ 4, 4a BauNVO angesehen wird. Derartige Gebäude mit Ferienwohnungen sind danach in Wohngebieten nicht allgemein zulässig. Aufgrund dieser Rechtsprechung wurden in den Folgejahren entweder auf entsprechende Anzeige Dritter oder von Amts wegen Verwaltungsverfahren mit dem Ziel der Untersagung der weiteren Ferienwohnnutzung eingeleitet. Im Ergebnis muss daher - bezogen auf den derzeitigen Stand der Rechtsprechung - davon ausgegangen werden, dass die Nutzung der nicht baurechtlich genehmigten Ferienwohnungen im Gebiet des Bebauungsplans Nr. 44 unzulässig ist.

Es besteht allerdings seitens der Stadt - aus den im Folgenden genannten Gründen - ein städtebauliches Interesse daran, den bisherigen Bestand an Ferienwohnungen im Wesentlichen aufrechtzuerhalten, selbst wenn ein baurechtlicher Bestandsschutz für die Ferienwohnnutzung im Rechtssinne z.T. nicht besteht, da für Ferienwohnungen z.B. in Einfamilienhäusern oftmals keine separate Baugenehmigung beantragt wurde. Dabei soll auch berücksichtigt werden, dass gerade die tatsächlich ausgeübten Ferienwohnnutzungen über lange Jahre beanstandungsfrei geblieben waren. Bis zu der bereits zitierten Entscheidung des Oberverwaltungsgerichts aus dem Jahre 2007 wurde jedenfalls die Zulässigkeit der Ferienwohnnutzung auch durch die Bauaufsichtsbehörden nicht in Frage gestellt. Dieselbe Ansicht wurde neben der Stadt

auch vom Landkreis bzw. von den Bauaufsichts- und Genehmigungsbehörden und dem Land MV bis 2011 vertreten.

Die Stadt stimmt hinsichtlich der mit der vorliegenden Planung beabsichtigten Bestandssicherung für die Ferienwohnungen mit der Rechtsauffassung des Landkreises überein, die dieser im Beteiligungsverfahren in der Stellungnahme zum Entwurf der 2. Änderung des B-Plans Nr. 10 „Holmblick“ vom 02.06.2015 äußert. Demnach können für vorhandene Ferienwohnungen, „gleich ob sie rechtmäßig errichtet oder genehmigt wurden oder nicht, Festsetzungen getroffen werden, um diese nachträglich auf planungsrechtliche Grundlagen zu stellen.“

Die Stadt Ostseebad Kühlungsborn hat im Rahmen der Erarbeitung des Planentwurfs des B-Plans Nr. 44 eine sehr umfangreiche und ausführliche Bestandsaufnahme durchgeführt. Dazu wurden alle Eigentümer schriftlich befragt, Bauantragsunterlagen ausgewertet, Begehungen und Internet-Recherchen durchgeführt usw. Letztlich wurde eine Schlüssigkeitsprüfung bezüglich der getätigten Angaben, der Bauantragsunterlagen und der sonstigen Bestandserfassung durchgeführt.

Im Ergebnis hat sich dabei ergeben, dass sich in 30 von ca. 120 Gebäuden im Geltungsbereich gemeldete Ferienwohnungen befinden. Dabei sind jeweils eine bis drei Ferienwohnungen in einem Gebäude vorhanden. Eine Ausnahme stellte die als Sondergebiet ausgewiesene Ferienwohnanlage dar. Insgesamt sind 43 Ferienwohnungen (ohne die Ferienwohnanlage mit 20 Ferienwohnungen) bei ca. 250 Wohneinheiten in den Wohn- und Mischgebieten vorhanden. Der Ferienwohnungsanteil liegt also bei unter 20 % der Wohnungen. Daher dominiert auch im gesamten Gebiet (mit Ausnahme der SO- und MI-Flächen) der Wohngebietscharakter und es ist eine entsprechende baurechtliche Regelung erforderlich.

Die Stadt Ostseebad Kühlungsborn ist laut Regionalem Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP) als Grundzentrum ausgewiesen und besitzt eine hervorgehobene touristische Bedeutung und neben der Funktion für die Versorgung des Umlandes auch eine zentrale Funktion hinsichtlich der Wohnungsentwicklung. Im Vergleich zum ländlichen Raum verfügt der küstennahe Raum über eine höhere Bevölkerungsdichte und eine geringere Abwanderungsquote. Die Tourismuswirtschaft verzeichnet anhaltende Wachstumsraten. Dies führt dazu, dass Kühlungsborn als Standort für Wohnen und Beherbergung stark nachgefragt ist. Die weitere Entwicklung der Siedlungsflächen soll sich laut RREP auf die zentralen Orte konzentrieren. Dadurch wird die vorhandene Infrastruktur besser ausgelastet und eine Zersiedlung des ländlichen Raumes vermieden.

Die touristische und Naherholungsnutzung spielt in Kühlungsborn die zentrale wirtschaftliche Rolle. Die Ferienwohnungen geben der ortsansässigen Bevölkerung die Möglichkeit, eine angemessene finanzielle Teilhabe an den Einkommensmöglichkeiten im Tourismus zu erzielen. Der Ausbau der Beherbergungskapazitäten, auch im privaten Bereich, wurde seit der Wende im Fremdenverkehrsschwerpunktraum lt. RREP stets propagiert. Sie sollen daher im vorliegenden Bestand als gewerbliche, gewinnorientierte Nebennutzung ausdrücklich zugelassen werden.

Gegen die weitere Neuzulassung von Ferienwohnungen, die in Kühlungsborn seit den 2000er Jahre möglichst verhindert wird, spricht allerdings das starke Anwachsen der Bettenzahlen insgesamt in Kühlungsborn.

In dem von der Stadt beschlossenen Kurortentwicklungskonzept von 1998 (Roppel+Partner, Berlin) wurden 7630 Betten für 1997 gezählt. Dabei wurde von einem Ausbau dieser Kapazitäten ausgegangen: „In den kommenden Jahren ist eine deutli-

che Ausweitung der Bettenkapazitäten geplant“ (S. 27), „Die Betten- und Fremdenverkehrsintensität in Kühlungsborn ist im Vergleich zu den übrigen Seebädern und Seeheilbädern niedrig“ (S. 76), die „Anlage von Ferienwohnungen schwerpunktmäßig in Ortsrandbereichen bzw. in strandferneren Stadtregionen“ wird als „wichtiger Baustein für die kurörtliche/touristische Entwicklung“ (S. 109) im „Entwicklungsprogramm“ für Kühlungsborn definiert !

Im Kurortentwicklungskonzept wurde von einer max. verträglichen Zahl von 12000 Betten in Kühlungsborn als Soll-Zustand ausgegangen. Die Überschreitung dieser Zahl wurde allerdings bereits Anfang der 2000er Jahre erkennbar.

In der „Weiterentwicklung einer Tourismuskonzeption für die Stadt Ostseebad Kühlungsborn“ (GLC AG, Hamburg, Beschluss der Stadt vom 19.5.2011) wurden bereits 15500 Betten ermittelt. Die Anzahl der Betten insgesamt hat damit in Kühlungsborn ein Maß erreicht, das die Grenze einer verträglichen, nachhaltigen Stadtentwicklung zu überschreiten droht. Eine mögliche Erweiterung wird im neuen Konzept nur noch im gewerblichen Qualitätssegment (v.a. Hotels) auf ein absolutes Limit von 16500 Betten gesehen. Dabei steht das „...qualitativ hochwertige Urlaubsversprechen an erster Stelle; ausdrücklich vor einer quantitativen Ausweitung. Kühlungsborn will eine quantitative Ausdehnung der Übernachtungszahlen über den Punkt hinaus, wo insbesondere in der Hochsaison deutliche (Verkehrs-) Infrastrukturinvestitionen notwendig wären, unbedingt verhindern.“ (Tourismuspolitische Leitlinie S. 255).

Die stark gestiegenen Bettenzahlen führten also zu einer veränderten Ausgangslage für Kühlungsborn.

Eine zu hohe Anzahl von Ferienwohnungen und Beherbergungsbetrieben führt letztlich zu negativen wirtschaftlichen und städtebaulichen Effekten. Diese reichen von sinkender Auslastung bestehender Betriebe über eine zu hohe Verkehrsbelastung in den Sommermonaten bis hin zu überfüllten Stränden. Damit verbundene negative Auswirkungen auf das Image Kühlungsborns als Urlaubsort schädigen die Wirtschaft nachhaltig.

Zu große und unangemessene Ferienwohnungseinheiten oder Beherbergungsbetriebe in Wohngebieten können, im Gegensatz zu Einzelwohnungen, auch zu Störungen der Nachbarschaft führen.

Die Erfahrungen der Stadt zeigen, dass sich Ferienwohnungen, die z.B. in vom Eigentümer selbst bewohnten Gebäuden untergebracht sind, was in Kühlungsborn auch historisch bedingt sehr verbreitet ist, in Wohngebieten nicht störend auswirken. Eine soziale Kontrolle der Feriengäste ist durch den Hauseigentümer oder auch durch einen Dauermieter gesichert und ruhestörendes, ausuferndes Verhalten von Feriengästen wird vermieden. Der Immissionsschutz für die benachbarten Wohnungen, der u.a. Hintergrund von Beschwerden ist, wird also i.d.R. gewährleistet bzw. muss bei Verstößen ordnungsrechtlich geahndet, nicht jedoch planungsrechtlich gelöst werden. Dies trifft auf Ferienwohnungen genauso zu wie auf Dauerwohnungen. Auch dauerwohnende Nachbarn können ruhestörenden Lärm verursachen oder sich in anderer Art nicht angemessen verhalten. Die Stadt geht also davon aus, dass das traditionell gewachsene, eigentümergeleitete Ferienwohnen keine erheblichen Beeinträchtigungen des benachbarten Dauerwohnens mit sich bringt, wobei auch Dauermieter die Funktion des Eigentümers übernehmen können.

Eine zu hohe Anzahl von Ferienwohnungen bzw. die Umwandlung von Wohnhäusern zu Ferienwohnungen oder Zweitwohnungen führte außerdem zu einer Verdrängung und Verknappung von (günstigem) Wohnraum für die einheimische Bevölke-

rung, so dass sich z.B. Angestellte in der Gastronomie und Hotellerie oftmals keine Wohnungen mehr in Kühlungsborn leisten konnten. Dadurch wird das Problem verschärft, Arbeitskräfte für Betriebe in Kühlungsborn zu finden.

Mit dem Anwachsen von „Rollladensiedlungen“, also Stadtgebiete oder Häuser, in denen ein großer Teil der Wohnungen über größere Zeiträume nicht genutzt wird und die Häuser bzw. Wohnungen durch herunter gelassene Rollläden gekennzeichnet sind, sind weitere nachteilige städtebauliche Auswirkungen verbunden. Diese reichen von einer Schädigung des Ortsbildes bis hin zu einer Nicht-Auslastung der Infrastruktur, die von der Stadt für Dauernutzungen vorgehalten wird.

Dieser Entwicklung hat die Stadt mit dem Stopp des weiteren Ferienwohnungsbaus und der Begrenzung weiterer Beherbergungsbetriebe per Bauleitplanung Einhalt geboten. Nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB sind „die Ergebnisse eines von der Stadt beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes ... bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere zu berücksichtigen“. Die o.g. Konzepte bilden also eine Grundlage für den Wandel in der Bauleitplanung hinsichtlich der Fremdenbetten.

In den neueren B-Plänen seit Mitte der 2000er Jahre wurde daher bereits klarstellend aufgenommen, dass keine Neuerrichtung von Ferienhäusern oder -wohnungen oder die Umnutzung von Dauerwohnungen zu Ferienwohnungen mehr zulässig ist. Mit dem Ausschluss von neuen Beherbergungseinrichtungen oder Ferienwohnungen hat die Stadt seitdem das weitere, starke Anwachsen der Zahl von Fremdenbetten erfolgreich begrenzt. Mit dem weiteren Infrastrukturausbau ist es der Stadt außerdem gelungen, die Gäste- und Übernachtungszahlen sowie die Verweildauer bei nur noch gering gestiegenen Bettenzahlen zu steigern.

Der tatsächlich etablierte Bestand an Ferienwohnungen soll jedoch aus den oben dargelegten Gründen zu den damaligen Zielstellungen Kühlungsborns gesichert werden. Dieser Bestand war gewollt und gefördert und trägt zur Sicherung der wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt und zur Generierung von Einkommen aus dem Fremdenverkehr bei. Von diesem Bestand gehen i.d.R. keine Störungen der Nachbarschaft aus, da man an dieses traditionelle Nebeneinander gewöhnt ist. Erst durch angelaufene Beschwerdeverfahren aufgrund der o.g. Rechtsprechung wurde das Nebeneinander von Ferienwohnungen und Dauerwohnungen generell kritisch betrachtet.

Mit dem Erreichen einer Obergrenze an Gästebetten hat sich - wie bereits erwähnt - die Ausgangslage für Kühlungsborn geändert. Um städtebaulichen und wirtschaftlichen Schaden abzuwenden, ist das weitere Anwachsen von Gästebetten zu unterbinden.

Daher liegen besondere städtebauliche Gründe für die Stadt Ostseebad Kühlungsborn vor, den vorhandenen Bestand an Ferienwohnungen im Bebauungsplangebiet Nr. 44 auf Basis der derzeitigen rechtlichen Möglichkeiten abzusichern, jedoch möglichst keine neuen Beherbergungsbetriebe, Ferienwohnungen, -häuser oder -zimmer mehr entstehen zu lassen.

Dies erfolgt vorliegend auf der Basis städtebaulich begründeter, gebietsdifferenzierender Festsetzungen nach den gegenwärtigen rechtlichen Möglichkeiten. In den Wohngebieten wird dabei vorwiegend auf das o.g. eigentümergeleitete Ferienwohnen abgestellt, während in dem Sondergebiet für Wohnen/Ferienwohnen ein Neben-

einander von Ferienwohnungen und Dauerwohnungen zugelassen wird, wie im Bestand vorhanden.

Der Gleichbehandlungsgrundsatz wird mit diesen Regelungen nicht verletzt, denn jede Bebauungsplanung führt zu einer Veränderung der bisherigen Zulässigkeiten, so wie jede neue Gesetzgebung die bisherigen Verhältnisse verändert. Die Bebauungsplanung ist, ebenso wie die Landes- oder Bundesgesetzgebung, eine hoheitliche Planung, die von einem demokratisch gewählten Gremium mehrheitlich beschlossen wird. Der Gleichbehandlungsgrundsatz würde nur verletzt werden, wenn auf der Basis derselben Rechtsgrundlage unterschiedliche Entscheidungen getroffen würden. Dieser Fall liegt aber hier nicht vor.

Bis zum Auftauchen der vorliegenden rechtlichen Probleme 2007 bzw. deren Bekanntwerden 2011 hätte z.B. jeder Eigentümer eine Ferienwohnung mit Bauantrag nach § 34 BauGB realisieren können. Nun ist die o.g. rechtliche Klarstellung erforderlich. Vor dem Hintergrund der genannten städtebaulichen Entwicklung sollen jedoch möglichst keine neuen Ferienwohnungen mehr entstehen.

Die städtebauliche Planung führt also dazu, dass ab dem Zeitpunkt der Rechtskraft nicht mehr bisherige Zulässigkeiten gelten (oder hier: Unsicherheiten bezügl. der Zulässigkeiten), sondern fortan die (neu) definierten städtebaulichen Ziele umgesetzt werden. Der gewachsene Bestand ist städtebaulich erwünscht und soll in seinem gegenwärtigen Zustand gesichert werden.

Das Planungserfordernis des B-Planes Nr. 44 ergibt sich aus den o.g. Gründen. Der Erhalt der vorhandenen Ferienwohnungen war und ist gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB für die städtebauliche Entwicklung Kühlungsborns erforderlich. Die besonderen städtebaulichen Gründe, basierend u.a. auf den Tourismuskonzeptionen, wurden ausführlich erläutert. Allerdings ist die städtebauliche Begründung unabhängig von der exakten Verortung einzelner Ferienwohnungen zu sehen. Nicht das Verteilungsmuster spielt hier die ausschlaggebende Rolle, sondern die Gesamtzahl der Ferienunterkünfte, die in einem gewissen Zeitraum in Kühlungsborn geschaffen worden sind.

Zur Sicherung dieser Planungsziele wurde die Veränderungssperre für den Geltungsbereich erlassen. In dem von der Veränderungssperre betroffenen Gebiet dürfen Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden und erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden. Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden. Die Entscheidung über Ausnahmen trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.

Bauliche Maßnahmen sind demnach genehmigungspflichtig, Genehmigungen werden nur erteilt, wenn die Ziele der baulichen Maßnahmen mit den Zielen des künftigen B-Planes übereinstimmen.

Mit der Rechtskraft des B-Plans tritt die Veränderungssperre automatisch außer Kraft.

1.2 Lage und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich liegt in Kühlungsborn Ost bzw. Mitte und umfasst das Gebiet beidseitig der Neuen Reihe, begrenzt durch den Stadtwald und den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 28 (Neue Reihe) im Norden, durch die Bahnanlagen der Schmalspurbahn „Molli“ im Osten und Süden sowie durch den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 31 (Ehemalige Baugenossenschaft) im Westen.

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 44 beträgt rund 12,7 ha.

1.3 Planungsrechtliche Grundlagen, Flächennutzungsplanung

Der seit 1998 gültige Flächennutzungsplan (F-Plan) weist das gesamte Plangebiet entsprechend der vorherrschenden Nutzung als Wohnbaufläche (W) aus. Zur „Molli“ nach Süden hin sind private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Abschirm-/Zäsurgrün/Hausgarten dargestellt.

Die Festsetzungen des B-Planes Nr. 44 entsprechen im Wesentlichen dieser Ausweisung. Die Grün- bzw. Gartenflächen befinden sich nördlich der Molligleise. Der weit überwiegende Teil des Plangebiets ist als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO ausgewiesen. Nur eine vorhandene Ferienwohnanlage (mit Dauerwohnungen in den Vorderhäusern) wurde als Sonstiges Sondergebiet Wohnen/Ferienwohnen ausgewiesen. Ebenso flächenmäßig untergeordnet ist eine Mischgebietsfläche mit einer Tischlerei am östlichen Plangebietsende. Diese Festsetzungen sind als kleinräumige Differenzierungen der Ausweisungen im F-Plan zu interpretieren. Der B-Plan ist daher als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt zu betrachten.

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 Fassung vom 18.04.2006 (GVOBl. S. 102) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen

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

Als Plangrundlagen wurden verwendet:

- die Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK), Bearbeitungsstand 09.10.2013, Kataster- und Vermessungsamt Landkreis Rostock;
- die topographische Karte, Maßstab 1:10000, Landesamt für innere Verwaltung M-V, sowie Luftbilder, gaia MV, GeoBasis DE/M-V 2015;
- Lagepläne und die o.g. Erfassungen des Bauamtes Kühlungsborn;
- eigene Ortsbegehungen.

