



öffentlich

## Beschlussvorlage

Amt/Geschäftszeichen	Bearbeiter	Datum	Drucksache Nr.:
Bauamt	Maja Kolakowski	27.02.2017	17/60/043

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

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

Beschlussvorschlag:

### **Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn,**

1. billigt den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 49 "Dünengarten" und den geänderten Entwurf der Begründung dazu (s. Anlagen).
2. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 49 einschließlich der Begründung ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen. Die von den Änderungen berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind von der Auslegung zu benachrichtigen und erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufzufordern.
3. Die Anlagen sind Bestandteil dieses Beschlusses.

Anlagen: B-Plan Nr. 49 Planzeichnung mit Textteil und Begründung, Stand 21.03.2017,

Problembeschreibung/Begründung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 49 vom 11.07.2016 hat im Aug./Sept. 2016 öffentlich ausgelegt. Während der Auslegung wurden vor allem von der Forstbehörde Bedenken geltend gemacht. Die ehemals festgestellte Waldgrenze wurde nicht mehr anerkannt und eine Neuvermessung durchgeführt. Die Waldgrenze wurde um ca. 8 m nach Süden verlegt. Nachdem die Forstbehörde aufgrund der weit vorangeschrittenen Planung auf Basis des ehemals festgestellten Waldabstandes zunächst eine Ausnahme von der Waldabstandsregelung in Aussicht gestellt hat, wurde diese Ausnahme nicht erteilt und ein Waldumwandlungsverfahren gefordert. Aufgrund der damit verbundenen, hohen bürokratischen Auflagen hat sich der Bauherr entschlossen, das Gebäude einzukürzen und nach Süden außerhalb des Waldabstandsstreifens zu verschieben. Darüber hinaus fordert die Forstbehörde ein Entfallen der Baugrenzen für die vorhandene Ferienwohnanlage im SO 1, da hier der Waldabstand von 30 m unterschritten ist. Dieser Forderung gibt die Stadt nicht nach. Hier ist eine grundsätzliche Klärung der Rechtslage erforderlich.

Weiterhin haben sehr viele Eigentümer der benachbarten östlich gelegenen vorhandenen Ferienwohnanlage Widerspruch eingelegt. Dieser richtet sich gegen eine Neubebauung des alten Kantinegrundstücks in der geplanten Form, gegen öffentliche Gehwege usw. Außerdem wird angeführt, dass ein oberirdischer Stellplatz anstelle eines Tiefgaragenstellplatzes als Ersatz für die entfallenden Stellplätze an der Waldstraße in damaligen Kaufverträgen vereinbart war. Weiterhin verweisen einige Anwohner darauf, dass sie eine Dauerwohnung bzw. Zweitwohnung anstelle einer Ferienwohnung betreiben. Der strandparallele öffentliche Gehweg entfällt aufgrund des Privateigentums. Den sonstigen Einwänden wurde im Wesentlichen nicht stattgegeben, da ein Ersatz des alten Kantinegebäudes für touristische Zwecke immer vorgesehen war (es bestand sehr lange eine Baugenehmigung für ein Hotel). Für die Anlage „Dünengarten“ liegen nur Genehmigungen für Ferienwohnungen, nicht jedoch für Dauer- oder Zweitwohnungen vor. Weitere kleinere Änderungen aus der Behördenbeteiligung wurden eingearbeitet.

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:  
 Geänderter Entwurf B-Plan Nr. 49 „Dünengarten“ Stand 21.03.2017 Planzeichnung mit Textteil, Begründung Stand 21.03.2017

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



## Planzeichenerklärung

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

- Festsetzungen**
  - Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 10 BauNVO)**
    - SO 1** Sondergebiet, das der Erholung dient - Ferienwohnanlage, mit lfd. Nummerierung (§ 10 BauNVO)
  - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 - 20 BauNVO)**
    - GRZ Grundflächenzahl
    - I - III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
    - FH Firsthöhe als Höchstmaß
  - Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)**
    - a abweichende Bauweise
    - Baugrenze
  - Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
    - Straßenverkehrsfläche
    - Straßenbegrenzungslinie
    - Einfahrtsbereich
  - Flächen für die Abfallentsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**
    - Stellplatz für Abfallbehälter
  - Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
    - Grünflächen
    - Parkanlage, privat
  - Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
    - Erhaltung von Bäumen
  - Flächen für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)**
    - Flächen für Wald
  - Sonstige Planzeichen**
    - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
    - Zweckbestimmung; Stellplatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
    - Mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Flächen zu Gunsten des Eigentümers Flurstück 2/53, Flur 1, Gemarkung Kühlungsborn (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
    - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
    - vorhandene bauliche Anlagen
    - vorhandene Flurstücksgrenzen
    - Flurstücknummern
    - vorhandene Geländehöhen in m ü. NN
    - Bemalung in 1:200
    - Gebäude künftig fortfallend
    - Gebäude, Lage aus Luftbild, künftig fortfallend
- Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)**
  - 100-jährige Sicherheitsslinie Küstenschutz