1.4 Ausgangssituation

Das Plangebiet stellt einen intensiv bebauten, innerörtlichen Bereich an der Neuen Reihe in Kühlungsborn-Ost bzw. Mitte dar. Die Neue Reihe ist die seit Ende des 19. Jahrhunderts gewachsene Verbindung zwischen den ehemaligen Ortsteilen Arendsee und Brunshaupten. Die ursprüngliche Bebauung ist teilweise noch in Form von eingeschossigen, ehemaligen Bauernkaten mit Krüppelwalmdach (ca. 45° Dachneigung) vorhanden (z.B. Neue Reihe Nr. 10). In den folgenden Jahren wurden die heute in der östlichen Neuen Reihe besonders ortstypischen, langgezogenen eingeschossigen Gebäude mit Drempelgeschoss (Kniestock) bzw. zwei Vollgeschossen errichtet. Sie weisen ein flaches Satteldach mit einer Dachneigung um 16° auf und sind mit Teerpappe eingedeckt. Viele dieser traufständigen Gebäude haben einen Zwerchgiebel zur Straße. Der Charakter dieses Gebietes wird durch die überwiegend zweigeschossige Bebauung entlang der Neuen Reihe und die tiefen Grundstücke mit einer unterschiedlichen Nutzungsintensität bestimmt. Die Grundstücksgrößen beweg(t)en sich zum Teil zwischen 1000 m² und 2500 m².

Der Charakter der Bebauung ist insbesondere im östlichen Teil der Neuen Reihe durch die genannten Haustypen geprägt, während die Neue Reihe im Westen mit einer Einfamilienhaus- und z.T. Blockbebauung einen anderen Charakter aufweist. In späteren Bauphasen wurden im westlichen Teil z.T. giebelständige Wohnhäuser in Backsteinoptik errichtet.

Die Gebäude wurden entsprechend der sich entwickelnden Geschäfts- oder touristischen Nutzungen in den vergangenen Jahrzehnten überformt. Z.T. wurden massive Veränderungen und Erweiterungen vorgenommen. Insbesondere das Entstehen von „Schuppenlandschaften“ muss aus heutiger Sicht als Fehlentwicklungen bezeichnet werden.

Die ursprüngliche Bebauung an der Neuen Reihe wurde z.T. auf zwei Vollgeschosse mit Dachgeschossausbau, mitunter bis auf drei Vollgeschosse ausgebaut. Daneben wurden eine Vielzahl von An- und Vorbauten sowie Garagen, Schuppen, Garten- bzw. Ferienhäuschen usw. im rückwärtigen Bereich errichtet.

An der Neuen Reihe werden oftmals Gebäudebreiten und -tiefen von 20 m und mehr erreicht. Bei großen Gebäudekomplexen ist außerdem ein sehr hoher Versiegelungsgrad der Freiflächen zu verzeichnen.

Daneben gibt es unterschiedlich gestaltete Einfamilienhäuser aus verschiedenen Bauperioden. So finden sich Einfamilienhäuser aus den 1980er Jahren im Bungalowstil oder mit steilem Satteldach mit hochgezogenem Kellergeschoss, die gestalterisch aus dem Rahmen der traditionellen Bebauung fallen.

Umbauten ehemaliger Nebengebäude weisen zumeist flache Dächer auf.

Nach der Wiedervereinigung errichtete Einfamilienhäuser, Doppelhäuser oder Mehrfamilienhäuser füllten Baulücken auf oder wurden auf geteilten Grundstücksflächen errichtet.

Südlich der neuen Reihe wurde am westlichen Ende eine ehemalige Kleingartenanlage für Wohnzwecke überformt.

In den 1950er Jahren entstanden südlich der Neuen Reihe sechs zweigeschossige Wohnblocks in Hufeisenform in Klinkerbauweise mit steil geneigten Satteldächern mit umgebenden Kleingärten für die Mieter.

Teilweise sind individuell gestaltete Gebäude mit großen Hausgärten im rückwärtigen Grundstücksbereich oder großzügigen Vorgärten vorzufinden.



Klassische Kühlungsborner Bauweise im Osten der Neuen Reihe



Traditionelle Bauform im Osten der Neuen Reihe



Ehem. Wohnheim Neue Reihe Nr. 31



Arbeiter-Wohnungsbau



Neubebauung am Waldrand hinter Schuppen-Landschaft



Einfamilienhäuser westliche Neue Reihe

Bei den Nutzungen dominiert die Wohnnutzung. Die Ferienwohnanlage und die verstreuten Ferienwohnungen sind als untergeordnete Nutzungen zu bezeichnen. Im Osten befindet sich im Mischgebiet eine Tischlerei als alteingesessener Betrieb. Daneben existieren einige Dienstleistungsunternehmen. Die Nutzung eines Wohnheimes für Menschen mit Behinderungen in dem großen dreigeschossigen Gebäude Neue Reihe Nr. 31 wurde inzwischen vom Betreiber aufgegeben und das Gebäude verkauft.

Im Zuge der Straßensanierung der Neuen Reihen ist die prägende, alte Lindenallee entfallen und durch eine Neupflanzung, aufgrund Platzmangels z.T. einseitig als Baumreihe auf der südlichen Straßenseite ersetzt worden.

Südlich der Neuen Reihe und nach Norden zum Stadtwald hin sind noch größere Grün- bzw. Gartenflächen vorhanden. Eine weitere Bebauung bzw. Versiegelung sollte hier nur sehr behutsam in geeigneten Bereichen vorgenommen werden.

Im Süden des Geltungsbereiches ist eine Stellplatzanlage des Kleingartengebietes „An´n Molli e.V.“ vorhanden, die über einen Stichweg von der Neuen Reihe aus erschlossen wird. Westlich davon befindet sich eine Stellplatzanlage der Ferienwohnanlage.

Gegenüber des Stichweges und auch weiter westlich verlaufen Geh- und eingeschränkte Fahrwege zum Stadtwald und binden damit an die fußläufigen Wege in Richtung Ostseeallee/Strand an.

Östlich angrenzend verläuft die Cubanze als wichtiger Entwässerungsgraben. Im gesamten Plangebiet befindet sich außerdem ein z.T. erhaltenswerter Baumbestand auf den privaten Grundstücken, der zu schützen ist.

2. Bauungskonzept

2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Aufgrund der eingangs genannten Zielstellungen und der o.g. baulichen Fehlentwicklungen in einigen Bereichen soll bewusst eine zurückhaltende Ausweisung zukünftiger Bauungsmöglichkeiten erfolgen. Die Verdichtungen der Vergangenheit dürfen nicht fortgesetzt werden. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sind zu wahren. Auch wenn die vorhandenen Gebäude und Anlagen Bestandsschutz genießen, wird doch die städtebauliche Zielstellung für die künftige, langfristige Entwicklung klar definiert.

Es sollen geordnete Bauungs- und auch Erweiterungsmöglichkeiten für die Anlieger vorgehalten werden. Die Festsetzungen des B-Plans erfolgen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Ziele und der Vorgaben in Anlehnung an den § 34 BauGB grundstücksbezogen und z.T. individuell angepasst. Eine einheitliche Ausweisung gleichartiger Festsetzungen würde, z.B. aufgrund der unterschiedlichen Grundstücksgrößen, der benachbarten Bauung usw. dem Bestand und den Zielstellungen nicht gerecht werden.

Bei vorhandenen Fehlentwicklungen konkurrieren die übergeordneten, langfristigen städtebaulichen Zielstellungen mit den "Realitäten" eines vorhandenen, sanierten oder neu errichteten Gebäudes. In Abwägung dieser Faktoren erfolgen die Festsetzungen daher zum Einen zukunftsorientiert, d.h. Fehler der Vergangenheit sollen bei einer Neubauung korrigiert werden. Zum Anderen erfolgen die Festsetzungen am vorhandenen Bestand bzw. an Baugenehmigungen orientiert, d.h. der Bestand wird als in den nächsten Jahren realistisch kaum veränderbar akzeptiert.

Für künftige Neu- oder Umbaumaßnahmen bedeutet dies, dass das Vorhaben sich grundsätzlich an die in der Umgebung überwiegend und prägend vorhandene Bauung anpassen soll. Dies gilt sowohl hinsichtlich Art und Maß der Bauung als auch hinsichtlich der Gestaltung und v.a. auch hinsichtlich der Nutzung.

Nach § 20 Landeswaldgesetz M-V sind in einem Abstand von 30 m zum Stadtwald mit Ausnahme von genehmigten Vorhaben Neubebauungen jeglicher Art, auch von Nebengebäuden, unzulässig. Nebenanlagen wie Stellplätze sind ausnahmsweise - auf Antrag bei der Forstbehörde - zulässig.

Allgemeine Wohngebiete

Aufgrund der dominierenden Wohnnutzung wird der überwiegende Teil des B-Plan-Gebietes als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Gewerbliche Nutzungen, die nicht wohngebietsverträglich sind, sollen nicht zugelassen werden. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind auch ausnahmsweise nicht zulässig. Als Feindifferenzierung der zulässigen Nutzungen wird außerdem für alle Baugebiete gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO bestimmt, dass die Neuerrichtung von Ferienhäusern oder Ferienwohnungen und der Umbau vorhandener Gebäude zu Ferienhäusern oder Ferienwohnungen in allen Baugebieten unzulässig ist.

Mit dem Ausschluss von neuen Beherbergungseinrichtungen oder Ferienwohnungen will die Stadt, wie oben bereits ausgeführt, das weitere Anwachsen der Zahl von Fremdenbetten begrenzen. Gerade die Wohngebiete sollen sich nicht zu Beherbergungsquartieren wandeln. Dazu dienen vorwiegend die Sonderbauflächen in Strandnähe.

Bestandssichernd wird gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO festgesetzt, dass auf den Flurstücken 547/3, 585/1, 584/5, 543/5, 536, 577/2, 574/1, 574/2, 530/6, 565/1, 562/6, 561/2, 519/2, 519/1, 518/1 und 518/12 der Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn neben Dauerwohnungen jeweils *eine* Ferienwohnung sowie auf den Flurstücken 552/2, 552/1, 584/4, 578, 533, 529/2, 567/1 und 566 der Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn neben Dauerwohnungen jeweils *zwei* Ferienwohnungen sowie auf den Flurstücken 586/2, 577/3 und 576/5 der Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn neben Dauerwohnungen jeweils *drei* Ferienwohnungen ausnahmsweise zulässig sind.

Damit wird der vorhandene und abgewogene Bestand an Ferienwohnungen aus den eingangs genannten Gründen gesichert und baurechtlich genehmigungsfähig.

Eine Beschränkung auf vier Gästebetten je Ferienwohnung erfolgt, da diese Zahl eine typische Familiengröße abbildet und deshalb kein über eine Dauerwohnung hinausgehendes Störpotential durch die Belegungszahl zu erwarten ist. Dabei sind Ferienwohnungen für vier Gäste gemeint, nicht vier Gästebetten und zusätzliche Ausziehsofas o.ä. für weitere Gäste.

Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung

Die im B-Plan festgesetzten Baugrenzen umfassen bei bereits sehr großen Gebäuden, bei ortsbildprägenden Häusern oder bei kleinen Grundstücken konkret die vorhandenen Gebäude. Auf die Ausweisung offener, durchgehender Baufelder wurde verzichtet, um den städtebaulichen Zielstellungen der Planung gerecht zu werden. Je nach Gebäude- und Grünbestand, Grundstücksgröße und städtebaulicher Situation werden Erweiterungsmöglichkeiten bzw. eine geordnete Zweit- oder Erstreihenbebauung ermöglicht. In Bereichen mit Grundstücken, die mit ca. 1000- 2000 m² relativ groß und bisher nur mit einem Gebäude bebaut sind, wird nach dem Gleichbehand-

lungsprinzip eine zusätzliche Bebauung ermöglicht, wie sie auch nach § 34 BauGB zulässig wäre.

In weiten Teilen der Neuen Reihe werden die markanten Hauptgebäudefluchten mit Baulinien festgesetzt, um auch bei einem Ersatz vorhandener Gebäude ein Vor- oder Zurückspringen zu vermeiden und das Straßenbild zu erhalten.

Die Zahl der Vollgeschosse wird dem Bestand entsprechend auf ein bis zwei Vollgeschosse festgelegt. Ergänzungen im rückwärtigen Bereich sollen i.d.R. nur als eingeschossige Gebäude ermöglicht werden und einen ausreichenden Abstand zur Bebauung in der ersten Reihe einhalten, um dem Gartencharakter der Grundstücke zu entsprechen.

Eine Ausnahme bildet das o.g. ehemalige Wohnheim Neue Reihe Nr. 31, das viergeschossig ist.

Doppelhäuser werden dem Bestand entsprechend zugelassen. Die GRZ liegt zwischen 0,25 und 0,35 je nach Grundstücksgröße und vorhandener Bebauung und ist nur ausnahmsweise höher. Damit wird verhindert, dass zu massive Gebäudekörper entstehen. Mit der zulässigen, max. 50%-igen Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen wird auch eine Beschränkung der Gesamtversiegelung erreicht.

Die Firsthöhe wurde ebenfalls am Bestand orientiert in den verschiedenen Baugebieten begrenzend festgesetzt.

Eine Abweichung der in den Nutzungsschablonen festgesetzten Zahl der Vollgeschosse, der zulässigen Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden und unterschiedliche Grundflächenzahlen sind im jeweiligen Baufeld festgesetzt. Diese Festsetzungen erfolgen gebäudebezogen aufgrund des vorhandenen Bestandes oder abgestimmter Planungen und begründen sich aus der städtebaulichen Eigenart des betreffenden Gebietes.

Insgesamt sind im Geltungsbereich ca. 20 neue Baufelder mit vorwiegend Einfamilienhäusern bebaubar.

Die Bebauung am Gartenweg stellt einen Sonderfall innerhalb der Wohngebiete dar. Hier wurden in den vergangenen Jahren diverse Baugenehmigungen für neue Gebäude zum Dauerwohnen erteilt, wodurch sich die ehemalige Kleingartenanlage bzw. Wochenendhaussiedlung komplett zu einem Wohngebiet gewandelt hat. Dabei sind aufgrund der vorherigen Nutzung die Ursprungsgrundstücke nur 11 m schmal. Teilweise wurden Grundstücke zusammengelegt. Die Bebauung hat sich dem angepasst mit entsprechend kleinen bzw. schmalen Wohnhäusern. Da die 3 m - Abstände zu den Nachbargrundstücken zumeist nicht eingehalten werden können, wurden Baulasten gewährt bzw. die Gebäude aneinander gebaut. Diesbezüglich wurde die Festsetzung in den B-Plan aufgenommen, dass abweichend von der offenen Bauweise die gem. § 6 LBauO M-V vorgeschriebene Tiefe der Abstandsflächen entsprechend den festgesetzten Baugrenzen reduziert werden darf bzw. einseitig an die seitlichen Grundstücksgrenzen sowie gemäß Baugrenze an den Gartenweg angebaut werden darf.

Um eine noch stärkere Verdichtung zu vermeiden, wurde die maximale Wohnungsanzahl auf eine Wohnung je Einzelhaus beschränkt, die Firsthöhe wurde auf 7,0 m begrenzt.

Da im Bereich der südlichen Gartenfläche viele Geräteschuppen etc. stehen, wurden diese Flächen mit in die WA-Fläche einbezogen.

Für das westlichste Grundstücke ist aufgrund des noch engeren Zuschnitts eine Wohnbebauung nicht möglich, es verbleibt daher als private Gartenfläche.

Mischgebiet

Die östlichsten beiden Grundstücke südlich der Neuen Reihe mit Tischlerei, Wohn- und Ferienwohnnutzungen werden als Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt. Hier sind gemäß § 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Einzelhandelsbetriebe mit den Sortimenten Lebensmittel, Textilien und Bekleidung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten auch ausnahmsweise nicht zulässig. Damit sollen unerwünschte Nutzungen ausgeschlossen werden.

Die zwei Ferienwohnungen auf dem Flurstück 556 werden bestandssichernd festgesetzt.

Im Wesentlichen soll der vorhandene Bestand aus Sicht der Stadt erhalten bleiben, allerdings sollen bei Aufgabe eines Betriebes auch Möglichkeiten offen gehalten werden, eine verträgliche Nutzung anzusiedeln. Die Baugrenzen wurden aufgrund dessen relativ großzügig angelegt.

Die GRZ innerhalb des Mischgebietes wurde auf 0,4 bzw. 0,6 entsprechend dem genutzten Bestand festgesetzt. Im Süden der Tischlerei befindet sich eine genutzte Außenlager- und Stellplatzfläche.

Innerhalb des Mischgebietes wird eine max. Anzahl von zwei Vollgeschossen bei Ausweisung eingeschossiger Bestandsbereiche festgesetzt.



Tischlereigelände



Molli mit Stellplatzanlage Kleingarten

Sonstiges Sondergebiet Wohnen/Ferienwohnen

Das Sonstige Sondergebiet "Wohnen/Ferienwohnen" nach § 11 BauNVO dient dem Dauerwohnen und der Fremdenbeherbergung in Ferienwohnungen. Es sind Wohnungen zum Dauerwohnen sowie Ferienwohnungen, die dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen,

zulässig. Diese Festsetzung ist ebenfalls am Bestand orientiert. In den 1990er Jahren wurde hier eine attraktive Ferienwohnanlage mit 20 Ferienwohnungen vorwiegend im rückwärtigen alten Stall- und Scheunengebäudebestand errichtet. In den klassischen Kühlungsborner Vorderhäusern an der Neuen Reihe blieben bis heute die Dauerwohnnutzungen erhalten. Aufgrund des hohen Ferienwohnungsanteils und des Charakters der Gesamtanlage scheidet hier eine untergeordnete Festsetzung innerhalb eines Wohngebietes aus.

Das Oberverwaltungsgericht Lüneburg hat am 18.09.2014 (für den Fall eines Sondergebietes nach § 11 BauNVO, hier: Kurgebiet/Gebiet für Fremdenbeherbergung; 1 KN 123/12) geurteilt, dass „die Gemeinde Ferienwohnungen und Dauerwohnungen als Regelnutzung nebeneinander zulassen (kann). § 10 BauNVO steht dem nicht entgegen.“

Die Baugrenzen werden aufgrund der dichten Bebauung im nördlichen Teil eng um die vorhandenen Gebäude gelegt. Die GRZ wird auf für das Gesamtgrundstück mit 0,4 festgesetzt.

Die Zahl von zwei Vollgeschossen und die Firsthöhe mit 7,5 m werden am Bestand orientiert festgelegt.



Straßenbebauung SO Wohnen/Ferienwohnen



Innenhof der Ferienwohnanlage

Die Errichtung von Kfz-Stellplätzen, Carports, Garagen, Nebengebäuden i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO und Stellplätzen für Müllbehälter ist in allen Baugebieten im Vorgartenbereich unzulässig. Vorgartenbereich ist der in der Planzeichnung dargestellte Bereich zwischen den öffentlichen Straßen und der straßenseitigen Hauptgebäudeflucht sowie deren seitlicher Verlängerung bis zur Grundstücksgrenze. Die Vorgärten dürfen für Zuwegungen unterbrochen werden. Damit sollen diese schützenswerten grünbereich erhalten und vor einer Versiegelung geschützt werden.

Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO wird die Errichtung von Kleinwindkraftanlagen und Antennenmasten im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen. Diese Anlagen würden das Ortsbild stark stören und evtl. Belästigungen der Nachbarschaft auslösen.

2.2 Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften sollen die städtebaulichen Zielstellungen unterstützen, ohne jedoch die Gestaltungsmöglichkeiten zu sehr einzuschränken. Die Festsetzungen zur Fassaden- und Dachgestaltung orientieren sich dabei am Bestand.

Die Hauptdächer der Gebäude in erster Reihe in der Neuen Reihe Nr. 8, 12, 14, 16, 18, 20, 21, 23 – 30, 32, 34 – 36, 38, 40, 42, 44 sind nur mit einer maximalen Dachneigung von 20° zulässig. Zulässige Dachfarben sind in allen Baugebieten: rot, braun, rotbraun, anthrazit und schwarz. Solaranlagen, die auf der Dachoberfläche von Haupt- und Nebengebäuden angebracht sind, sind in erster Reihe in der Neuen Reihe auf von der öffentlichen Verkehrsfläche aus einsehbaren Dachflächen nicht zulässig.

Die Fassaden sind in allen Baugebieten nur als glatt verputzte Fassaden oder mit Sichtmauerwerk zulässig. Gebäudesockel, Fassadenkanten oder einzelne Fassadenflächen können durch Strukturputz abgesetzt werden. Auf untergeordneten Fassadenflächen (kleiner als 1/3 der jeweiligen Fassadenseite) ist auch die Verwendung von Holz zulässig. Die Verwendung von Fassadenmaterialien oder von Fassadenverkleidungen, die andere Baustoffe vortäuschen, ist unzulässig. In den Baugebieten ist bei der Gestaltung der Außenwände in Putz nur die Verwendung von hellen, gebrochenen Weiß-, Beige-, Gelb-, Grau-, Blau-, Grün- oder Rottönen zulässig. Als Sichtmauerwerk sind in erster Reihe in der Neuen Reihe nur naturrote Klinker zulässig.

Mit den Festsetzungen zur Fassaden- und Dachgestaltung soll die Ortstypik beachtet und eine gestalterische Fehlentwicklung vermieden werden. Bunte glasierte Dächer oder Blockhäuser würden sich z.B. nicht in das Ortsbild einfügen.

Für alle Baugebiete gilt: fensterlose, ungegliederte Fassadenflächen über 10 m Länge oder über 20 m² Fläche sind durch vor- oder zurücktretende Gebäudeteile zu gliedern oder 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.

Um eine Aufwertung der Außenanlagen zu erzielen, werden folgende Festsetzungen getroffen: 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 begrünten Umkleidung oder mit Rankgittern zu versehen.

Einfriedungen sind in erster Reihe in der Neuen Reihe nur als Laubholzhecke aus heimischen Arten und als schmiedeeiserne Zäune mit Mauerpfeilern zulässig. An der Straßenfront beträgt die max. zulässige Höhe 1,25 m. Im Bereich von Grundstücksausfahrten und Einmündungen wird die Maximalhöhe der Einfriedungen auf 0,80 m begrenzt.

Aus gestalterischen Gründen ist – mit Ausnahme der Festsetzung unter Teil B – Nr. 3.2 für den enger bebauten Gartenweg - bei der Errichtung von Garagen, Carports, Stellplätzen oder Nebengebäuden und allen Grundstücksgrenzen eine gärtnerisch angelegte Fläche von mind. 1,0 m Breite herzustellen.

Die Anzahl von Werbeanlagen jeglicher Art wird in allen Gebieten je Gewerbe auf max. 2 beschränkt. Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht, Warenautomaten sowie Werbefahnen (Beachflags) und Flaggenmasten 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 Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandenen Straßen und erfährt durch die B-Planung keine Änderung. Die in zweiter Reihe gelegenen Grundstücke werden über den Gartenweg, andere öffentliche Stichwege oder aber über private Zufahrten erschlossen. Für letztere sind die erforderlichen privatrechtlichen Vereinbarungen zu treffen, um die Erschließung zu sichern.

Die Neue Reihe ist eine innerörtliche Sammelstraße. Die ehemalige Landesstraße 12 ist nun in der Baulast der Stadt. Mit dem Ausbau der Ortsentlastungsstraße hat sich eine Reduzierung des innerörtlichen Verkehrsaufkommens eingestellt. Mit der Fertigstellung des Kreisverkehrs in Wittenbeck wird sich langfristig noch mehr Verkehr auf die Ortsentlastungsstraße verlagern.

Die Neue Reihe wird von einem beidseitigen Gehweg begleitet.
Der Gartenweg ist eine schmale Anliegerstraße.

Südlich des Geltungsbereiches grenzt das Plangebiet an die Gleise der Molli. Der Haltepunkt Kühlungsborn Mitte befindet sich östlich der Grenze des Geltungsbereiches an der Cubanzestraße.

Stellplätze sind entsprechend dem Bedarf auf dem jeweiligen Grundstück unterzubringen. Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn. Die Errichtung von Kfz-Stellplätzen, Carports, Garagen, Nebengebäuden i.S.d. §§ 12 und 14 Abs. 1 BauNVO und Stellplätzen für Müllbehälter ist im Vorgartenbereich unzulässig. Vorgartenbereich ist der Bereich zwischen den öffentlichen Straßen und der straßenseitigen Hauptgebäudeflucht. Diese Vorgabe entspricht der städtischen Zielstellung, die Vorgartenbereiche gärtnerisch zu gestalten und nicht zu Stellplatzflächen zu degradieren.

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).

2.4 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 44 beträgt rund 12,7 ha.

3. Eingriffe in Natur und Landschaft, Schutzgebiete, Schutzmaßnahmen

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. Der Bebauungsplan regelt hier eine eher zurückhaltende Bebauung aus den in den vorangegangenen Kapiteln genannten Gründen.

Die zulässige Neuversiegelung beschränkt sich auf eine Bebauung, die auch nach § 34 BauGB möglich wäre und hier nur geordnet bzw. restriktiv geregelt wird. Für bereits stärker bebaute Grundstücke werden Beschränkungen erlassen, die den Abriss von Altanlagen beinhalten oder keine Erweiterungen in größerem Umfang mehr zulassen.

Durch die festgesetzten Beschränkungen hinsichtlich der künftig möglichen Bebauung, die koordinierte Ausweisung von Bauflächen und den geplanten Rückbau bei städtebaulichen Fehlentwicklungen ist davon auszugehen, dass der Versiegelungsgrad nicht höher liegt, als er nach § 34 BauGB möglich wäre.

Es wird im Gegenteil eine Verbesserung für die angrenzenden Grünbereiche und das Ortsbild erwirkt, da ein weiteres Vordringen der Bebauung in diese Zonen unterbunden wird. Stark z.B. mit Nebenanlagen verdichtete Bereiche sollen sich langfristig wieder auflockern, eine fortgesetzte massive Bebauung wird durch den Bebauungsplan unterbunden.

Eine der Zielsetzungen der Planung ist der Schutz der vorhandenen Gärten und Grünflächen vor einer zu hohen Versiegelung. Im Folgenden werden die Festsetzungen zum Erhalt der Freiflächen und Grünstrukturen erläutert.

Erhalt der Hausgärten

Innerhalb des Plangebietes werden Teilbereiche der bisher unbebauten Freiflächen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen und Vorgärten als Hausgärten festgesetzt. Die Bauflächen wurden so gewählt, dass zusammenhängende Gartenflächen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen erhalten bleiben. Vorhandene Grünstrukturen und Bäume werden mit den textlichen Festsetzungen beachtet. Innerhalb dieser Bereiche ist eine Bebauung, auch mit Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO, unzulässig.

Einhaltung des Waldabstandes

Nach § 20 Landeswaldgesetz M-V sind in einem Abstand von 30 m zum Stadtwald Neubebauungen jeglicher Art, auch von Nebengebäuden, unzulässig. Abgesehen von vorliegenden Baugenehmigungen und dem vorhandenen Gebäudebestand gilt dies hinsichtlich der Neuerrichtung von baulichen Anlagen. Der Stadtwald schließt nördlich an die Neue Reihe an.

Schutz der Cubanze

Im Osten des Plangebietes verläuft die Cubanze an der Grenze zur Schloßstraße bzw. Cubanzestraße, die als öffentliche Grünfläche ausgewiesen wurde. Nach § 81 des Wassergesetzes M-V (LWaG) ist der Uferbereich von Gewässern in einer Breite von 7 m ab Böschungsoberkante von jeglicher Bebauung oder Befestigung von Flächen freizuhalten. Der Graben ist dauerhaft zu erhalten. Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung führen können, sind unzulässig. Eine Verwendung von Düngemitteln oder Pestiziden wird im Gewässerschutzstreifen ausgeschlossen.

Schutz des Mutterbodens

Zum Schutz von Natur und Landschaft wird weiterhin festgesetzt, dass bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen ist. Stellplätze und Zufahrten sind unversiegelt zu belassen oder in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, Rasengitter, Fugenpflaster oder wassergebundene Decke) herzustellen, um den natürlichen Wasserkreislauf weniger zu beeinträchtigen.

Schutz des Baumbestandes

Alle einheimischen Laub- und Nadelbäume mit einem Stammumfang ab 60 cm sind dauerhaft zu erhalten und einschließlich der Kronentraufbereiche vor Beeinträchtigungen, die den Fortbestand gefährden und während Baumaßnahmen zu schützen. Über Ausnahmen und das Ausgleichserfordernis entscheidet die Stadt nach den Vorgaben des B-Plans.

Der festgesetzte Baumschutz geht über das Maß des in § 18 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) gesetzlich geregelten Baumschutzes hinaus. Die Stadt möchte damit auch vorhandene Gehölze erhalten, deren Stammumfang zwischen 60 cm und 1,0 m liegt und eine ausreichende Begrünung dauerhaft gewährleisten. Die Festsetzung erfolgt daher pauschal für die genannten Gehölze, ohne eine Unterscheidung zwischen den nach NatSchAG M-V gesetzlich geschützten und den nicht gesetzlich geschützten Bäumen vorzunehmen. Auf eine Darstellung der einzelnen Bäume im Lageplan muss allerdings verzichtet werden, da eine solche Darstellung die Erstellung eines aufwändigen Vermessungsplanes erfordern würde; dieses Erfordernis wird jedoch für die vorliegende Satzung nach § 13 BauGB nicht gesehen.

Die o.g. Festsetzungen zum Gehölzschutz ersetzen allerdings nicht die gesetzlichen Regelungen zum Baum- und Alleenschutz nach §§ 18 und 19 NatSchAG M-V und die daraus resultierenden Zuständigkeiten der Unteren Naturschutzbehörde.

Die baumbestandenen Grünflächen und Hecken haben nicht nur für die Flora und Fauna eine besondere Bedeutung, sondern tragen auch zu einer Verbesserung der Luftqualität und der kleinklimatischen Verhältnisse bei.

4. Ver- und Entsorgung

4.1 Allgemeine Anforderungen der Ver- und Entsorgungsträger

Die Erschließungsanlagen im Plangebiet sind vorhanden und erfahren durch die Planung keine wesentliche Veränderung oder Beeinflussung. Allerdings sind für die Neubebauung an der Neuen Reihe oder für neue Bauvorhaben in der zweiten Reihe die Erschließungsanlagen neu zu verlegen bzw. zu ergänzen. Für die separaten Grundstücke in zweiter Reihe ist die Erschließung privatrechtlich abzusichern.

Die geregelte Ver- und Entsorgung des Gebietes ist durch die vorhandenen Anschlüsse bzw. Anschlussmöglichkeiten 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.

4.2 Trink- und Löschwasserversorgung

Der Anschluss des Plangebietes an die zentrale Wasserversorgung erfolgt über die vorhandenen Leitungen, an die auch die Gebäude in zweiter Reihe anzuschließen sind. Die Versorgung erfolgt zentral aus dem Wasserwerk Hinter Bollhagen und ist durch den "Zweckverband Wasserversorgung Kühlung" gewährleistet. Neuanschlüsse zur Wasserversorgung sind mit dem Zweckverband abzustimmen. Für alle neu verlegten Trinkwasserleitungen ist vor Einbindung in das öffentliche Versorgungsnetz der hygienische Reinheitsnachweis und die Freigabe über das Gesundheitsamt einzuholen. Hinsichtlich des sparsamen Umganges mit Trinkwasser sollte der Einsatz von wassersparenden Technologien bevorzugt werden. Eine Brauchwasserversorgung ist nach § 13 (3) Trinkwasserverordnung dem Gesundheitsamt des Landkreises Rostock anzuzeigen.

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

4.3 Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Die Schmutz- und Regenwasserentsorgung ist über eine zentrale Ableitung in der Neuen Reihe gesichert. Die Grundstücke in zweiter Reihe sind an die vorhandenen Leitungen anzuschließen. Die Entsorgung erfolgt gemäß gültiger Satzung des Zweckverbandes Kühlung.

Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser soll trotzdem nach Möglichkeit auf den Grundstücken versickert und zur Bewässerung genutzt werden, um die Abflussmengen möglichst gering zu halten.

Neue Stellplätze und Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen, damit eine Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers nicht erforderlich wird.

Notwendige Grundwasserabsenkungen im Rahmen von Baumaßnahmen stellen eine Gewässerbenutzung dar und bedürfen der Genehmigung durch die Untere Wasserbehörde.

4.4 Energieversorgung

Die Stromversorgung des Plangebietes ist über die vorhandenen Leitungen gesichert. Der örtliche Stromversorger ist die e.dis AG. Das zentrale Gasversorgungsnetz wird von der Stadtwerke Rostock AG betrieben.

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. Anlagen zur Solarenergienutzung sind gemäß den örtlichen Bauvorschriften auf den Dächern zugelassen. Die Möglichkeit zur Nutzung der Sonnenenergie sollte bei der Exposition der Gebäude und der Dachflächen beachtet werden.

4.5 Abfallentsorgung/Altlasten

Die Abfallentsorgung wird durch die Abfallsatzung des Landkreises Rostock geregelt. Eine ordnungsgemäße Abfallentsorgung ist über die vorhandenen Straßen gewährleistet. Ein Wertstoffsammelcontainer befindet sich am Einkaufszentrum an der Neuen Reihe. Grundstücke in zweiter Reihe sind über das an der Erschließungsstraße liegende Grundstück zu entsorgen. Ggf. sind Bereitstellungsplätze an der öffentlichen Straße einzurichten, da Privatstraßen nicht von Müllfahrzeugen befahren werden. Ein Zuparken der zur Abfallentsorgung genutzten Verkehrsflächen ist durch geeignete Maßnahmen zu verhindern.

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.

Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen sind im Geltungsbereich der Satzung sind derzeit nicht 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. § 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht beim Umweltamt des Landkreises, Untere Bodenschutzbehörde, wird hingewiesen.

4.6 Telekommunikation

Die Versorgung mit Anlagen der Telekommunikation wird durch die Deutsche Telekom AG und ggf. Kabelbetreiber sichergestellt. Für den rechtzeitigen Ausbau sind Abstimmungsgespräche mit den Versorgungsunternehmen zu führen.

5. Immissionsschutz

Die Betrachtungen zu Immissionsbelastungen gehen von der bestehenden Situation aus, ohne dass diese durch die Planung verursacht werden. Die Zulässigkeit von Vorhaben beurteilt sich nach der vorhandenen Situation, für die in den vorhandenen Gemengelagen auch eine höhere Schwelle von Beeinträchtigungen angesetzt werden kann als bei Neuplanungen.

Da es sich also um einen bereits weitestgehend bebauten Bereich analog zu § 34 BauGB handelt, ist bei der Immissionsbetrachtung durch den Verkehr und benachbarte Nutzungen von der vorhandenen Situation auszugehen. Durch die Planung werden keine nennenswerten Verkehre oder zusätzliche Immissionen verursacht. Für Neuansiedlungen von z.B. nicht störenden Gewerbebetrieben oder Wohngebäuden werden im Baugenehmigungsverfahren die Immissionen geprüft, um beantragte oder benachbarte Nutzungen entsprechend zu schützen. Bei einem Nebeneinander von schutzbedürftigen und emittierenden Nutzungen ist stets die gegenseitige Rücksichtnahme geboten.

Zum westlich benachbarten B-Plan Nr. 31 „Neue Reihe – ehemalige Baugenossenschaft“ wurde eine Schalltechnische Untersuchung vom TÜV-Nord Umweltschutz GmbH & Co. KG aus Rostock erarbeitet (13.03.2009). Außerdem hat der TÜV Nord zum B-Plan Nr. 38 für den weiter westlich gelegenen Teil der Neuen Reihe eine Schalltechnische Stellungnahme erstellt. Die wesentlichen Aussagen des Gutachtens bzw. der Stellungnahme sind auf das Plangebiet des B-Plans Nr. 44 übertragbar, da sich die Verkehrsbelastungszahlen seit 2009 nicht wesentlich geändert haben, und werden daher nachfolgend in ausführlicher Form wiedergegeben, um den Belang des Schallschutzes in ausreichender Form zu berücksichtigen und der Öffentlichkeit die abwägungsrelevanten Tatsachen darzustellen.

Berechnungs- und Beurteilungsgrundlagen

Bei der städtebaulichen Planung sind nach § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass u. a. schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend zum Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Für die genaue Berechnung der Schallimmissionen für verschiedene Arten von Schallquellen (z.B. Straßen-, und Schienenverkehr, Gewerbe) wird auf die jeweiligen Rechtsvorschriften verwiesen.

Der Beurteilungspegel L_r ist der Parameter zur Beurteilung der Schallimmissionen. Er wird für die Zeiträume tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) und nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) berechnet. Für gewerbliche Anlagen, die dem Geltungsbereich der TA Lärm unterliegen, ist für den Nachtzeitraum die volle Stunde mit dem maximalen Beurteilungspegel maßgebend. Der Beurteilungspegel L_r wird gemäß DIN 18005 [02] aus dem Schalleistungspegel L_w der Schallquelle unter Berücksichtigung der Pegelminderung auf dem Ausbreitungsweg und von Zu- oder Abschlägen für bestimmte Geräusche, Ruhezeiten oder Situationen gebildet.

Im Beiblatt 1 der DIN 18005 [03] sind als Zielvorstellungen für die städtebauliche Planung schalltechnische Orientierungswerte angegeben. Sie sind in Tabelle 1 zusammengefasst.