## Hinweise

- Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bodenimmissionen zu erwarten. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DStG M-V die zuständige untere Denkmalbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundigentümer 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 Altanlagen oder Altlastenverdräuflichkeiten bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekanntes Bestehen des Untergrundes (unüblicher Geruch, anomale Färbung, Ausstritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Abtafängergeräusche) 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.
- Innhalb des Plangebietes dürfen Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art gem. § 34 Abs. 4 Bundeswasserstraßengesetz weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schifffahrer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig. Von der Wasserstraße aus dürfen weder rote, gelbe, blaue oder grüne mit Natriumampfen direkt oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein.
- Für den gesamten Geltungsbereich gilt die Stellplatzsatzung (Satzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn über die Gestaltung, Größe und Zahl der Stellplätze für Kfz sowie über die finanzielle Ablösung der Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen für Kfz) in der zuletzt geänderten Fassung. Darüber hinaus gilt im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RAS 06 Ausgabe 2006, Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Köln 2007).
- Der Geltungsbereich der Satzung liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III B der Wasserfassung Kühlungsborn-See. Die damit verbundenen Verbote und Nutzungsbeschränkungen zum Trinkwasserschutz gemäß der Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete - 1. Teil "Schutzgebiete für Grundwasser" (DVGW Regelwerk Arbeitsblatt IV 101) sind zu beachten.
- Für den gesamten Geltungsbereich gilt die Satzung zur Gestaltung der Vorgärten der Stadt Ostseebad Kühlungsborn in der zuletzt geänderten Fassung.
- Die in der Satzung genannten Gesetze, Vorschriften und Richtlinien können im Bauamt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn, Ostseestraße 20, 18225 Kühlungsborn, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.
- Der vorliegende Entwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf Grundlage dieses Entwurfs getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.
- Zum Schutz vorkommender, besonders geschützter Arten während der Brut- und Aufzuchtzeit ist die Baufeldberäumung/Beseitigung von Gehölzen und Gebäuden nur außerhalb der Brutzeit, im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 1. März zulässig. Ein Beginn der Baustelle außerhalb dieser Zeit bedarf gesonderter Nachweise, dass die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) eingehalten werden. Der Nachweis, dass keine geschützten Tierarten vorkommen bzw. erheblich beeinträchtigt werden, ist dann durch den Bauherren/Vorbauherren der zuständigen Behörde rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahmen vorzulegen.

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

**Plangrundlagen:**  
Lage- und Höhenplan, Vermessungsbüro Bauer, Wiemar, Lagebezug: Gauß-Krüger 4203, Höhenbezug: HNTB, Topographische Karte, © GeoBasis DE/MV, eigene Erhebungen

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen sowie des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAO M-V) in der Neufassung vom 15.10.2016 (GVBl. M-V S. 334) wird nach Beschlussfassung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 49 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn "Dünengarten" erlassen. Die Satzung ist am 23.10.2014 durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn erfolgt.

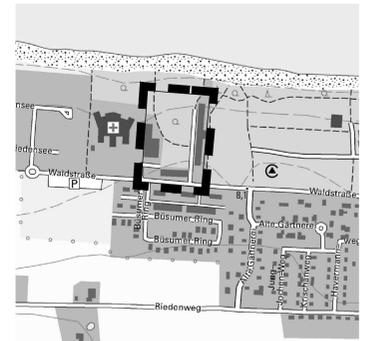
## Teil B - Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) mit Wirkung vom 20.09.2013

- Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 2 und Nr. 17 und Abs. 3 BauGB sowie §§ 1, 10, 12, 16, 18, 20, 23 BauNVO)**
  - Die Sondergebiete, die der Erholung dienen, mit der Zweckbestimmung Ferienwohnanlage (SO 1 und SO 2), dienen der Errichtung bzw. dem Erhalt von Ferienwohnungen. Es sind ausschließlich Ferienhäuser bzw. Ferienwohnungen zulässig, die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsferiengast geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen. Dauerwohnungen und Zweitwohnungen sind unzulässig.
  - Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse sowie die zulässigen Firsthöhen sind in den Nutzungsschablonen sowie im jeweiligen Baufeld festgesetzt.
  - Der Ausbau des Dachgeschosses ist in den Gebäuden im SO 1 an der östlichen Gebietsgrenze unzulässig.
  - In den festgesetzten Sondergebieten SO 1 und SO 2 mit abweichender Bauweise sind Gebäudelängen über 50 m zulässig.
  - Für die Errichtung von Tiefgaragen, Stellplätzen und Nebenanlagen darf die jeweils festgesetzte Grundflächenzahl bis zu einem Maß von 0,7 überschritten werden. Tiefgaragen, Stellplätze und Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
  - Die Firsthöhe ist gleich der Höhe der oberen Dachbegrenzungslinie, also der äußere Schrittpunkt der beiden Dachschnecken. Bei Flachdächern ist die Firsthöhe gleich der Höhe der Oberkante des Gebäudes. Für die festgesetzten Firsthöhen gilt als Bezugspunkt die Oberkante der Waldstraße.
- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 BauNVO)**
  - In SO 2 ist der Stellplatzbedarf durch die Errichtung von Tiefgaragen oder Stellplätzen abzudecken. Dabei sind im SO 2 39 Stellplätze für das südlich an der Waldstraße gelegene Baufeld im SO 1 Stellplatz für das südlich am Campingplatz gelegene Baufeld im SO 1 unterzubringen und dauerhaft rechtlich zu sichern.
  - In den SO 1 und SO 2 ist die Errichtung von oberirdischen Garagen (einschließlich Carports) unzulässig.
  - Die Errichtung von Kfz-Stellplätzen und sonstigen Nebengebäuden im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO ist mit Ausnahme der vorhandenen Stellplätze im SO 1 im Vorgartenbereich unzulässig. Vorgartenbereich ist der Bereich zwischen der öffentlichen Straße und der straßenseitigen Hauptgebäudefläche.
- Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
  - Innhalb des SO 1 sind im südlich an der Waldstraße gelegenen Baufeld max. 39 Ferienwohnungen und im östlich am Campingplatz gelegenen Baufeld max. 50 Ferienwohnungen zulässig. Innhalb des SO 2 sind max. 48 Ferienwohnungen zulässig.
- Mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
  - Das festgesetzte Geh- und Fahrrecht dient der Erschließung des Flurstücks 2/53 der Flur 1, Gemarkung Kühlungsborn für dessen Eigentümer. Es gilt eine Tonnage-Begrenzung von 12 t.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Flächen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 BauGB)**
  - Nicht durch Tiefgaragen unterbaute Grundstückszungen, Stellplätze und deren Zufahrten sind in wasserdrückender Bauweise herzustellen.
  - Bei den Erdarbeiten sind baubedingte Bodenabsenkungen in nutzbar Zustand zu erhalten und an Ort und Stelle wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.
  - Der Gebäudeabwuchs, Bauschutt und Müllablägerungen, sind ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. einer Wiederverwertung zuzuführen.
  - Die Baustelleneinrichtungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken. Nach Beendigung der Bauarbeiten sind baubedingte Absenkungen wie Bodenverdrichtungen, Fahrspuren, Fremdstoffe zurückzunehmen.
  - Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
  - Die festgesetzte private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" ist gleichmäßig zu gestalten und zu pflegen.
  - Innhalb der Grünflächen ist die Herstellung von Wegen nur in wassergebundener Bauweise, innhalb der Wäldchen nur unbefestigt zulässig.
  - Zum Ausgleich der Habitatverluste der Artengruppe Fledermäuse ist der Aufbau von Fledermaus-Ersatzquartieren (vier Fledermausauskältkasten (FSPK) und vier Fledermausfächern-Flachkästen mit Rückwand (FFAK-R)) am umgebenden Gebäudebestand bzw. am Baumbestand im Norden des Plangebietes durchzuführen und dauerhaft zu sichern.
  - Zum Ausgleich der Habitatverluste der Rauchschnäbel sind als CEF-Maßnahmen an geeigneten Standorten in der Umgebung 30 Nisthilfen anzubringen und dauerhaft zu sichern.
  - Als Ausgleich für den Verlust an Bruthabitaten von Gebäudebrütern (Heuschnäbel und Bienenstock) sind als CEF-Maßnahmen insgesamt sechs Nistkästen der nachfolgend aufgeführten Modelle am Baumbestand im Norden des Plangebietes anzubringen und dauerhaft zu sichern: Nischenbrüterhöhle (NBH), Nisthöhle Li-Oval (NO), Stenohöhle (STH).
  - Die Fassaden der Gebäude sind auf gelockter Form mit Elementen der Bäderarchitektur zu gestalten. Dazu sind Balkone, Erker, Giebel, Türme als Eckbetonung und Zierelemente wie waagrecht Bänder, Bossenputz usw. zu verwenden. Als Materialien sind Gipsputz und Klinker zulässig. Abweichende Farben oder Materialien sind bis zu einem Anteil von insgesamt 30 % aller Fassadenflächen zulässig. Fensterlässe, ungelagerte Fassadenflächen über 10 m Länge sind durch vor- oder zurücktretende Gebäudeteile zu gliedern und zu begrünen.
  - Dachneindeckungen sind nur als nicht glänzende Ton- oder Betonziegel in rot oder nicht glänzende Metallziegel zulässig. Dachpappe ist nur bei Flachdächern (bis 5° Dachneigung) zulässig.
  - Die Vorgärten sind auf festgesetzter Stellflächen für Kraftfahrzeuge oder Müllbehälter gärtnerisch zu gestalten und dürfen nicht als Lagerflächen genutzt werden.
  - Die Stellplätze von Müllbehältern sind mit einer blindeckten, dauerhaften Bepflanzung mit einer begrünten Umkleidung oder mit Rankgittern zu versehen. Sichtschutzanlagen sind ebenfalls mit Rankpflanzen zu begrünen.
  - Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche der Waldstraße sind als Hecken mit einer Höhe von max. 1,50 m, im Bereich der Zufahrten mit einer Höhe von max. 0,80 m zulässig. Dabei sind die Sichtfelder auf den fließenden Verkehr der Waldstraße zu beachten. Metall- oder Holzziele sind nur in Kombination mit Hecken zulässig.
  - Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist nicht zulässig. Luftwärmepumpen müssen immissionsschutzrechtlich genehmigt sein und zur Nachbargrenze einen Abstand von mind. 3 m einhalten. Solaranlagen sind an den Gebäude- und Dachseiten, die der Waldstraße zugewandt sind, unzulässig.
  - Werbeanlagen und Warenautomaten sind unzulässig.
  - Wie vorstehend oder fähig gegen die gesetzmäßigen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 LBAO M-V und kann mit Bußgeld bis zu 100.000 € geahndet werden.