Tabelle 1: Schalltechnische Orientierungswerte nach DIN 18005

Gebietsnutzungsart		Orientierungswerte [dB(A)]	
		Tag (6 - 22 Uhr)	Nacht (22 – 6 Uhr)
a)	Reine Wohngebiete (WR), Wochenend- und Ferienhausgebiete	50	40 / 35
b)	Allgemeine Wohngebiete (WA), Kleinsiedlungsgebiete (WS) und Campingplatzgebiete	55	45 / 40
c)	Friedhöfe, Kleingarten- und Parkanlagen	55	55
d)	Besondere Wohngebiete (WB)	60	45 / 40
e)	Dorf- und Mischgebiete (MI)	60	50 / 45
f)	Kerngebiete (MK), Gewerbegebiete (GE)	65	55 / 50
g)	Sonstige Sondergebiete	45 ... 65	35 ... 65

Bei zwei angegebenen Nachtwerten gilt der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben. Der höhere ist auf Verkehrsgeräusche anzuwenden.

Die im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung durch Messung oder Prognose ermittelten Beurteilungspegel der zu erwartenden Geräusche sind jeweils mit den Orientierungswerten zu vergleichen. Die schalltechnischen Orientierungswerte können bezüglich verschiedener Arten städtebaulich relevanter Schallquellen angewandt werden. Die entsprechenden Beurteilungspegel von Verkehr-, Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sollen wegen der unterschiedlichen Einstellung der Betroffenen zu diesen Geräuschquellen jeweils für sich allein mit den Orientierungswerten verglichen und nicht addiert werden.

Die schalltechnischen Orientierungswerte gemäß Tabelle 1 sind keine Grenzwerte, haben aber vorrangig Bedeutung für die städtebauliche Planung. Sie sind als sachverständige Konkretisierung für die in der Planung zu berücksichtigenden Ziele des Schallschutzes zu nutzen.

Die Orientierungswerte sollten bereits auf den Rand der Bauflächen oder der überbaubaren Grundstücksflächen in den jeweiligen Baugebieten bezogen werden. Ihre Einhaltung oder Unterschreitung ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes oder der betreffenden Baufläche verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastigungen zu erfüllen. Der Belang des Schallschutzes ist bei der Abwägung aller Belange als wichtiger Planungsgrundsatz bei der städtebaulichen Planung zu berücksichtigen. Die Abwägung kann jedoch in begründeten Fällen bei Überwiegen anderer Belange zu einer Zurückstellung des Schallschutzes führen.

Ermittlung und Beurteilung der Geräuschimmissionen **Untersuchungsmethodik**

Die Ermittlung und Bewertung der Schallimmissionen erfolgen auf der Grundlage von Rasterberechnungen nach Berechnungsverfahren der im Quellenverzeichnis genannten Richtlinien und Vorschriften mittels der Ausbreitungssoftware LIMA, Version 5.2.01 der Stapelfeldt Ingenieurgesellschaft mbH Dortmund mit A-bewerteten Schallleistungspegeln.

Die Berechnungsergebnisse gelten für eine Wetterlage, welche die Schallausbreitung begünstigt (Mitwindwetterlage bis 3 m/s und Temperaturinversion). Erfahrungsgemäß liegen Langzeitmittelungspegel unterhalb der berechneten Werte.

Der von einer Schallquelle in ihrem Einwirkungsbereich erzeugte Immissionspegel hängt von den Eigenschaften der Schallquelle (Schallleistung, Richtcharakteristik, Schallspektrum), der Geometrie des Schallfeldes (Lage von Schallquelle und Immissionsort zueinander, zum Boden und zu Hindernissen im Schallfeld), den durch Topographie, Bewuchs und Bebauung bestimmten örtlichen Ausbreitungsbedingungen und von der Witterung ab.

Zur Berechnung der zu erwartenden Immissionssituation für Immissionsorte im Untersuchungsgebiet wird die zu erwartende Emissionssituation auf ein hinreichend genaues Prognosemodell abgebildet.

Schutzanspruch

Innerhalb des Plangebietes sollen Bauflächen für Allgemeine Wohngebiete, eine Mischgebietsfläche und eine Sonderbaufläche ausgewiesen werden. Die Zuordnung der Schutzbedürftigkeit erfolgte auf Grundlage der geplanten Nutzungen und in Übereinstimmung mit der beabsichtigten Ausweisung im B-Plan.

Emissionskennwerte

Verkehrsrgeräuschimmissionen im Plangebiet werden durch die Straßen Neue Reihe hervorgerufen. Der Gartenweg kann als reiner Anliegerweg vernachlässigt werden, ebenso die Stichwege. Die Verkehrsstärke auf der Neuen Reihe wird auf der Grundlage des Verkehrskonzeptes von Kühlungsborn abgeschätzt. Im Verkehrskonzept sind die Ergebnisse von Zählungen aus den Monaten Mai und Juli 1999 dokumentiert. Neuere Zahlen liegen nicht vor.

Entsprechend den RLS 90 ist für Straßenverkehrsberechnungen das jährliche Mittel der Verkehrsstärke heranzuziehen. Da in Kühlungsborn zwischen Saison- und Nichtsaisonmonaten in der Verkehrsstärke erhebliche Unterschiede zu verzeichnen sind, wird für die nachfolgenden Berechnungen der Mittelwert aus den Erhebungen von Mai und Juli 1999 in Ansatz gebracht. Durch die Umwidmung des Grünen Weges und des Pfarrweges zur Landesstraße 12 und eine entsprechende Ausschilderung kann davon ausgegangen werden, dass der Verkehr in der Neuen Reihe abgenommen hat.

Die normale Verkehrsentwicklung bis zum Prognosejahr 2020 wird in Anlehnung an die Prognosefaktoren des Landesamtes für Straßenbau und Verkehr durch den Faktor 1,1 berücksichtigt. Die Aufteilung des Schwerverkehrs auf den Tag- und Nachtzeitraum erfolgte an Hand der RBLärm-92. Weitere Berechnungsparameter (Belag, Geschwindigkeit) wurden vom Planungsbüro überermittelt.

Die Berechnungsparameter für die relevanten Straßenabschnitte sind in Tabelle 2 zusammengefasst.

Tabelle 2: Berechnungsparameter Straße – Prognosejahr 2020

Bezeichnung	DTV	p_T / p_N	Straßenoberfläche	Straßenneigung	zul. Geschwindigkeit Pkw/Lkw	Emissionspegel $L_{m,E}$
	[Kfz/24h]	[%]				Tag / Nacht
						[dB(A)]
Neue Reihe, T4 (Zur Asbeck – weiter Richtung Osten)	7.000	5 / 2	Asphalt	< 5 %	50 / 50	60,2 / 51,2

Beurteilungspegel

Auf Grundlage der beschriebenen Berechnungsparameter wurden entsprechend der RLS 90 innerhalb des Plangebietes des B-Planes Nr. 31 Rasterlärnkarten für den

Tag- und Nachtzeitraum berechnet. Die Berechnungen erfolgten für eine Aufpunkthöhe von 4 m und freie Schallausbreitung innerhalb des Plangebietes, d.h. ohne Berücksichtigung der abschirmenden Wirkung vorhandener Gebäude.

Das Ergebnis der Berechnungen sind farbige Plots mit Ausgabe von Flächen gleichen Beurteilungspegels. Die Rasterlärnkarten zeigen, dass an den am dichtesten zur Neuen Reihe liegenden Baugrenzen im Tagzeitraum Beurteilungspegel von bis zu 67 dB(A) und im Nachtzeitraum von bis zu 55 dB(A) erreicht werden. Der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete und auch für Mischgebiete wird hier überschritten.

Entsprechend des aktuellen Fahrplans der Bäderbahn Molli verkehren zwischen Kühlungsborn West und Bad Doberan und zurück im Tagzeitraum insgesamt 22 Züge. Im Nachtzeitraum findet kein Zugverkehr statt. Eine Verbindung um 05.30 ab Kühlungsborn wird mit dem Bus durchgeführt.

Geräuschemissionen der Schiene werden nach der Schall 03 berechnet. Die Rasterlärnkarten zeigen, dass im Plangebiet Straßenverkehrsgeräuschemissionen immisionsbestimmend sind. Schienenverkehrsgeräuschemissionen mit Beurteilungspegeln von maximal 52 dB(A) sind von untergeordneter Bedeutung. Sie erhöhen den Gesamtpegel Verkehr nicht oder nur unwesentlich. Der Orientierungswert Tag von 55 dB(A) wird durch Geräuschemissionen der Schiene unterschritten.

Der Schutz der Anwohner kann, da es sich hier um eine Innerortslage mit dichter Straßenbebauung handelt und Lärmschutzwände nicht realisierbar sind, nur durch eine lärmabgewandte Raumorientierung und, wenn dies nicht möglich ist, durch bauliche Maßnahmen (passive Maßnahmen) an den Fassaden erfolgen.

Zur Festlegung der erforderlichen Schalldämmung wurden die maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 berechnet und entsprechenden Lärmpegelbereichen zugeordnet.

Nach Tabelle 8 der DIN 4109 sind demnach Gebäudeseiten und Dachflächen von Wohn- und Schlafräumen sowie von Kinderzimmern mit einem bewerteten resultierenden Schalldämm-Maß

- von $R'_{W, res} = 35$ dB innerhalb des Lärmpegelbereiches III sowie
- von $R'_{W, res} = 40$ dB innerhalb des Lärmpegelbereiches IV

zu realisieren.

Der Schutz vor Außenlärm durch baulichen Schallschutz behält seine volle Wirkung nur bei geschlossenen Fenstern. Für die Planungen ist deshalb zu berücksichtigen, dass ein normales Fenster in Kippstellung nur noch ein bewertetes Schalldämm-Maß von ca. 15 dB aufweist. Es wird empfohlen, für Schlafräume und Kinderzimmer innerhalb der Lärmpegelbereiche III und IV schalldämmte Lüftungseinrichtungen in den Fenstern vorzusehen, wenn keine Lüftungsmöglichkeit zur lärmabgewandten Gebäudeseite besteht.

Passive Lärmschutzmaßnahmen haben ebenfalls keine Wirkung für Außenwohnbereiche. Außenwohnbereichen auf Grundstücken innerhalb des Lärmpegelbereiches III und IV sollten deshalb, die Eigenabschirmung des eigenen Hauses nutzend, jeweils auf der lärmabgewandten Gebäudeseite angeordnet werden.

Vorschlag für die textlichen Festsetzungen:

- Gebäudeseiten und Dachflächen von Wohn- und Übernachtungsräumen innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche sind mit folgenden resultierenden bewerteten Schalldämm-Maßen zu realisieren:
 $R'_{W, es} = 35$ dB innerhalb des Lärmpegelbereiches III,

- $R'_{W,es} = 40$ dB innerhalb des Lärmpegelbereiches IV.
- Für die von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandten Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB (A), bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB(A) gemindert werden.
 - Innerhalb der Lärmpegelbereiche III und IV sind zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch eine geeignete Grundrißgestaltung Ruheräume und Terrassen auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen. In Übernachtungsräumen sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, wenn keine Lüftungsmöglichkeiten zur lärmabgewandten Gebäudeseite bestehen.

Als Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen wurde für das Sondergebiet Einzelhandel, das sich südwestlich der westlichen Grenze des B-Plans Nr. 44 befindet, im B-Plan Nr. 38 festgesetzt, dass die Anlieferung nur werktags innerhalb des Zeitraumes von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr zulässig ist. Damit sollen Lärmbelästigungen der Anwohner im Nachtzeitraum vermieden werden.

Sonstige Immissionen, die auf das Plangebiet einwirken, sind nicht bekannt.

Ein Anliegen des Immissionsschutzes ist auch die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität im Plangebiet. Aus diesem Grunde sollen z.B. emissionsarme, umweltfreundliche Heizsysteme für Warmwasser und Raumwärme verwendet werden (vgl. Kap. 4.4).

6. Eigentumsverhältnisse

Die bebauten Grundstücke im Geltungsbereich befinden sich in Privatbesitz bzw. im Eigentum von Wohnungsbaugesellschaften. Die öffentlichen Verkehrsflächen, die Stellplatzfläche der Kleingartenanlage und die öffentlichen Grünfläche der Cubanze gehören der Stadt Ostseebad Kühlungsborn.

7. Sonstiges

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

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich der Satzung keine Bodendenkmale bekannt. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer

sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

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

Für das Plangebiet gilt die Stellplatzsatzung (Satzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn über die Gestaltung, Größe und Zahl der Stellplätze für Kfz sowie über die finanzielle Ablösung der Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen für Kfz) in der zuletzt geänderten Fassung.

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

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

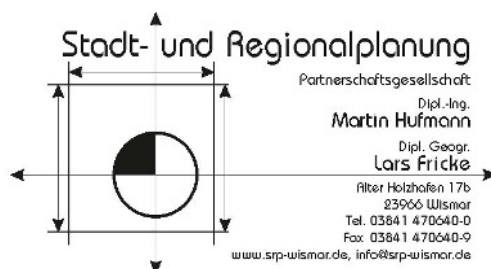
Die dem Bebauungsplan zu Grunde liegenden Gesetze, Erlasse und Richtlinien sind im Bauamt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn, Ostseeallee 20, 18225 Kühlungsborn, während der Öffnungszeiten einsehbar.

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

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den

.....
Karl, Bürgermeister

Planverfasser:





öffentlich

Beschlussvorlage

Amt/Geschäftszeichen	Bearbeiter	Datum	Drucksache Nr.:
Bauamt	Maja Kolakowski	10.01.2017	17/60/012

Beratungsfolge (Zuständigkeit)	Gremium	Sitzungstermin	Status
Vorberatung	BA	25.01.2017	Öffentlich
Vorberatung	HA	09.02.2017	Nichtöffentlich
Entscheidung	SVV	23.02.2017	Öffentlich

Bezeichnung: Aufstellungsbeschluss zur 6. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 17 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn – Sondergebiet "Am Bootshafen"

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn beschließt,

1. beschließt die Aufstellung der 6. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 17 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn – Sondergebiet „Am Bootshafen“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB.
2. Planungsziele:
Im Bootshafen soll an der Ostmole ein Gebäude für ein Jüngstensegelzentrum mit einer eigenen Slipanlage errichtet werden. Dazu ist die bisherige Verkehrsfläche „Ostmolen-Vorfläche“ in ein Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO umzuwidmen und der Geltungsbereich nach Norden zu erweitern.
3. Gebietsabgrenzung:
Der Geltungsbereich umfasst einen Bereich westlich der Ostmole und deren land- und wasserseitigen Vorflächen, Flurstück 21/1 (teilw.) der Flur 4, Gemarkung Kühlungsborn. Die Flächengröße beträgt ca. 1100 m² (s. Übersichtsplan in der Anlage).
4. Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes wird das Büro für Stadt- und Regionalplanung, Wismar beauftragt.
5. Die Anlagen sind Bestandteil dieses Beschlusses.

Anlage: Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17

Problembeschreibung/Begründung:

Mit der 6. Änderung soll die Möglichkeit geschaffen werden, ein Jüngstensegelzentrum mit einer eigenen Slipanlage im Bootshafen zu errichten. Träger der Maßnahme ist die Stadt Kühlungsborn, die für die im Ort vorhandene Jugendsegelgruppe von derzeit ca. 45 Kindern und Jugendlichen ein dringend benötigtes Quartier schaffen will, das auch durch die zusätzlichen Räume und Sanitäreinrichtungen die Durchführung von Regatten ermöglicht.

Dem Aufstellungsbeschluss sind eine Reihe von Beratungen in den Ausschüssen vorangegangen, die dazu dienten, das Vorhaben mit den Anforderungen der Hafennutzung, des Hochwasserschutzes, des Tourismus und des Ortsbildes in Einklang zu bringen.

Das Funktionsgebäude soll in einer modernen und ansprechenden Architekturgestaltung errichtet werden. Zulässig ist ein aufgrund des Hochwasserschutzes aufgeständertes, eingeschossiges

Gebäude mit Aufenthalts-, Schulungs-, Umkleide-, Sanitär- und Lagerräumen. Die Dachfläche soll als öffentliche Aussichtsplattform genutzt werden, um die Jugendarbeit und die Regatten auf dem Wasser verfolgen zu können.

Die Aufstellung der 6. Änderung erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 des Baugesetzbuches (BauGB), da die Grundzüge der Hafenanlage nicht berührt werden. Der Geltungsbereich umfasst mit 1100 m² nur eine relativ kleine Fläche der Ursprungsplanung des B-Plans Nr. 17 in einer Größe von 8,7 ha.

Der Geltungsbereich liegt komplett innerhalb der inkommunalisierten, intensiv genutzten und bebauten Hafenanlage. Er umfasst teilweise bereits als Verkehrsfläche ausgewiesene, befestigte Flächen sowie den Bereich zwischen vorhandener Slipanlage und Ostmole. Eine Beeinträchtigung von Belangen des Naturschutzes kann ausgeschlossen werden.

Von einer Umweltprüfung wird daher im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

Finanzielle Auswirkungen?

Ja

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)
5.712,00 €	€	€	€	€

Veranschlagung 2017 ja, mit 5.712,00€ Produktkonto 51102 56255000

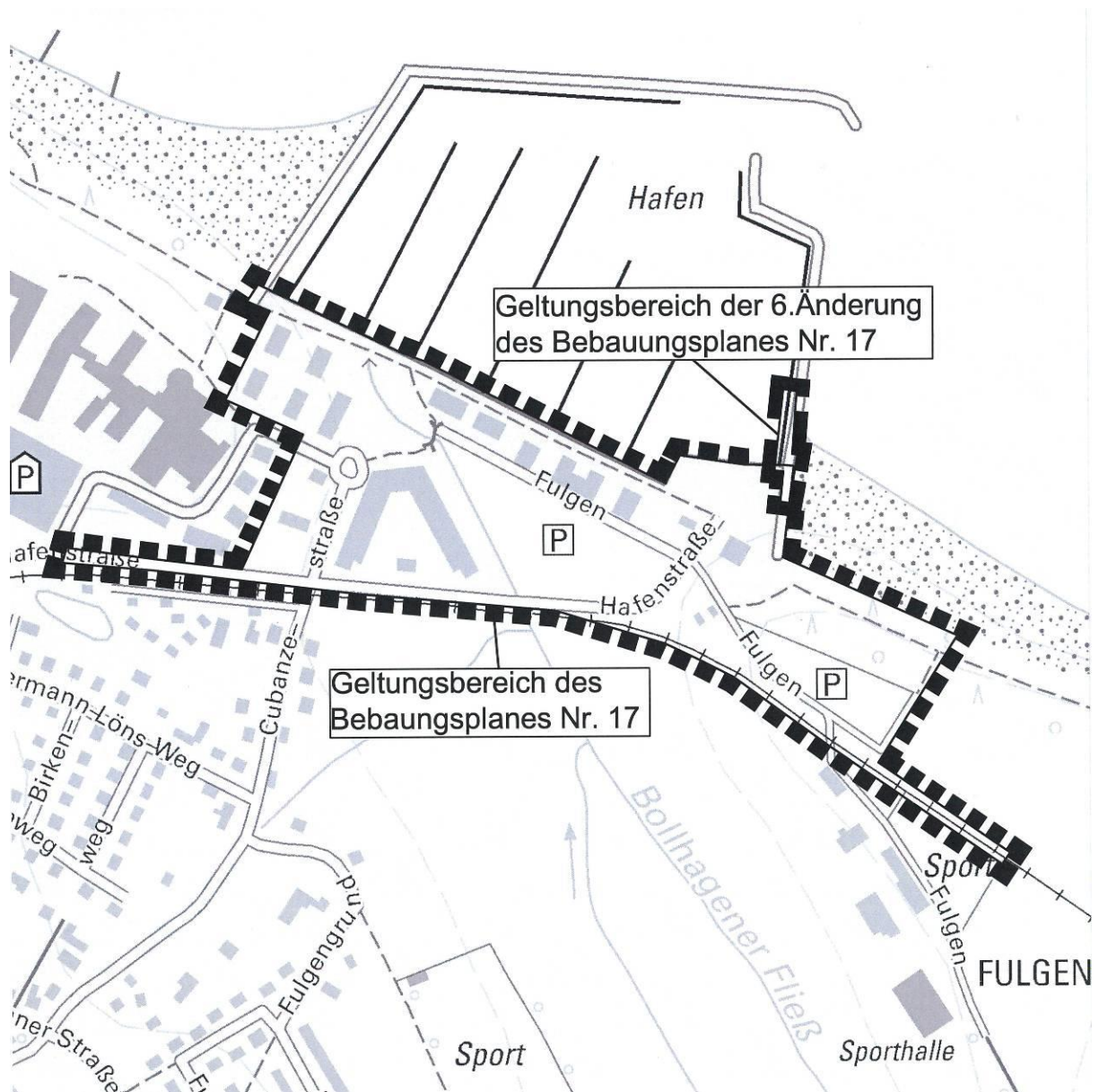
X Im Ergebnisplan im Finanzplan

Anlagen:

Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17

Anlage: Lageplan

Geltungsbereich der 6. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 17
der Stadt Ostseebad Kühlungsborn – Sondergebiet „Am Bootshafen“





öffentlich

Beschlussvorlage

Amt/Geschäftszeichen	Bearbeiter	Datum	Drucksache Nr.:
Bauamt	Maja Kolakowski	10.01.2017	17/60/013

Beratungsfolge (Zuständigkeit)	Gremium	Sitzungstermin	Status
Vorberatung	BA	25.01.2017	Öffentlich
Vorberatung	HA	09.02.2017	Nichtöffentlich
Entscheidung	SVV	23.02.2017	Öffentlich

Bezeichnung: Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zur 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn - Sondergebiet "Am Bootshafen"

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn

1. billigt den Entwurf der 6. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 17 und den Entwurf der Begründung dazu (s. Anlagen).
2. Der Entwurf der 6. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 17 einschließlich der Begründung ist gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die 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.

Anlagen: 6. Änderung B-Plan Nr. 17 Entwurf vom 16.01.2017 mit Begründung

Problembeschreibung/Begründung:

Mit der 6. Änderung soll die Möglichkeit geschaffen werden, ein Jüngstensegelzentrum mit einer eigenen Slipanlage im Bootshafen zu errichten. Träger der Maßnahme ist die Stadt Kühlungsborn, die für die im Ort vorhandene Jugendsegelgruppe von derzeit ca. 45 Kindern und Jugendlichen ein dringend benötigtes Quartier schaffen will, das auch durch die zusätzlichen Räume und Sanitäreinrichtungen die Durchführung von Regatten ermöglicht.

Dem Aufstellungsbeschluss sind eine Reihe von Beratungen in den Ausschüssen vorangegangen, die dazu dienen, das Vorhaben mit den Anforderungen der Hafennutzung, des Hochwasserschutzes, des Tourismus und des Ortsbildes in Einklang zu bringen.

Das Funktionsgebäude soll in einer modernen und ansprechenden Architekturgestaltung errichtet werden. Zulässig ist ein aufgrund des Hochwasserschutzes aufgeständertes, eingeschossiges Gebäude mit Aufenthalts-, Schulungs-, Umkleide-, Sanitär- und Lagerräumen. Die Dachfläche soll als öffentliche Aussichtsplattform genutzt werden, um die Jugendarbeit und die Regatten auf dem Wasser verfolgen zu können.

Die Aufstellung der 6. Änderung erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 des Baugesetzbuches (BauGB), da die Grundzüge der Hafenplanung nicht berührt werden. Der Geltungsbereich umfasst mit 1100 m² nur eine relativ kleine Fläche der Ursprungsplanung des B-Plans Nr. 17 in einer Größe

von 8,7 ha.

Der Geltungsbereich liegt komplett innerhalb der inkommunalisierten, intensiv genutzten und bebauten Hafenumfläche. Er umfasst teilweise bereits als Verkehrsfläche ausgewiesene, befestigte Flächen sowie den Bereich zwischen vorhandener Slipanlage und Ostmole. Eine Beeinträchtigung von Belangen des Naturschutzes kann ausgeschlossen werden.

Von einer Umweltprüfung wird daher im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

Der vorliegende Entwurf ist der Öffentlichkeit und den Behörden sowie sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Möglichkeit der Stellungnahme vorzulegen.

Finanzielle Auswirkungen?

Ja

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)
5.712,00€	€	€	€	€

Veranschlagung 2017 ja, mit 5.712,00 € Produktkonto 51102 56255000

X Im Ergebnisplan im Finanzplan

Anlagen:

Anlage: 6. Änderung B-Plan Nr. 17 Entwurf vom 16.01.2017 mit Begründung

SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN über die 6. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 17 "Am Bootshafen"

Teil A - Planzeichnung
M 1:750



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 9 Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
Zweckbestimmung: Jüngstensegelzentrum

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

GR Grundfläche in m²
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
GH max. Gebäudehöhe in m ü. HN
OK FFB min. Oberkante Fertigfußboden im ü. HN

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

o offene Bauweise
Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 11 BauGB)

— Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Slipanlage

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

2. Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene bauliche Anlagen

vorhandene Flurstücksgrenzen

Flurstücknummern

Höhenpunkte

Böschung

Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 17

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Ostmolen-Vorfläche

Plangrundlagen:
Lage- und Höhenplan, Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg, Rostock, März 2012; Flurkarte Stadt Ostseebad Kühlungsborn Sept. 2014; Topographische Karte GeoBasis DEM-V 2017; Bebauungsplan Nr. 17 in der Fassung der 4. Änderung; Unterlagen des Bauamtes Kühlungsborn.

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 Fassung vom 18.04.2006 (GVBl. S. 102) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen wird nach Beschlussfassung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn vom folgenden Satzungen über die 6. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 17 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn "Am Bootshafen", gelegen in Kühlungsborn Ost, umfassend einen Bereich der Ostmole und deren Vorflächen, Flurstück 21/1 (teilw.) der Flur 4, 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 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).

- Art und Maß der baulichen Nutzung, Flächen mit besonderen baulichen Vorkehrungen und Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 u. Abs. 5 Nr. 1 BauGB, §§ 1, 11 und 18-20 BauNVO)
 - Das Sonstige Sondergebiet Nr. 9 mit der Zweckbestimmung "Jüngstensegelzentrum" dient der Errichtung eines Funktionsgebäudes für den Segelsport. Zulässig ist ein aufgrund des Hochwasserschutzes aufgeständertes, eingeschossiges Gebäude mit Aufenthalts-, Schulungs-, Umklei-, Sanitär- und Lagerräumen. Der die Ostmole überragende Gebäudeteil ist freitragend zu errichten. Eine Befestigung auf der Ostmole oder eine Beeinträchtigung der Hochwasserschutzfunktion der Ostmole ist unzulässig. Der Erdgeschossbereich unterhalb des Gebäudes darf baulich nicht geschlossen werden und dient der Lagerung von Booten. Die Dachfläche darf als öffentliche Aussichtsplattform genutzt werden.
 - Die zulässige Gebäudegrundfläche (GR) beträgt 130 m², einschließlich Terrassenflächen und Rampen 310 m².
 - Die Gebäudehöhe wird auf maximal 7,80 m ü.HN festgesetzt. Geländer der Dachterrasse dürfen die Gebäudehöhe um 1,25 m überragen. Die Oberkante Fertigfußboden muss mindestens 3,00 m ü.HN liegen.
 - In der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Slipanlage" ist die Errichtung einer zweiten Slipanlage östlich der vorhandenen Slipanlage zulässig. Der Steg an der Ostmole ist entsprechend zu verlegen.
- Örtliche Bauvorschriften** (§ 9 Abs. 4 BauGB sowie § 86 LBauO M-V)
Für das Sonstige Sondergebiet Nr. 9 gilt:
 - Gebäuderampen und -terrassen sowie die Aussichtsplattform auf dem Dach des Gebäudes sind mit Holz zu bekleiden.
 - Die Gebäudefassaden sind nur mit einer Holzverschalung zulässig.
 - Die Geländer der Gebäuderampen und der Dachterrasse sind transparent auszuführen (z.B. verzinkte Stahlkonstruktionen mit Glas- oder Plexiglasscheiben).
 - Die Aufstellung von Gas- oder Ölbehältern ist nicht 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.

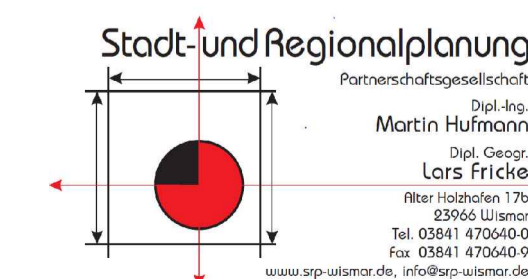
Hinweise

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 Alt- oder Abfalllagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anomale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altlastenverdachtsflächen) 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.

Die dem Bebauungsplan zu Grunde liegenden Gesetze, Erlasse und Richtlinien sind im Bauamt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn, Ostseestraße 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.



Verfahrensvermerke

(1) Der Aufstellungsbeschluss der Stadtvertreterversammlung über die 6. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 17 wurde am gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn erfolgt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den
(Siegel) Der Bürgermeister

(2) Die Stadtvertreterversammlung hat am den Entwurf der 6. Änderung und Ergänzung 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 6. Änderung und Ergänzung 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 bis zum während der Dienststunden in der Stadtverwaltung Ostseebad Kühlungsborn öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird und dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn bekannt gemacht worden. Ebenfalls wurde daraufhin gewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den
(Siegel) Der Bürgermeister

(4) Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 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 am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1: vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Rostock, den
(Siegel) Öffentlich best. Vermesser

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

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den
(Siegel) Der Bürgermeister

(7) Die 6. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 17, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die örtlichen Bauvorschriften wurden am der Stadtvertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 wurde gebilligt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den
(Siegel) Der Bürgermeister

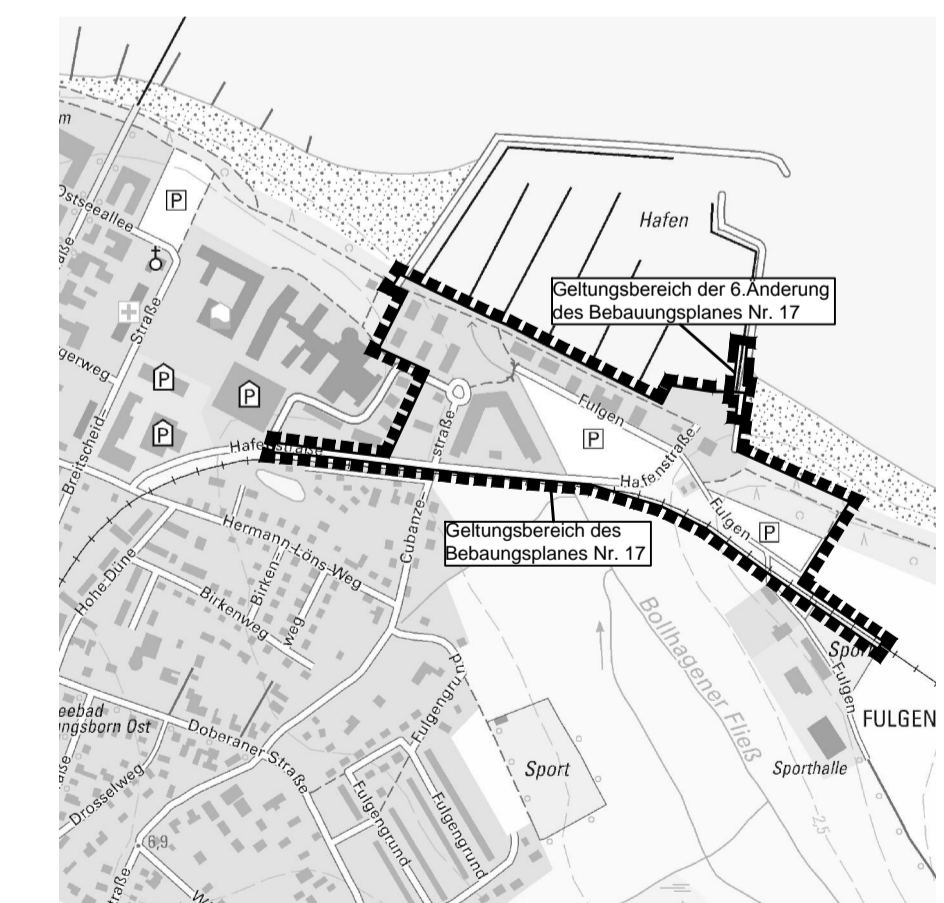
(8) Die Satzung über die 6. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 17, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

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 Erdschehen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den
(Siegel) Der Bürgermeister

Übersichtsplan



Auszug aus der topographischen Karte, Quelle: GeoBasis DEM-V 2017

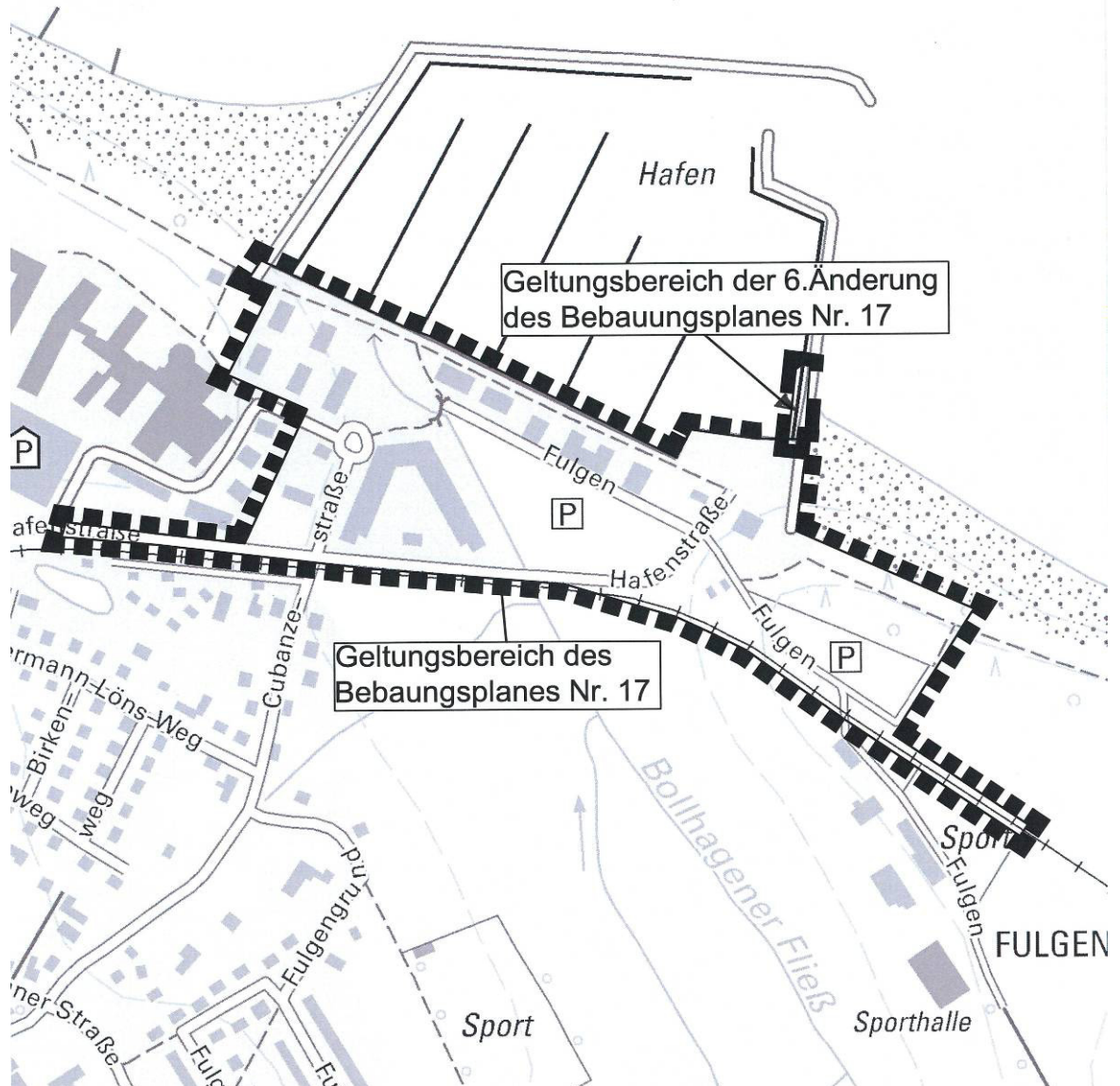
SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN ÜBER DIE 6. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 17 "Am Bootshafen"

gelegen in Kühlungsborn Ost, umfassend einen Bereich der Ostmole und deren Vorflächen, Flurstück 21/1 (teilw.) der Flur 4, Gemarkung Kühlungsborn

Entwurf

Bearbeitungsstand 16.01.2017

Übersichtsplan



Auszug aus der topographischen Karte, Quelle: GeoBasis DE/M-V 2017

SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN ÜBER DIE 6. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 17 "Am Bootshafen"

gelegen in Kühlungsborn Ost, umfassend einen Bereich der Ostmole und deren Vorflächen,
Flurstück 21/1 (teilw.) der Flur 4, Gemarkung Kühlungsborn

Begründung

Entwurf

Bearbeitungsstand 16.01.2017

6. Änderung und Ergänzung 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, ein Jüngstensegelzentrum mit einer eigenen Slipanlage im Bootshafen zu errichten. Träger der Maßnahme ist die Stadt selbst, die für die im Ort vorhandene Jugendsegelgruppe von derzeit ca. 45 Kindern und Jugendlichen ein dringend benötigtes Quartier schaffen will. Entsprechend des aktuell vorliegenden Tourismuskonzeptes ist eine weitere Ausrichtung der kommunalen und touristischen Infrastruktur in Richtung Wassersport vorgesehen.