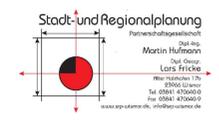
## Verfahrensvermerke

- Der Aufstellungsbeschluss der Stadtratsversammlung über den Bebauungsplan Nr. 49 wurde am 16.10.2014 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 23.10.2014 durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn erfolgt.  
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister
- Die Möglichkeit zur frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB wurde während der Dienstzeiten in der Stadtverwaltung Ostseebad Kühlungsborn vom 03.11.2014 bis zum 11.12.2014 gegeben. Die Bekanntmachung dazu erfolgte am 23.10.2014 durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn.  
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister
- Die Stadtratsversammlung hat am 21.07.2016 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 49 mit Begründung einschließlich der örtlichen Bauvorschriften gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.  
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 49, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) die Begründung dazu sowie der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften haben nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.08.2016 bis zum 09.09.2016 während der Dienstzeiten in der Stadtverwaltung Ostseebad Kühlungsborn öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB von einer Umwertprüfung abgesehen wird und dass Änderungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 28.07.2016 durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn bekannt gemacht worden. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 03.08.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die öffentliche Auslegung unterrichtet worden.  
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 49 wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Die Stadtratsversammlung hat am 21.07.2016 den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 49 mit Begründung einschließlich der örtlichen Bauvorschriften gebilligt und zur erneuten öffentlichen Auslegung bestimmt.  
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister
- Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 49, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) die Begründung dazu sowie der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... während der Dienstzeiten in der Stadtverwaltung Ostseebad Kühlungsborn nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 4 Abs. 3 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist am ..... durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die geänderte Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom ..... über die erneute öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 4 Abs. 3 BauGB zur erneuten Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand innerhalb des Geltungsbereiches am ..... ist als richtig dargestellt besichtigt. Hinsichtlich der lagerichtigten Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurstückkarte im Maßstab 1:..... vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.  
..... den ..... (Siegel) Öffentlich best. Vermesser
- Die Stadtratsversammlung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister
- Der Bebauungsplan Nr. 49, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der örtlichen Bauvorschriften wurde am ..... von der Stadtratsversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 49 wurde gebilligt.  
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister
- Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 49, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausfertigt.  
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluss und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Einspruchsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.  
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister

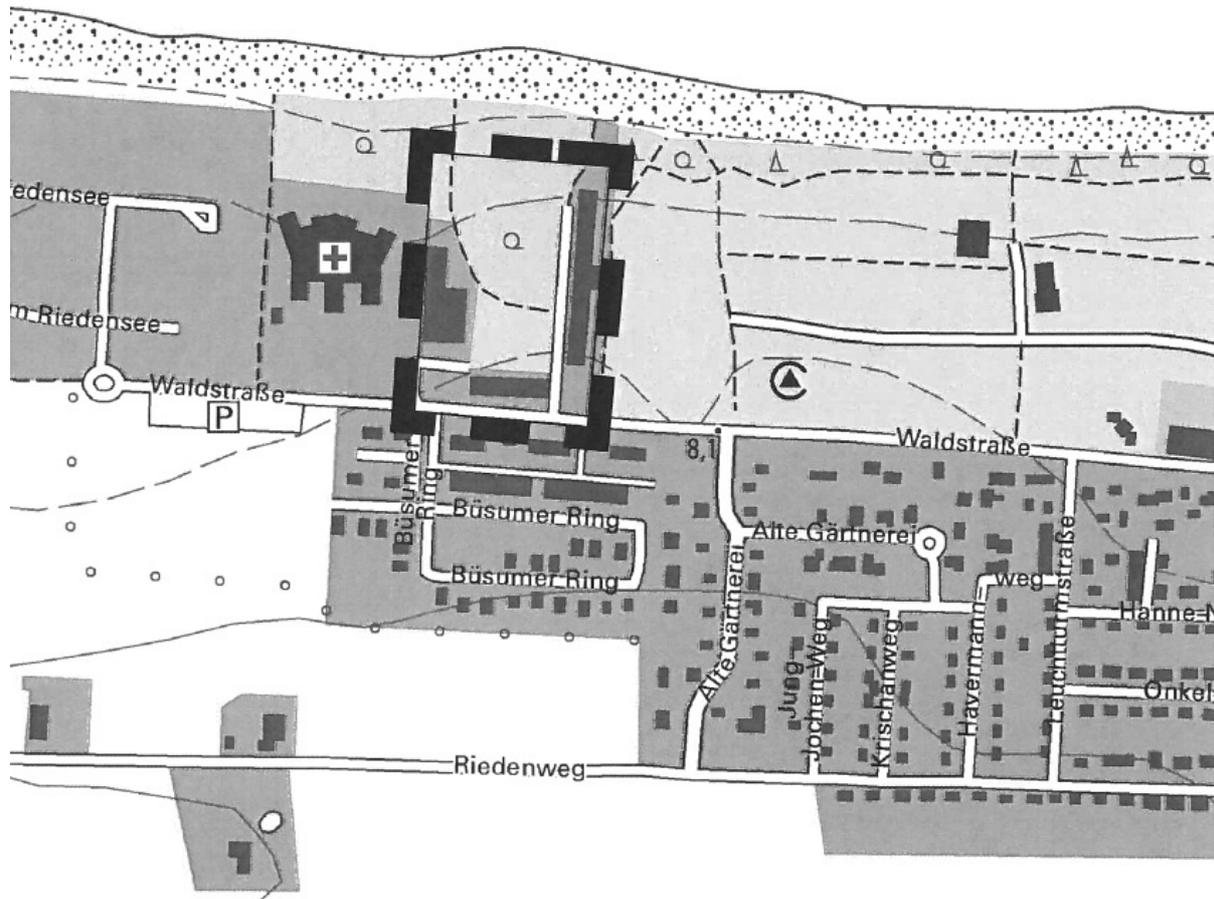


**SATZUNG DER  
STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN  
ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 49  
"DÜNENGARTEN"**