Dem Aufstellungsbeschluss sind eine Reihe von Beratungen in den Ausschüssen vorangegangen, die dazu dienten, das Vorhaben mit den Anforderungen der Hafennutzung, des Hochwasserschutzes, des Tourismus und des Ortsbildes in Einklang zu bringen.

Die Änderungen werden im Kap. 3 im Einzelnen erläutert.

Darüber hinausgehende Änderungen der Ursprungsplanung in der Fassung der 4. Änderung des B-Planes Nr. 17 (sowie in der Fassung der in Bearbeitung befindlichen 5. Änderung) sind mit der vorliegenden 6. Änderung und Ergänzung nicht verbunden.

Der Geltungsbereich der 6. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 17 in Kühlungsborn Ost umfasst einen Bereich westlich der Ostmole und deren land- und wasserseitigen Vorflächen, Flurstück 21/1 (teilw.) der Flur 4, Gemarkung Kühlungsborn. Die Hafensfläche wurde im Rahmen der Hafenplanung inkommunalisiert und gehört der Stadt.

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 0,1 ha.

Der nördliche Teil der Fläche der 6. Änderung liegt außerhalb des bisherigen B-Plan-Geltungsbereiches, daher handelt es sich hier um eine *Ergänzung*.

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 am Hafen wurden mit der 2. und der 4. Änderung, in letzterer zusätzlich das Baufeld 6 des B-Planes Nr. 17, planerisch vorbereitet bzw. geändert.

Die Stadt fasste 2015 einen Aufstellungsbeschluss zur 3. Änderung des B-Planes Nr. 17, der 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. Ein Aufstellungsbeschluss von 2016 zur 5. Änderung umfasst ein landseitiges Baufeld südlich des Fulgenweges, die Planung ist in Bearbeitung.

Die Aufstellung der 6. Änderung erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 des Baugesetzbuches (BauGB), da die Grundzüge der Hafenplanung nicht berührt werden. Der Geltungsbereich umfasst mit ca. 1100 m² nur eine relativ kleine Fläche der Ursprungsplanung des B-Plans Nr. 17 in einer Größe von 8,7 ha.

Der Geltungsbereich liegt komplett innerhalb der inkommunalisierten, intensiv genutzten und bebauten Hafensfläche. Er umfasst teilweise bereits als Verkehrsfläche

6. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 17 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn
"Am Bootshafen"

ausgewiesene, befestigte Flächen sowie den Bereich zwischen vorhandener Slipanlage und Ostmole. Eine Beeinträchtigung von Belangen des Naturschutzes kann ausgeschlossen werden.

Von einer Umweltprüfung wird daher 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,
- 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 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 wird aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt entwickelt, der das Gebiet als SO 8 – Sondergebiet Hafen – ausweist.

Als Plangrundlagen dienten: Lage- und Höhenplan, Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg, Rostock, März 2012; Flurkarte Stadt Ostseebad Kühlungsborn Sept. 2014; Topographische Karte GeoBasis DE/M-V 2017; Bebauungsplan Nr. 17 in der Fassung der 4. Änderung; Unterlagen des Bauamtes Kühlungsborn.

3. Änderungsinhalte

In den vergangenen Jahren konnte sich auch der Segelclub Kühlungsborn, der bereits seit 1959 existiert, dank der neuen Möglichkeiten immer stärker im Hafen engagieren. Es wurde eine Jugendgruppe aufgebaut, die inzwischen 45 Kinder und Jugendliche zählt. Aufgrund der immer stärkeren Nutzung der vorhandenen Slipanlage durch Kinder und Jugendliche während des Segeltrainings kommt es immer häufiger zu Engpässen und Gefahren im Bereich der Slipanlage. Hinzu kommt eine Gefährdung der Kinder und Jugendlichen durch rückwärts rangierende Fahrzeuge mit Anhängern. Um die hohe Sicherheit der Kinder und Jugendlichen während des Trainings zu gewährleisten ist in den vergangenen Jahren immer deutlicher geworden, dass es notwendig wird, den gemeinnützigen Vereinsbetrieb mit der Jüngstenausbildung vor allem beim slippen der Boote räumlich vom kommerziellen Hafenbetrieb zu trennen. Hieraus ergibt sich nun der Bedarf nach einer für den Segelsport geeigneten Slipanlage sowie einem Funktionsgebäude.

Neben der Jugendarbeit ist inzwischen auch die Ausrichtung von Regatten eine wichtige Aktivität des Segelclub Kühlungsborn geworden. Jährlich finden hochrangige Meisterschaften von Kielbooten und Jollen vom Bootshafen aus statt. Hierzu sind zusätzliche sanitäre Einrichtungen und Räumlichkeiten notwendig, um die Organisa-

6. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 17 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn
"Am Bootshafen"

tion sowie die Anmeldeformalitäten abzuwickeln. Im Rahmen von Meisterschaften ist es notwendig, das Ablenden der Jollen auch bei ungünstigen Wetterlagen mit hoher Brandung zu gewährleisten, was der eigentliche Grund für die Ausrichtung solcher Regatten am Bootshafen und nicht am Clubgelände in Kühlungsborn West ist. Momentan stellt die vorhandene Slipanlage hier jedoch einen enormen Engpass dar, wodurch die Durchführbarkeit von Meisterschaften bei ungünstigen Wetterlagen gefährdet ist.

Daher ist geplant, die Slipanlage im Hafen Kühlungsborn zu erweitern. Es wurde zunächst nach Erweiterungsmöglichkeiten der vorhandenen Slipanlage gesucht. Eine Vergrößerung oder Verbreiterung ist aufgrund der BImSchG-genehmigten Tankstelle mit ihren unterirdischen Tanks sowie durch die benachbarte Krananlage nicht möglich. Andere Orte im Hafen, z.B. an der Westmole, erwiesen sich als zu teuer bzw. nicht geeignet.

Die verbliebene Option ist Nutzung der Stirnseite der Hafenanlage örtlich der vorhandenen Slipanlage. Technisch ist ein Bau einer Slipanlage hier möglich. Wesentliche Änderung ist allein die Verlegung des vorhandenen Holzsteges auf die Mole auf ca. 40m Länge. Die Unterkonstruktion wäre vergleichbar mit den Blockbohlenanlagen an der Promenade.

Die vorhandene Slipanlage kann dann im Wesentlichen durch motorisierte, kommerzielle Nutzer, die ihre Boote mittels PKW slippen, genutzt werden. Die neu entstehende Slipanlage ist im Wesentlichen für die Optimisten und Jollen vorgesehen, die durch Handtrailer mit reiner Personenkraft bedient werden. Poller könnten die Bereiche voneinander trennen, so dass keine Gefährdung durch rangierende Fahrzeuge mehr möglich ist. In Spitzenzeiten oder bei Veranstaltungen können beide Slipanlagen für eine Nutzung gleichgeschaltet werden.

Das neu festgesetzte Sonstige Sondergebiet (SO) „Jüngstensegelzentrum“ nach § 11 BauNVO erhält die laufende Nr. 9; die Ursprungsplanung weist die SO 1 – 8 aus. Es dient der Errichtung des Funktionsgebäudes, während sich die Slipanlage und der umzuverlegende Steg der Ostmole innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Slipanlage“ befinden.

Das Sondergebiet dient der Errichtung eines Funktionsgebäudes für den Segelsport.

Das Gebäude soll in einer modernen und ansprechenden Architekturgestaltung errichtet werden. Zulässig ist ein aufgrund des Hochwasserschutzes aufgeständertes, eingeschossiges Gebäude mit Aufenthalts-, Schulungs-, Umkleide-, Sanitär- und Lagerräumen. Der die Ostmole überragende Gebäudeteil ist freitragend zu errichten. Eine Befestigung auf der Ostmole oder eine Beeinträchtigung der Hochwasserschutzfunktion der Ostmole ist unzulässig. Der Erdgeschossbereich unterhalb des Gebäudes darf baulich nicht geschlossen werden und dient der Lagerung von Booten. Die Dachfläche soll als öffentliche Aussichtsplattform genutzt werden. Dazu soll eine Rampe von der Hafenvorfläche auf das Dach des aufgeständerten Gebäudes geführt werden.

Das Gebäude befindet sich mit dem südlichen Teil auf der bisher im B-Plan 17 als „Ostmolen-Vorfläche“ festgesetzten Verkehrsfläche. Der nördliche Teil und die Slipanlage befinden sich im Hafenbecken außerhalb des bisherigen B-Plan-Geltungsbereiches.

Die zulässige Gebäudegrundfläche (GR) beträgt 130 m², einschließlich Terrassenflächen und Rampen maximal 310 m².

6. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 17 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn
"Am Bootshafen"

Die Gebäudehöhe (Oberkante Dach) wird auf maximal 7,80 m ü.HN festgesetzt. Geländer der Dachterrasse dürfen die Gebäudehöhe um 1,25 m überragen. Die Oberkante Fertigfußboden muss mindestens über dem Bemessungshochwasserstand (BHW) von 2,85 m ü.HN liegen und wird gemäß Abstimmung mit dem StALU MM auf 3,0 m ü.HN festgesetzt. In der stadtinternen Abstimmung wurde besprochen, dass die offene Fläche unterhalb des Funktionsgebäudes begehbar sein und als Lager für Boote dienen soll. Daher wird von einer offenen Höhe von ca. 2,20 m ausgegangen, so dass der Erdgeschossfußboden wahrscheinlich bei einer Höhe von über 4,0 m ü.HN liegen wird und damit weit oberhalb des BHW.

Zum Vergleich: die Höhe der Hafenpromenade beträgt 4,10 m ü.HN.

In der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Slipanlage“ ist die Errichtung einer zweiten Slipanlage östlich der vorhandenen Slipanlage zulässig. Der vorhandene Steg für Fußgänger an der Ostmole ist entsprechend zu verlegen.

Belange des Immissionsschutzes, des Natur- oder Artenschutzes sind von dem Vorhaben nicht betroffen. Der Geltungsbereich liegt komplett innerhalb der inkommunalisierten, intensiv genutzten und bebauten Hafenfläche. Er umfasst teilweise bereits als Verkehrsfläche ausgewiesene, befestigte Flächen sowie den Bereich zwischen vorhandener Slipanlage und Ostmole. Grünflächen oder Gehölze sind nicht betroffen. Belange des Orts- und Landschaftsbildes werden durch die Festsetzungen zur Gebäudegröße und –höhe sowie durch die örtlichen Bauvorschriften berücksichtigt. Schutzbedürftige Nutzungen sind nicht vorhanden, eine unzumutbare Erhöhung möglicher Lärmbelastigungen im Hafen ist mit dem Vorhaben nicht verbunden.

Innerhalb des vereinfachten Änderungsverfahrens gemäß § 13 BauGB ist die Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 einschließlich des Umweltberichtes nicht durchzuführen.

4 Örtliche Bauvorschriften

Für das Sonstige Sondergebiet Nr. 9, also das Gebäude des Jüngstensegelzentrums, wurden örtliche Bauvorschriften festgesetzt, um die harmonische Einfügung in die Hafen- und Küstenlandschaft zu ermöglichen, ohne das Ortsbild zu beeinträchtigen. Vielmehr ist die Errichtung eines attraktiven, durch die Öffentlichkeit nutzbaren Gebäudes geplant.

Die Gebäuderampen und –terrassen sowie die Aussichtsplattform auf dem Dach des aufgeständerten Hauses sind mit Holz zu beplanken. Auch die Gebäudefassaden sind nur mit einer Holzverschalung zulässig. Damit wird vermieden, dass z.B. unpassende Beton- oder andere Fassadengestaltungen Verwendung finden.

Die Geländer der Terrassen und der Dachterrasse sind transparent auszuführen (z.B. verzinkte Stahlkonstruktionen mit Glas- oder Plexiglas-Scheiben). Dadurch wird, ebenso wie durch das baulich offen zu gestaltende Untergeschoss, eine Transparenz und „Leichtigkeit“ des Gebäudekörpers gewährleistet.

Die Aufstellung von Gas- oder Ölbehältern ist nicht zulässig. Solche Anlagen stören nicht nur das Ortsbild, sondern sind an dieser Stelle auch aus Gründen des Gewässerschutzes nicht zulässig. Die Energieversorgung des Gebäudes soll durch Landanschlüsse erfolgen.

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.

6. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 17 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn
"Am Bootshafen"

5. Ver- und Entsorgung

Die Erschließungsanlagen im Hafengebiet sind vorhanden und für das Vorhaben zu ergänzen. Die geregelte Ver- und Entsorgung des Gebietes ist durch die vorhandenen Anschlüsse bzw. Anschlussmöglichkeiten gewährleistet. Die Mindestabstände zu Leitungen sind bei Baumaßnahmen zu beachten.

6. Sonstiges

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

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

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.

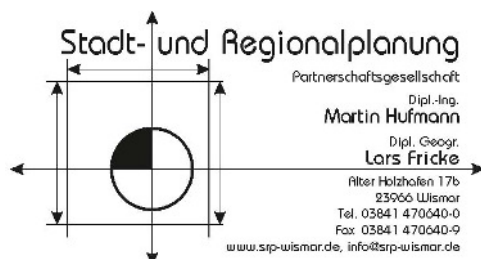
Der vorliegende Entwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf Grundlage dieses Entwurfs getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den

.....

Der Bürgermeister

Planverfasser:





öffentlich

Beschlussvorlage

Amt/Geschäftszeichen	Bearbeiter	Datum	Drucksache Nr.:
Bauamt	Sarah Gross	12.01.2017	17/60/015

Beratungsfolge (Zuständigkeit)	Gremium	Sitzungstermin	Status
Vorberatung	BA	25.01.2017	Öffentlich
Vorberatung	HA	09.02.2017	Öffentlich
Entscheidung	SVV	23.02.2017	Öffentlich

Bezeichnung: Gehölzschutzsatzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn beschließt die vorliegende Gehölzschutzsatzung für die Stadt Ostseebad Kühlungsborn.

Die Anlagen sind Bestandteil des Beschlusses.

Problembeschreibung/Begründung:

Das Naturschutzausführungsgesetz M-V ist Grundlage für den gesetzlichen Schutz von Bäumen in Mecklenburg-Vorpommern sowie die Grundlage für die Baumschutzsatzungen der Kommunen. Da der gesetzliche Schutz von Bäumen erst ab einem Stammumfang von mindestens 1,00 Meter gemessen in 1,30 m Höhe über dem Erdboden greift, besteht die Möglichkeit die Bäume durch eine entsprechende Gehölzschutzsatzung über den gesetzlichen vorgeschriebenen Mindestschutz hinaus zu schützen.

Die Gehölzschutzsatzung soll den Schutz und die Erhaltungspflicht vom Bäumen im Einzelnen konkretisieren und Verbote für den Geltungsbereich formulieren. Verstöße gegen die Regelungen der Satzung sollen als Ordnungswidrigkeit geahndet und entsprechende Bußgelder verhängt werden.

Der Hauptausschuss hat in seiner Sitzung am 22.09.2016 der Erarbeitung einer Gehölzschutzsatzung mehrheitlich zugestimmt.

Finanzielle Auswirkungen?

Nein

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

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

Anlagen:

1. Gehölzschutzsatzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn
2. Anlage zu § 8 Abs. 1 Satz 3

Gehölzschutzsatzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn

Aufgrund des § 5 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg- Vorpommern (KV M- V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S.777) sowie des Gesetzes des Landes Mecklenburg Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 23.02.2010 (NatSchAG M-V) (GVOBl. M-V S.66) einschließlich aller bisherigen Änderungen und nach Beschlussfassung der Stadtvertretersitzung vom wird folgende Gehölzschutzsatzung erlassen.

§ 1 Geltungsbereich

Diese Satzung gilt für den Gehölzbestand im Sinne des § 2 für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile der Stadt Ostseebad Kühlungsborn.

§ 2 Schutzgegenstand

(1) Schutzgegenstand dieser Satzung sind die auf öffentlichem und privatem Grund wachsenden

1. Laub- und Nadelbäume ab 0,60 m Stammumfang in 1,30 m Höhe über dem Erdboden
2. mehrstämmige Bäume ab 0,80 m Gesamtumfang zweier Stämme in 1,30 m Höhe über dem Erdboden
3. einheimische Großsträucher ab 1,80 m Höhe
4. freiwachsende Hecken ab 5,00 m Länge (ausgenommen Einfriedungen)
5. alle Ersatzpflanzungen im Sinne des § 7 dieser Satzung
6. alle Ausgleichs- und Ersatzpflanzungen, die aufgrund eines Verwaltungsaktes zustande gekommen sind

(2) diese Satzung gilt nicht für

1. Wald i.S.d. Landeswaldgesetzes in der jeweils geltenden Fassung
2. Obstgehölze in bewirtschafteten Haus- und sonstigen Gärten außer Walnussbäume und Esskastanien
3. Laub- und Nadelbäume in Kleingärten i.S.d. Bundeskleingartengesetzes
4. Bäume, die im Rahmen der Bewirtschaftung von Gärtnereien und Baumschulen der Erreichung des Betriebszweckes dienen

5. Weihnachtsbaum- und Schmuckreisigpflanzungen
6. Gehölze in geschützten Biotopen i.S.d. § 20 NatSchAG M-V
7. Alleen und einseitige Baumreihen i.S.d. § 19 NatSchAG M-V
und der Alleenerlass vom 05.02.2016 Nr.046/2016
8. Naturdenkmale i.S.d. § 28 BNatSchG
9. gesetzlich geschützte Bäume i.S. d. § 18 NatSchAG

§ 3 Schutzzweck

(1) Nach Maßgabe dieser Satzung werden der Gehölzbestand, Bäume, Sträucher und freiwachsende Hecken der Stadt Ostseebad Kühlungsborn als geschützte Landschaftsbestandteile unter Schutz gestellt, um die

1. Sicherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und Sicherung einer gesunden Umwelt,
2. Gestaltung, Gliederung und Pflege des Orts-, Landschaft- und Straßenbilde sowie Sicherung der Naherholung
3. Nutzung der wertvollen Fähigkeiten der Bäume im Hinblick auf Verbesserung des Klimas, der Reinigung der Luft sowie der Abwehr von Lärm und
4. Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen für einheimische Tier und Pflanzenarten, insbesondere als Verbindungselemente von Biotopen (Rückzugsgebiete) zu gewährleisten.

§ 4 Begriffsbestimmung

1. Wurzelbereich ist die Bodenfläche unter der Krone eines Baumes zuzüglich 1,50 m nach allen Seiten.
2. Wurzelschutz ist nach DIN 18920 einzuhalten und einzubauen, wenn Abstände wie unter Absatz 1 nicht eingehalten werden können.

§ 5 Verbote

- (1) Es ist verboten, geschützte Gehölze zu entfernen, zu beschädigen, zu beeinträchtigen oder zu verändern.
- (2) Ein Verändern im Sinne des Absatzes 1 liegt vor, wenn an einem geschützten Gehölz einschließlich seiner Wurzelfläche Maßnahmen vorgenommen werden, die das charakteristische Aussehen nachhaltig beeinträchtigen können, insbesondere

durch

1. Versiegelung, Befahrung des Wurzelraumes
2. Ausschachtungen und Aufschüttungen im Wurzelraum
3. das Lagern und Ausbringen von festen oder flüssigen Stoffen, die schädigenden Einfluss auf das Wachstum der Gehölze nehmen können
4. die Anwendung von Streusalzen mit Ausnahme des Straßenwinterdienstes
5. Grundwasserabsenkungen
6. die mechanische Beschädigung der Baumrinde (z.B. Nageleinschlag, Anmäh- und Anfahrschäden)
7. die Beeinträchtigung der Baumkrone, Kappungen
8. das Schlegeln im Stammfußbereich
9. ein auf Stock setzen freiwachsender Hecken und Großsträucher, Ausnahme nach Genehmigung, wenn Zielsetzung zur Verjüngung und Gesunderhaltung dient.

(3) Von den Verboten bleiben unberührt:

1. die ordnungsgemäßen und fachgerechten Maßnahmen zur Pflege und Erhaltung geschützter Gehölze, einschließlich der Entnahme von Totholz (Verkehrssicherung)
2. unaufschiebbare Maßnahmen zur Abwehr von unmittelbar drohender Gefahren durch geschützte Gehölze
3. der Rückschnitt von Kopfbäumen
4. Maßnahmen, die in einem rechtskräftigen Plan ausgewiesen sind

§ 6 Ausnahmen / Befreiungen

Ausnahmen von den Verboten nach § 4 Abs. 1 können im Einzelfall und auf Antrag erteilt werden, wenn:

1. aufgrund öffentlich-rechtlicher Vorschriften eine Verpflichtung besteht, ein geschütztes Gehölz zu entfernen
2. eine nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften zulässige Nutzung nicht oder nur unter wesentlichen Beschränkungen verwirklicht werden kann
3. Maßnahmen der öffentlichen Ver- und Entsorgung dies erfordern und technische Alternativen, die mit dem Schutzzweck vereinbar sind, nicht zur Verfügung stehen
4. die Gehölze erkennbar infolge schwerer Schädigung, Schädlingsbefalles oder

- anderer pathologischer Befunde ihre Schutzwürdigkeit verloren haben und von ihnen Gefahren für Menschen und Sachen ausgehen
5. das Verbot zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Abweichung mit dem Schutzzweck dieser Satzung vereinbar ist oder
 6. überwiegende Gründe des Gemeinwohls dies erfordern.

§ 7 Verfahren

- (1) Ausnahmen und Befreiungen nach § 6 dieser Satzung sind schriftlich beim Bürgermeister zu beantragen. Im Antrag sind Lage, Gehölzart, Stammumfang bzw. Größe des Gehölzes anzugeben. Der Antrag ist zu begründen.
- Die Genehmigung zur Ausnahme oder Befreiung erfolgt schriftlich. Sie kann mit Nebenbestimmungen im Sinne des Verwaltungsverfahrensgesetzes M-V . versehen werden.

§ 8 Ersatzpflanzung und Ausgleichszahlung

- (1) Bei Ausnahmen und Befreiungen kann die Stadt Ostseebad Kühlungsborn eine Ersatzpflanzung verlangen und eine Frist für das Erbringen der Leistung bestimmen. Ist eine Ersatzpflanzung ganz oder teilweise auf dem eigenen Grundstück unmöglich, so ist eine Ausgleichszahlung an die Gemeinde zu entrichten.
- Der Umfang der Ersatzpflanzung und die Höhe der Ausgleichszahlung sind nach Maßgabe der in der Anlage dieser Satzung bestimmten Grundlagen zu ermitteln.
- Die Ausgleichszahlungen sind von der Stadt zweckentsprechend für Ersatzpflanzungen zu verwenden.
- Bei Baumfällungen sind Ersatzpflanzungen als Obstgehölz oder als Strauch ausgeschlossen.
- Die Verpflichtung zur Ausgleichszahlung ist bei vorsätzlicher Nichtbeachtung zu verdoppeln.
- (3) Hat ein Dritter entgegen dieser Satzung Gehölze entfernt, zerstört oder verändert, so wird dem Grundstückseigentümer die Verpflichtung bis zur Höhe des durchsetzbaren Ersatzanspruches auferlegt werden.
- (4) Eigentümer haben erstmalig nach erfolgter Pflanzung und nach dem Abschluss der Entwicklungspflege (nach weiteren 4 Jahren) eine schriftliche

Mitteilung zur Erledigung an das Bauamt zu richten und diese wird dann durch die Mitarbeiter des Bauamtes geprüft.

§ 9 Ordnungswidrigkeiten

- (1) Ordnungswidrig handelt, wer im Sinne des § 43 des Naturschutzausführungsgesetzes fahrlässig oder vorsätzlich:
1. entgegen § 5 Abs.1 und 2 dieser Satzung geschützte Gehölze entfernt, beeinträchtigt oder verändert.
 2. einem Verbot des § 6 Abs.1- 6 ohne eine vorherige Ausnahme oder Befreiung zuwider handelt.
 3. Bedingungen, Auflagen oder Befristungen nach dieser Satzung nicht erfüllt oder
 4. seinen Verpflichtungen nach § 8 nicht nachkommt.
- (2) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 100.000,-- € geahndet werden.

§ 10 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

ausgefertigt

Ostseebad Kühlungsborn, den

Rainer Karl
Bürgermeister

Anlage zu § 8 Abs.1 Satz 3**Richtlinien zur Anwendung der Ersatzpflanzungen / Ausgleichszahlung :**

1. Der Umfang der Ersatzpflanzung richtet sich:
 - a. Nach dem Stammumfang des geschützten Baumes, wobei Art und Vitalität zu berücksichtigen sind. Hierbei sind folgende Richtwerte für einen vitalen Baum zu Grunde zu legen :
 - ab 0,60 m Stammumfang - 1 Ersatzbaum,
 - von 0,60 m bis 1,20 m Stammumfang - 2 Ersatzbäume,
 - von 1,20 m bis 1,80 m Stammumfang - 3 Ersatzbäume
 - über 1,80 m Stammumfang - für jeweils angefangene 0,50 m ein zusätzlicher Baum.
 - b. nach Anzahl der beseitigten Großsträucher bzw. bei über 5 m Länge der Hecke. Die Ersatzpflanzung kann in Abhängigkeit von der Art, der Größe und des Alters, ihrer ökologischen Bedeutung sowie der Vitalität im Verhältnis von mindestens 1:1 bis höchstens 3:1 festgesetzt werden:

ab 1,50 m Höhe 1:1
ab 2,00 m Höhe 2:1
ab 2,50 m Höhe 3:1
2. Pflanzqualitäten:
 - a. Standortgerechte einheimische Laubbäume, Hochstamm aus extra weitem Stand, dreimal verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang ab 16 - 18 cm in 1,00 m Höhe, Pflanzgrube 1,00x 1,00 x 1,00 m, zusätzliche Tiefenlockerung bis 1,20 m
 - b. Sträucher, Baumschulenqualität, mindestens zweimal verpflanzt, mit Ballen, 0,60 m – 1,00 m,
 - c. Hecke, Pflanzung dreireihig nach Schema, das zum Bestandteil des Verwaltungsaktes wird, Qualität wie a. bzw. b.

3. Anwachs- u. Entwicklungspflege gem. DIN 18920

Die fachgerechte Anwachspflege (1 Jahr) und die Entwicklungspflege der Ersatzpflanzungen (4 Jahre) sind zu gewährleisten.

4. Die Art der zu pflanzenden Gehölze kann durch die genehmigende Stelle § 6 (1) vorgegeben werden.

5. Bei der Berechnung der Höhe der Ausgleichszahlung sind zugrunde zu legen:

Die Höhe der Ausgleichszahlung umfasst die Nettoerwerbskosten des Baumes, der hätte gepflanzt werden müssen, sowie die Grunderwerbs-, Vorbereitungs- und Pflanzkosten, mindestens jedoch 250,00 € /Baum, für das 1. Jahr der Anwachspflege 60,00 € und 50,00 € je Entwicklungspflegejahr.

In Abhängigkeit der Art des zu fällenden Baumes, seines Standortes einschließlich seiner Raumentwicklung sowie der Vitalität kann eine höhere Ausgleichszahlung verlangt werden. Der zu zahlende Sachwert soll für einen Baum mit max. 500,00 € nicht überschritten werden.



öffentlich

Beschlussvorlage

Amt/Geschäftszeichen	Bearbeiter	Datum	Drucksache Nr.:
Bauamt	Maja Kolakowski	13.01.2017	17/60/019

Beratungsfolge (Zuständigkeit)	Gremium	Sitzungstermin	Status
Vorberatung	BA	25.01.2017	Öffentlich
Vorberatung	HA	09.02.2017	Nichtöffentlich
Entscheidung	SVV	23.02.2017	Öffentlich

Bezeichnung: 1. Satzung zur Änderung der Satzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn über die Veränderungssperre für einen Teilbereich des Geltungsbereiches zur Neuaufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 Sondergebiet "Ostseeallee"

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn beschließt die 1. Satzung zur Änderung der Satzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn über die Veränderungssperre für einen Teilbereich des Geltungsbereiches zur Neuaufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 Sondergebiet "Ostseeallee". Die Anlagen sind Bestandteil des Beschlusses.

Problembeschreibung/Begründung

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn hat in Ihrer Sitzung am 17.03.2015 die Neuaufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 Sondergebiet „Ostseeallee“ beschlossen. Zur Sicherung der Bauleitplanung hat die Stadtvertreterversammlung in Ihrer Sitzung am 17.03.2015 ebenfalls, die Satzung über die Veränderungssperre für einen Teilbereich des Geltungsbereiches der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 beschlossen. Die Satzung über die Veränderungssperre wurde am 19.03.2015 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn bekannt gemacht. Die Veränderungssperre tritt nach Ablauf von zwei Jahren außer Kraft. Da das Aufstellungsverfahren der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 noch nicht abgeschlossen ist, soll die 1. Satzung zur Änderung der Satzung über die Veränderungssperre für einen Teilbereich des Geltungsbereiches der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 beschlossen werden. Mit dieser Änderung wird die Veränderungssperre gemäß § 17 Abs. 1 BauGB um ein Jahr verlängert.

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 2017	nein	ja, mit €	Produktkonto
Im Ergebnisplan	im Finanzplan		

Anlagen:
 1. Satzung zur Änderung der Satzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn über die
 Veränderungssperre für einen Teilbereich des Geltungsbereiches zur Neuaufstellung der 4. Änderung
 des Bebauungsplanes Nr. 7 Sondergebiet "Ostseeallee"

1. Satzung zur Änderung der Satzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn über die Veränderungssperre für einen Teilbereich des Geltungsbereiches zur Neuauflistung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 Sondergebiet "Ostseeallee"

Aufgrund des § 5 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V, S. 777) und des § 17 i. V. m. § 14 des Baugesetzbuches In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) hat die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn in Ihrer Sitzung am 23.02.2017 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Die Geltungsdauer (§ 4) der Satzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn über die Veränderungssperre für einen Teilbereich des Geltungsbereiches der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 für das Sondergebiet „Ostseeallee“ wird gemäß § 17 Abs. 1 BauGB um ein Jahr verlängert.

§ 2

Diese Satzung tritt am 20.03.2017 in Kraft.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn
ausgefertigt am

Rainer Karl
Bürgermeister

(Siegel)



öffentlich

Beschlussvorlage

Amt/Geschäftszeichen	Bearbeiter	Datum	Drucksache Nr.:
Bauamt	Maja Kolakowski	16.01.2017	17/60/020

Beratungsfolge (Zuständigkeit)	Gremium	Sitzungstermin	Status
Vorberatung	BA	25.01.2017	Öffentlich
Vorberatung	HA	09.02.2017	Öffentlich
Entscheidung	SVV	23.02.2017	Öffentlich

Bezeichnung: 1. Satzung zur Änderung der Satzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn über die Veränderungssperre für einen Teilbereich des Geltungsbereiches zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36 "Ortsmitte Kühlungsborn Ost"

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn beschließt die 1. Satzung zur Änderung der Satzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn über die Veränderungssperre für einen Teilbereich des Geltungsbereiches zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36 "Ortsmitte Kühlungsborn Ost". Die Anlagen sind Bestandteil des Beschlusses.

Problembeschreibung/Begründung:

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn hat in Ihrer Sitzung am 17.03.2015 die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Ortsmitte Kühlungsborn Ost“ beschlossen. Zur Sicherung der Bauleitplanung hat die Stadtvertreterversammlung in Ihrer Sitzung am 17.03.2015 ebenfalls, die Satzung über die Veränderungssperre für einen Teilbereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 36 beschlossen. Die Satzung über die Veränderungssperre wurde am 19.03.2015 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn bekannt gemacht. Die Veränderungssperre tritt nach Ablauf von zwei Jahren außer Kraft. Da das Neuaufstellungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 36 noch nicht abgeschlossen ist, soll die 1. Satzung zur Änderung der Satzung über die Veränderungssperre für einen Teilbereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 36 beschlossen werden. Mit dieser Änderung wird die Veränderungssperre gemäß § 17 Abs. 1 BauGB um ein Jahr verlängert.

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 Haushaltsbelastung (Mittelabfluss, Kapitaldienst, Folgekosten ohne kalkulatorische

€	€	€	€	Kosten) €
---	---	---	---	--------------

Veranschlagung 2017	nein	ja, mit €	Produktkonto
Im Ergebnisplan	im Finanzplan		

Anlagen:

1. Satzung zur Änderung der Satzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn über die Veränderungssperre für einen Teilbereich des Geltungsbereiches zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36 "Ortsmitte Kühlungsborn Ost"

1. Satzung zur Änderung der Satzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn über die Veränderungssperre für einen Teilbereich des Geltungsbereiches zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Ortsmitte Kühlungsborn Ost“

Aufgrund des § 5 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V, S. 777) und des § 17 i. V. m. § 14 des Baugesetzbuches In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) hat die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn in Ihrer Sitzung am 23.02.2017 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Die Geltungsdauer (§ 4) der Satzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn über die Veränderungssperre für einen Teilbereich des Geltungsbereiches der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Ortsmitte Kühlungsborn Ost“ wird gemäß § 17 Abs. 1 BauGB um ein Jahr verlängert.

§ 2

Diese Satzung tritt am 20.03.2017 in Kraft.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn
ausgefertigt am

Rainer Karl
Bürgermeister

(Siegel)



öffentlich

Beschlussvorlage

Amt/Geschäftszeichen	Bearbeiter	Datum	Drucksache Nr.:
Bauamt	Maja Kolakowski	16.01.2017	17/60/021

Beratungsfolge (Zuständigkeit)	Gremium	Sitzungstermin	Status
Vorberatung	BA	25.01.2017	Öffentlich
Vorberatung	HA	09.02.2017	Nichtöffentlich
Entscheidung	SVV	23.02.2017	Öffentlich

Bezeichnung: Satzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn über die erneute Veränderungssperre zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Mühlenblick I" der Stadt Ostseebad Kühlungsborn

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn beschließt die Veränderungssperre für den Geltungsbereich zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Mühlenblick I“ der Stadt Ostseebad Kühlungsborn erneut zu fassen. Die Anlage ist Bestandteil dieses Beschlusses.

Problembeschreibung/Begründung:

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn hat am 05.09.2013 beschlossen die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 aufzustellen. Am 24.04.2014 wurde ein ergänzender Aufstellungsbeschluss gefasst. Die Stadtvertreterversammlung hat die Satzung über die Veränderungssperre am 04.09.2014 beschlossen. Sie trat am Tage nach der Bekanntmachung der Satzung in Kraft und tritt außer Kraft sobald und soweit für den Geltungsbereich die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 in Kraft tritt, spätestens jedoch nach Ablauf von 2 Jahren. Am 11.09.2014 wurde der Beschluss zur Satzung über die Veränderungssperre bekannt gemacht und am 11.09.2016 trat die Satzung außer Kraft. Die Gemeinde kann gem. § 17 Abs. 3 BauGB eine außer Kraft getretene Veränderungssperre ganz oder teilweise erneut beschließen, wenn die Voraussetzungen für Ihren Erlass fortbestehen. Die erneute Veränderungssperre tritt am Tage nach der Bekanntmachung der Satzung in Kraft und tritt nach Ablauf von 1 Jahr außer Kraft.

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 Haushaltsbelastung (Mittelabfluss, Kapitaldienst, Folgelasten ohne kalkulatorische

€	€	€	€	Kosten) €
---	---	---	---	--------------

Veranschlagung 2017	nein	ja, mit €	Produktkonto
Im Ergebnisplan	im Finanzplan		

Anlagen:
Satzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn über die erneute Veränderungssperre zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Mühlenblick I“

Satzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn

über die erneute Veränderungssperre "Mühlenblick I"

4. Änderung Bebauungsplan Nr. 2

Aufgrund des § 5 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVBl. M-V, S. 777) und des § 17 i. V. m. § 14 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) hat die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn am 23.02.2017 folgende Satzung über die erneute Veränderungssperre für den Bereich des Geltungsbereiches der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Mühlenblick" beschlossen:

§ 1

Zu sichernde Planung

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn hat am 05.09.2013 beschlossen, für das Gebiet „Mühlenblick I“, gelegen zwischen der Doberaner Straße und dem Wittenbecker Landweg sowie zwischen den Bebauungsplänen Nr. 37 „Teilbereich Kühlungsborn Ost“, Nr. 32 „Cubanzestraße/Ecke Wittenbecker Landweg“ und Nr. 41 „Wittenbecker Landweg“, die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 aufzustellen. Am 24.04.2014 hat die Stadtvertreterversammlung einen ergänzenden Aufstellungsbeschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 beschlossen.

Die Planungskonzeption der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 sieht vor, die Festsetzungen zu den ausgewiesenen Grünflächen zu überarbeiten und die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz zu überprüfen. Im Plangeltungsbereich sind einige öffentliche Grünflächen ausgewiesen, die der Öffentlichkeit tatsächlich nicht zur Verfügung stehen bzw. teilweise den privaten Grundstücken zugeschlagen wurden. Des Weiteren muss die Umsetzung der festgesetzten Pflanzungen kontrolliert werden. Bei eventuell entstandenen Defiziten ist es vorgesehen, Pflanzungen durchführen zu lassen und externe Ausgleichsflächen zur Verfügung zu stellen.

Auf Grundlage der Örtlichkeit wurde ein neues Schallschutzgutachten erstellt, da die in der Ursprungsplanung festgesetzten Schallschutzmaßnahmen nicht vollständig erfüllt worden sind. Dabei wurden aktuelle Verkehrsbelastungszahlen zu Grunde gelegt. Aus dem Gutachten resultierende, aktive und passive Schallschutzmaßnahmen sind abzuleiten. Die Festsetzungen zum Schallschutz werden dann hinsichtlich der Ergebnisse des Gutachtens überarbeitet.