Gekündeter Entwurf  
Bearbeitungsstand 21.03.2017



## Übersichtsplan



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

# SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN

## über den Bebauungsplan Nr. 49 "Dünengarten"

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

### **BEGRÜNDUNG**

Geänderter Entwurf

Bearbeitungsstand 21.03.2017

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

BEGRÜNDUNG

**Geänderter Entwurf**

Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>1. Einleitung</b> .....	<b>3</b>
1.1 Anlass der Planaufstellung, Planverfahren.....	3
1.2 Lage und Geltungsbereich .....	4
1.3 Planungsrecht, Plangrundlagen .....	5
<b>2. Planungskonzept</b> .....	<b>5</b>
2.1 Städtebauliches Konzept, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise ...	5
2.2 Örtliche Bauvorschriften .....	7
2.3 Verkehrserschließung.....	8
2.4 Flächenbilanz .....	8
<b>3. Ver- und Entsorgung</b> .....	<b>9</b>
3.1 Allgemeine Anforderungen der Ver- und Entsorgungsträger.....	9
3.2 Trink- und Löschwasserversorgung.....	9
3.3 Schmutz- und Regenwasserentsorgung.....	9
3.4 Energieversorgung und Telekommunikation .....	10
3.5 Abfallentsorgung und Altlasten.....	10
<b>4. Umweltbelange</b> .....	<b>11</b>
4.1 Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB .....	11
4.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan.....	11
4.3 Artenschutzrechtliche Prüfung.....	13
4.4 Erfassung des Baumbestandes.....	18
4.5 Forstrechtliche Betrachtungen.....	18
4.6 Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen .....	19
4.7 Planwirkungen .....	20
4.8 Grünordnerische Festsetzungen und Hinweise .....	20
<b>5. Eigentumsverhältnisse</b> .....	<b>21</b>
<b>6. Sonstiges</b> .....	<b>21</b>

## **1. Einleitung**

### **1.1 Anlass der Planaufstellung, Planverfahren**

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

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

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

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

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

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

Da es sich um die Wiedernutzbarmachung einer innerörtlichen Fläche handelt und keine Schutzgebiete betroffen sind, kann ein „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Die Umweltbelange einschließlich Artenschutz sind dabei zu berücksichtigen, allerdings ist kein formaler Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 BauGB notwendig.

Zur Sicherung der Planung wurde eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich erlassen und mit Bekanntmachung vom 20.10.2016 um ein Jahr verlängert.

Die Neubebauung anstelle des Kantinengebäudes wurde in mehreren Beratungen in der Stadt diskutiert. Dabei wurde neben gestalterischen Kriterien eine Obergrenze zulässiger Ferienappartements festgelegt und die Regelung, die benötigten privaten Stellplätze als Ersatz für die vorhandene Stellplatzanlage unterzubringen.

Mit dem ersten Entwurf des B-Planes vom 11.07.2016 wurde im Aug./Sept. 2016 die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt. Die während dieser Beteiligungen vorgebrachten Stellungnahmen führten zu Änderungen der Planung, so dass eine erneute Beteiligung mit dem vorliegenden, geänderten Entwurf notwendig wird. Die Änderungen betreffen im Wesentlichen eine Verkleinerung des Baufeldes der geplanten Ferienwohnanlage, um aus dem Waldabstandstreifen von 30 m der 2016 neu festgestellten Waldkante heraus zu rücken. Diese Änderung erfolgte nach mehreren Verhandlungen mit der Forstbehörde.

Ein im 1. Entwurf geplanter, neuer öffentlicher Weg parallel zum Strand lässt sich aufgrund der Eigentumsverhältnisse im Plangebiet nicht verwirklichen.

Die Einwände der Besitzer der vorhandenen Ferienwohnungen in der Anlage „Dünengarten“ wurden insofern berücksichtigt, als dass nun Ersatz-Stellplätze nicht nur in der Tiefgarage, sondern auch auf offenen Stellplatzflächen hergestellt werden.

Grundlegende Widersprüche zur Neubebauung des Kantinen-Grundstücks können allerdings nicht berücksichtigt werden, da dieses Grundstück seit jeher für eine Bebauung vorgesehen war (ehemals war ein Hotel geplant).

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung stimmt der Planung zu, verweist aber ebenso wie der Landkreis Rostock auf den wünschenswerten Ausbau der touristischen Infrastruktur, außerhalb von Ferienzimmern.

## 1.2 Lage und Geltungsbereich

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

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



Luftbild des Plangebietes, © GeoBasis DE/M-V 2016

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

### **1.3 Planungsrecht, Plangrundlagen**

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

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

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

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

Als Plangrundlagen dienen der Lage- und Höhenplan, Vermessungsbüro Bauer, Wismar, Lagebezug: Gauß-Krüger 42/83, Höhenbezug: HN76; die Topographische Karte, © GeoBasis DE/M-V 2016 sowie eigene Erhebungen.