Ein weiteres Planungsziel der 4. Änderung ist die Sicherung des ursprünglichen Planungsziels, Betriebe des Beherbergungsgewerbes in dem Wohngebiet

auszuschließen, da diese entsprechend dem vorhandenen Charakter der Einfamilienhaus-siedlung störend wirken. Sie sollen aus dem Wohngebiet herausgehalten werden, um Konflikte zwischen der intensiven Nutzung durch Gäste (An- und Abreiseverkehr, Stellplatzbedarf, Lärmemissionen) und den benachbarten Dauerwohnungen zu vermeiden. Die Nutzung für Dauerwohnungen hat in den überplanten Wohnquartieren Vorrang und ist zu erhalten. Für touristische Nutzungen stehen ausreichende Fremdenverkehrsquartiere in Strandnähe zur Verfügung. Als weitere Maßnahme ist im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 die Vereinbarkeit von einzelnen untergeordneten Ferienwohnungen im Bestand mit Dauerwohnungen rechtlich verbindlich und abschließend entsprechend der aktuellen Rechtsprechung zu regeln. Von einzelnen untergeordneten Ferienwohnungen geht kein vergleichbarer Störungsgrad wie von größeren Beherbergungsquartieren aus. Das Oberverwaltungsgericht in Greifswald hat allerdings mit Beschluss vom 28.12.2007 festgestellt, dass Ferienwohnungen gegenüber der allgemeinen Wohnnutzung eine eigenständige, typisierte Nutzungsart darstellen. Das Verwaltungsgericht in Schwerin hat außerdem am 20.12.2012 entschieden, dass Ferienwohnungen nicht unter den Begriff des Beherbergungsbetriebes fallen. Aus dieser Rechtsprechung ergibt sich - wie in allen Fremdenverkehrsgemeinden des Landes auch in Kühlungsborn - die Notwendigkeit, die Zulässigkeit von Ferienwohnungen in den bestehenden Bebauungsplänen insgesamt zu überprüfen und rechtssicher zu regeln. Das Planungsziel der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 besteht dabei darin, Ferienwohnungen in einem untergeordneten Maße, z.B. als einzelne Einliegerwohnung in einem dauerhaft bewohnten Einfamilienhaus zuzulassen, so lange keine störenden Einflüsse von diesen Ferienwohnungen ausgehen und der Gebietscharakter des Wohngebietes nicht wesentlich beeinträchtigt wird. Nicht gewollt sind Gebäude, in denen ausschließlich Ferienwohnungen oder Ferienwohnungen in einer größeren Anzahl oder Beherbergungsbetriebe untergebracht sind. Die Neuerrichtung von Ferienwohnungen oder die Umnutzung von Dauer- zu Ferienwohnungen sowie die Errichtung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes ist daher mit Hilfe der Veränderungssperre so lange zu unterbinden, bis der Bebauungsplan eine rechtlich verbindliche und mit den Zielen des Fremdenverkehrsortes Kühlungsborn vereinbare Lösung regelt. Dabei soll, der Grundkonzeption entsprechend, das Plangebiet überwiegend dem Wohnen dienen und alle anderen Nutzungen nur eine untergeordnete Rolle spielen.

In dem Änderungsverfahren ist entsprechend aktueller Rechtsprechung zu gewährleisten, dass der Öffentlichkeit der Planung zu Grunde liegende Richtlinien, DIN-Normen usw. im Rathaus zur Einsicht zur Verfügung stehen und im Planverfahren öffentlich mit ausgelegt werden.

§ 2

Räumlicher Geltungsbereich

Die Veränderungssperre erstreckt sich über den Bereich des Geltungsbereiches der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2. Die Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus dem Übersichtsplan, der Bestandteil der Satzung und als Anlage 1 beigefügt ist.

§ 3

Rechtswirkungen der Veränderungssperre

1. In dem von der Veränderungssperre betroffenen Gebiet dürfen
 - a) Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden;
 - b) erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.
2. Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden. Die Entscheidung über Ausnahmen trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.

§ 4

Inkrafttreten und Außerkrafttreten der Veränderungssperre

1. Die Stadtvertreterversammlung hat die Satzung zur Veränderungssperre am 04.09.2014 beschlossen. Sie trat am Tage nach der Bekanntmachung der Satzung in Kraft und tritt außer Kraft sobald und soweit für den Geltungsbereich die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 in Kraft tritt, spätestens jedoch nach Ablauf von 2 Jahren. Am 11.09.2014 wurde der Beschluss zur Satzung über die Veränderungssperre bekannt gemacht und am 11.09.2016 trat die Satzung außer Kraft.
2. Die Gemeinde kann gem. § 17 Abs. 3 BauGB eine außer Kraft getretene Veränderungssperre ganz oder teilweise erneut beschließen, wenn die Voraussetzungen für Ihren Erlass fortbestehen. Dies ist vorliegend der Fall. Die Veränderungssperre tritt am Tage nach der Bekanntmachung der Satzung in Kraft und tritt nach Ablauf von 1 Jahr außer Kraft.

§ 5

Entschädigungen im Rahmen der Veränderungssperre

Auf die Vorschriften des § 18 Abs. 2 Satz 2 und 3 BauGB wird hingewiesen. Danach können Entschädigungsberechtigte Entschädigungen verlangen, wenn die Veränderungssperre länger als 4 Jahre über den Zeitpunkt ihres Beginns oder der ersten Zurückstellung eines Baugesuches hinaus andauert und dadurch Vermögensnachteile entstanden sind. Die Fälligkeit des Anspruches kann dadurch herbeigeführt werden, dass der Entschädigungsberechtigte die Leistungen der Entschädigung schriftlich bei der Stadt Ostseebad Kühlungsborn beantragt.

Ein Entschädigungsanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von 3 Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit herbeigeführt wird.

§ 6

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Eine Verletzung der im § 214 Abs. 1 Satz 1 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formschriften ist unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung der Veränderungssperre schriftlich gegenüber der Stadt geltend gemacht worden ist. Der Sachverhalt, der die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften begründen soll, ist darzulegen (§ 215 Abs. 1 BauGB).

Stadt Ostseebad Kühlungsborn
ausgefertigt, am

Rainer Karl
Bürgermeister

(Siegel)

Anlage 1: Übersichtsplan Geltungsbereich der Satzung über die erneute Veränderungssperre zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Mühlenblick“





Beschlussvorlage der Zählgemeinschaft SPD / Bündnis 90-Grüne

öffentlich

Amt/Geschäftszeichen	Bearbeiter	Datum	Drucksache Nr.:
Bürgeramt	Manja Kehr	06.01.2017	17/30/005

Beratungsfolge (Zuständigkeit)	Gremium	Sitzungstermin	Status
Vorberatung	SA	01.02.2017	Öffentlich
Vorberatung	BA	08.03.2017	Öffentlich
Vorberatung	HA	30.03.2017	Öffentlich
Entscheidung	SVV	20.04.2017	Öffentlich

Bezeichnung: Beschlussvorlage der Zählgemeinschaft SPD/Bündnis 90-Grüne: Erweiterung des Schulhortes in der Hermannstraße und Bau einer Kita im Gebiet B-Plan 25

Beschlussvorschlag:

Erweiterung des Schulhortes „Uns Ostseekinner“ in der Hermannstraße auf das gesamte Gebäude. Bau eines Kindergartens im Gebiet B-Plan 25.

Problembeschreibung/Begründung:

Es zeichnet sich bereits jetzt ein zu erwartender Engpass für die frühkindliche Betreuung in den Kitas im Ort ab.

In der Einrichtung „Uns Ostseekinner“ in der Hermann-Str. sind eine Kita und der Schulhort untergebracht. Letzterer ist bereits jetzt überlastet und überfüllt.

Es bietet sich daher an, den Hort auf das gesamte Gebäude von "Uns Ostseekinner" auszudehnen und die Kita in einer zu neu errichtende

Anlage im Gebiet B-Plan 25 unterzubringen.

Zudem ermöglicht diese räumliche Trennung eine Entlastung der Verkehrssituation in der Hermannstraße und die Nähe zur Grundschule ist weiterhin gewährleistet.

Die neue Kita im B25 ist von der Stadt zu errichten und dem DRK als jetzigen Betreiber vorrangig anzubieten.

Ziel ist es, unseren Einwohnern, Beschäftigten und deren Kindern deutlich verbesserte Bedingungen bei der Kinderbetreuung zu bieten und gleichzeitig dem vom Wachstum der Stadt verursachten erhöhten Kita-Bedarf Rechnung zu tragen und uns zukunftsicher ausrichten.

Finanzielle Auswirkungen?

Ja / Nein

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

€	€	€	€	€
---	---	---	---	---

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

Anlagen:
Beschlussvorlage

Beschlussvorlage der Fraktion**TOP**

SPD/Bündnis 90-GRÜNE

 öffentlich nicht öffentlich

Fraktion SPD/Bündnis 90-GRÜNE	Vorlagenersteller Uwe Wiek	Datum 04.02.16	Kühlungsborn
<input type="checkbox"/> Beratungsfolge	<input type="checkbox"/> Sitzungstermin	<input type="checkbox"/> Beschlussempfehlung	
SA	??.01.17		
BA	25.01.17		
HA	09.02.17		
SVV	23.02.17		

Bezeichnung: **Erweiterung des Schulhortes in der Hermannstraße und Bau einer Kita im Gebiet B-Plan 25**

Grundsatzbeschluss:

Erweiterung des Schulhortes „Uns Ostseekinner“ in der Hermannstraße auf das gesamte Gebäude.

Bau eines Kindergartens im Gebiet B-Plan 25.

Begründung:

Es zeichnet sich bereits jetzt ein zu erwartender Engpass für die frühkindliche Betreuung in den Kitas im Ort ab.

In der Einrichtung „Uns Ostseekinner“ in der Hermann-Str. sind eine Kita und der Schulhort untergebracht. Letzterer ist bereits jetzt überlastet und überfüllt.

Es bietet sich daher an, den Hort auf das gesamte Gebäude von "Uns Ostseekinner" auszudehnen und die Kita in einer zu neu errichtende Anlage im Gebiet B-Plan 25 unterzubringen.

Zudem ermöglicht diese räumliche Trennung eine Entlastung der Verkehrssituation in der Hermannstraße und die Nähe zur Grundschule ist weiterhin gewährleistet.

Die neue Kita im B25 ist von der Stadt zu errichten und dem DRK als jetzigen Betreiber vorrangig anzubieten.

Ziel ist es, unseren Einwohnern, Beschäftigten und deren Kindern deutlich verbesserte Bedingungen bei der Kinderbetreuung zu bieten und gleichzeitig dem vom Wachstum der Stadt verursachten erhöhten Kita-Bedarf Rechnung zu tragen und uns zukunftsicher ausrichten.



i. A. der Fraktion SPD/Grüne



öffentlich

Beschlussvorlage der CDU-Fraktion

Amt/Geschäftszeichen	Bearbeiter	Datum	Drucksache Nr.:
CDU-Fraktion	Philipp Reimer	17.11.2016	16/CDU/138

Beratungsfolge (Zuständigkeit)	Gremium	Sitzungstermin	Status
Vorberatung	FA	24.01.2017	Öffentlich
Vorberatung	BA	25.01.2017	Öffentlich
Entscheidung	HA	09.02.2017	Nichtöffentlich

Bezeichnung: Beschlussvorlage der CDU-Fraktion: Nutzungskonzept neuer Friedhof

Beschlussvorschlag:

Der Bürgermeister wird beauftragt, ein Nutzungskonzept für den neuen Friedhof in Kühlungsborn zu erstellen. Das Nutzungskonzept ist zu unterteilen in:

1. Gestaltung des Areals aufgrund neuer Bestattungsgewohnheiten
2. Wirtschaftlichkeit: aufgrund neuer Bestattungsgewohnheiten und Kostenentwicklung

Problembeschreibung/Begründung:

In den nächsten Jahren ist davon auszugehen,:

- dass Erdbestattungen weiter rückläufig sein werden
- dass alternative Bestattungsformen im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten in Betracht gezogen werden, z.B. Urnenwand

Eventuell Werbung für den Friedhof als Alternative zur Seebestattung. Das Grünflächenkataster ist bei der Erarbeitung des Nutzungskonzeptes einzubeziehen. Die Ergebnisse des Nutzungskonzeptes sind bei der Überarbeitung der Gebührensatzung zu berücksichtigen.

Finanzielle Auswirkungen?

Ja

Anlagen:

Beschlussvorlage der CDU-Fraktion

Beschlussvorlage der CDU-Fraktion

TOP _____

öffentlichnicht öffentlich

Fraktion	Vorlagenersteller	Datum
CDU-FRAKTION	Stefan Sorge	07.11.16
⇩Beratungsfolge	⇩Sitzungstermin	⇩Beschlussempfehlung
FA	24.01.2017	
BA	25.01.2017	
HA	09.02.2017	

Bezeichnung: **Nutzungskonzept neuer Friedhof**

Beschlussvorschlag:

Der Bürgermeister wird beauftragt, ein Nutzungskonzept für den neuen Friedhof in Kühlungsborn zu erstellen.

Das Nutzungskonzept ist zu unterteilen in:

1. Gestaltung des Areals aufgrund neuer Bestattungsgewohnheiten
2. Wirtschaftlichkeit: aufgrund neuer Bestattungsgewohnheiten und Kostenentwicklung

Begründung:

In den nächsten Jahren ist davon auszugehen:

- dass Erdbestattungen weiter rückläufig sein werden
- dass über alternativen Bestattungsformen im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten in Betracht gezogen werden, z.b. Urnenwand
- Eventuell Werbung für den Friedhof, als Alternative zur Seebestattung
- Das Grünflächenkataster ist bei der Erarbeitung des Nutzungskonzeptes einzubeziehen

Die Ergebnisse des Nutzungskonzeptes sind bei der Überarbeitung der Gebührensatzung zu berücksichtigen

Finanzierung:

Finanzielle Auswirkungen? Ja

.....
Stefan Sorge
CDU- Fraktion

.....
CDU- Fraktionsvorsitzende



öffentlich

Beschlussvorlage der CDU-Fraktion

Amt/Geschäftszeichen	Bearbeiter	Datum	Drucksache Nr.:
CDU-Fraktion	Philipp Reimer	10.11.2016	16/CDU/135

Beratungsfolge (Zuständigkeit)	Gremium	Sitzungstermin	Status
Vorberatung	BA	25.01.2017	Öffentlich
Vorberatung	SA	01.02.2017	Öffentlich
Entscheidung	HA	09.02.2017	Nichtöffentlich

Bezeichnung: Beschlussvorlage der CDU-Fraktion: Erarbeitung eines Mietspiegels für die Stadt Ostseebad Kühlungsborn

<p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Der Hauptausschuss der Stadt Ostseebad Kühlungsborn beschließt:</p> <p>Der Bürgermeister wird beauftragt,</p> <ul style="list-style-type: none"> - innerhalb der nächsten 6 Monate einen Mietspiegel gem. §§ 558c / 558d BGB für die Stadt Ostseebad Kühlungsborn zu erarbeiten, - ein Gesamtkonzept zur wohnwirtschaftlichen Entwicklung für die Stadt Kühlungsborn zu entwickeln.

<p>Problembeschreibung/Begründung:</p> <p>Mietspiegel dienen in erster Linie dem Interessenausgleich zwischen den Wohneigentümern und den Mietern. Die Veröffentlichung von Mietspiegeln hilft insbesondere Wohnungssuchenden, eine objektive Einschätzung von ortsüblichen angemessenen Miethöhen zu prüfen. Für die Wohnungseigentümer bietet der Mietspiegel die Möglichkeit, die Nachhaltigkeit und Angemessenheit der Erträge zu prüfen sowie mögliche Investitionsentscheidungen zu treffen. Für die Stadt Kühlungsborn bietet der Mietspiegel die Möglichkeit, Unterbringungskosten im Rahmen der Sozialgesetzgebung zu prüfen und zu objektivieren. Neben den direkten Auswirkungen auf dem Mietmarkt werden in der Regel auch Förderhöhen im Rahmen des sozialen Wohnbaus an Mietwerten orientiert. Im Rahmen der Untersuchungen für die Wohnungs- und Pflegesituation für ältere Menschen werden konkrete Hinweise zum Bestand und zu möglichen zukünftigen Entwicklungen erwartet. Vor diesem Hintergrund ist eine Gesamtbetrachtung der wohnwirtschaftlichen Entwicklung auch unter Beachtung weiterer Mietergruppen wie Singles, junge Familien oder auch kinderlose Paare sinnvoll.</p>

Finanzielle Auswirkungen? **Ja**

<p>Anlagen:</p> <p>Beschlussvorlage der CDU-Fraktion</p>

Beschlussvorlage der CDU-Fraktion

TOP _____

öffentlichnicht öffentlich

Fraktion	Vorlagenersteller	Datum
CDU-FRAKTION	Stefan Sorge	07.11.16
↓Beratungsfolge	↓Sitzungstermin	↓Beschlussempfehlung
SA	7.12.2016	
BA	25.01.2017	
HA	09.02.2017	

Bezeichnung: **Erarbeitung eines Mietspiegels für die Stadt Ostseebad Kühlungsborn**

Beschlussvorschlag:

Der Bürgermeister wird beauftragt,
 -innerhalb der nächsten 6 Monate einen Mietspiegel gem. §§558c/558D BGB für die Stadt Kühlungsborn zu erarbeiten.
 -ein Gesamtkonzept zur wohnwirtschaftlichen Entwicklung für die Stadt Kühlungsborn zu entwickeln.

Begründung:

Mietspiegel dienen in erster Linie dem Interessenausgleich zwischen den Wohneigentümern und den Mietern.

Die Veröffentlichung von Mietspiegeln hilft insbesondere Wohnungssuchenden eine objektive Einschätzung von ortsüblichen angemessenen Miethöhen zu prüfen.

Für die Wohnungseigentümer bietet der Mietspiegel die Möglichkeit, die Nachhaltigkeit und Angemessenheit der Erträge zu prüfen sowie mögliche Investitionsentscheidungen zu treffen.

Für die Stadt Kühlungsborn bietet der Mietspiegel die Möglichkeit Unterbringungskosten im Rahmen der Sozialgesetzgebung zu prüfen und zu objektivieren. Neben den direkten Auswirkungen auf dem Mietmarkt werden in der Regel auch Förderhöhen im Rahmen des sozialen Wohnbaus an Mietwerten orientiert.

Im Rahmen der Untersuchungen für die Wohnungs- und Pflegesituation für ältere Menschen werden konkrete Hinweise zum Bestand und zu möglichen zukünftigen Entwicklungen erwartet.

Vor diesem Hintergrund ist eine Gesamtbetrachtung der wohnwirtschaftlichen Entwicklung auch unter Beachtung weiterer Mietergruppen wie Singles, junge Familien oder auch kinderlose Paare sinnvoll.

Finanzielle Auswirkungen? Ja

.....
 Stefan Sorge
 CDU- Fraktion

.....
 CDU-Fraktionsvorsitzende