## **2. Planungskonzept**

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

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

Dieselben Festsetzungen werden für das neue Baufeld SO 2 erlassen. Die Form des Baufeldes wurde in mehreren Abstimmungen festgelegt. An der Waldstraße soll im Wesentlichen die Straßenfront der vorhandenen Ferienwohnanlage aufgenommen

werden mit der Möglichkeit, durch Vorsprünge eine aufgelockerte Bebauung zu erzielen. Im hinteren Bereich ergibt sich die Baugrenze durch die einzuhaltende Waldabstandsfläche von 30 m. Grundlage der Waldabstandsfläche bildet die eingangs erwähnte Neufeststellung der Waldgrenze durch das Forstamt Bad Doberan vom 19.08.2016. Durch die seit 2001 ca. um 8 m vergrößerte Waldfläche musste die Baugrenze im Vergleich zum 1. Entwurf um diesen Betrag zurückgenommen, das Gebäude also verkleinert werden.

Innerhalb der neuen Waldabstandsfläche soll stattdessen eine kleine Stellplatzfläche untergebracht werden. Stellplätze sind im Waldabstand mit Zustimmung der Forstbehörde zulässig. Diese Ausnahmegenehmigung soll im weiteren Verfahren eingeholt werden.

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

Innerhalb des SO 2 sind max. 48 Ferienwohnungen zulässig. Das entspricht den o.g. Abstimmungen.

Die Zahl der Vollgeschosse bzw. die Firsthöhen im SO 2 sollen sich an das SO 1 angleichen, so dass sich städtebaulich ein Übergang von der dreigeschossigen Ferienwohnanlage zur viergeschossigen Ostseeklinik ergibt. Die Firsthöhe der Ferienwohnanlage „Dünengarten“ beträgt 12,70 m und der Klinik im Westen 15,70 m. Im SO 2 wird die Firsthöhe im südlichen Teil auf 11,50 m und im nördlichen Teil auf 13,50 festgesetzt. Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse sowie die zulässigen Firsthöhen im SO 2 sind in den Nutzungsschablonen sowie im jeweiligen Baufeld festgesetzt.

Im südlichen Gebäude des SO 1 an der Waldstraße ist das Dachgeschoss ausgebaut. Der Ausbau des Dachgeschosses in den Gebäuden im SO 1 an der östlichen Gebietsgrenze ist hingegen unzulässig, um das Entstehen zusätzlicher Ferienwohnungen zu vermeiden. Eine noch größere Dichte soll hier vermieden werden, außerdem wäre kaum noch ein Stellplatznachweis möglich.

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

Für die Errichtung von Tiefgaragen, Stellplätzen und Nebenanlagen darf die jeweils festgesetzte Grundflächenzahl von 0,3 bis zu einem Maß von 0,7 überschritten werden. Tiefgaragen, Stellplätzen und Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Im SO 2 ist geplant, einen großen Teil der Stellplätze in einer Tiefgarage unterzubringen, so dass ein größerer Bereich unter dem Hochbaukörper für die Tiefgarage benötigt wird.

Zwischen den Gebäuden im SO 1 ist eine private Parkanlage vorhanden. In nördliche Richtung verlaufen private Wege in Richtung Strand mit zwei vorhandenen Strandzugängen. Im Nordosten befinden sich ebenfalls private Grünflächen.

Direkt östlich des Plangebietes befindet sich ein öffentlicher Strandzugang, so dass öffentliche Wege im Plangebiet nicht erforderlich sind.

Der nordwestliche Teil des Plangebietes wird von Wald eingenommen, der zu erhalten ist. Eine früher vorhandene Freilicht-Bühne mit Sitzreihen ist inzwischen zuge-

wachsen. Vorhandene Altanlagen im Wald wie eine Vogelvoliere und eine verfallene Rettungsstation sollen zurückgebaut werden.

## 2.2 Örtliche Bauvorschriften

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

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

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

Die Vorgärten sind, mit Ausnahme der vorhandenen Stellplatzflächen oder Müllbehälterstandorte, gärtnerisch zu gestalten und sollten nicht als Stellplätze für Kraftfahrzeuge bzw. als Lagerflächen genutzt werden. Die Anlage Dünengarten hat einen umgrünten Dauerstellplatz für Müllbehälter an der Waldstraße. Für das Baufeld 2 ist ein Dauerstellplatz innerhalb der Tiefgarage vorgesehen. Für den Tag der Abfuhr wird ein Stellplatz an der Waldstraße ausgewiesen.

Die Stellplätze von Müllbehältern sind grundsätzlich, auch außerhalb des Vorgartenbereichs, mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, mit einer begrünten Umkleidung oder mit Rankgittern zu versehen. Sichtschutzanlagen sind mit Rankpflanzen zu begrünen.

Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche der Waldstraße sind als Hecken mit einer Höhe von max. 1,50 m, im Bereich der Zufahrten mit einer Höhe von max. 0,80 m zulässig. Dabei sind die Sichtfelder auf den fließenden Verkehr der Waldstraße zu beachten. Metall- oder Holzzäune sind nur in Kombination mit Hecken zulässig.

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

Mit diesen Festsetzungen sollen störende Elemente vermieden und gestalterische Aspekte beachtet werden, die einer Aufwertung der Außenanlagen dienen.

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

## 2.3 Verkehrserschließung

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

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

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

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

Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn. Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt hinsichtlich der Gestaltung von Straßenräumen und Stellplätzen die Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06 Ausgabe 2006, Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Köln 2007).

Für den Eigentümer des Waldflurstücks 2/63, Flur 1, Gemarkung Kühlungsborn wird ein Geh- und Fahrrecht eingeräumt, das über die geplante Stellplatzzufahrt im SO 2 führt.

## 2.4 Flächenbilanz

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 3,6 ha. Die Flächen verteilen sich folgendermaßen:

Flächennutzung B-Plan Nr. 49	Flächengröße in m <sup>2</sup>
<b>Sonstige Sondergebiete Ferienwohnanlage</b>	<b>15.517</b>
SO 1	10211
SO 2	5306
<b>Grünflächen - Parkanlagen, privat</b>	<b>5605</b>
<b>Verkehrsflächen Waldstraße</b>	<b>1406</b>
<b>Flächen für Wald</b>	<b>13100</b>
<b>Σ Plangebiet</b>	<b>35628</b>

### **3. Ver- und Entsorgung**

#### **3.1 Allgemeine Anforderungen der Ver- und Entsorgungsträger**

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

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

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

#### **3.2 Trink- und Löschwasserversorgung**

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

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

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

#### **3.3 Schmutz- und Regenwasserentsorgung**

Die Schmutz- und Regenwasserentsorgung ist über eine zentrale Ableitung in der Waldstraße gesichert. 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, Wege und Zufahrten sowie Wege in den Parkflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen, damit eine Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers nicht erforderlich wird. Wege im Wald sind nur unbefestigt zulässig.

Laut der Stellungnahme des Zweckverbandes Kühlung ist im Zuge der Bebauung des Sondergebietes 2 die Niederschlagswassereinleitung in das öffentliche Kanal-

netz auf 20 l/s zu begrenzen. Dieser Wert wird nach den Berechnungen des beauftragten Ingenieurs eingehalten.

### **3.4 Energieversorgung und Telekommunikation**

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

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

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

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

### **3.5 Abfallentsorgung und Altlasten**

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

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

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

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

## **4. Umweltbelange**

### **4.1 Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB**

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

Da bei der vorliegenden Planung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 49 "Dünengarten" der Stadt Ostseebad Kühlungsborn die bebaute Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> unterschritten wird, entfällt die Anforderlichkeit eines Ausgleichs im Sinne der Eingriffsregelung. Detaillierte Informationen zur Verfahrenswahl und Flächengrößen sind im städtebaulichen Teil zu finden.

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

### **Berücksichtigung der Umweltbelange**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- In Bezug auf die Schutzwürdigkeit der Arten und Lebensräume ist für die östlich und südlich an Kühlungsborn angrenzenden Bereiche eine hohe Schutzwürdigkeit verzeichnet (Karte 3).
- Der Boden ist für die Umgebung Kühlungsborns mit mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit dargestellt (Karte 4).
- Die Schutzwürdigkeit des Grund- und Oberflächenwassers ist mit einer Bewertung bis zu sehr hoch zwischen dem östlichen und westlichen Siedlungsteil von Kühlungsborn dargestellt (Karte 6). Westlich des Plangebietes verläuft der Fluss Asbeck, der auf der Karte I als „F.3 Bedeutende Fließgewässer (Einzugsgebiet > 10km<sup>2</sup>) mit einer vom natürlichen Referenzzustand stark abweichenden Strukturgüte“ verzeichnet ist. Der östliche und westliche Siedlungsbereich der Stadt ist unterbrochen von Waldgebieten.
- Die Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes ist im Küsten- und Meeresbereich mit sehr hoch und westlich von Kühlungsborn mit mittel bis hoch verzeichnet (Karte 8). Die Funktionsbewertung der landschaftlichen Freiräume ist mit Stufe 1- gering bewertet (Karte 9).
- Südlich von Kühlungsborn ist ein FFH-Gebiet (DE 1836-302) zu finden (Karte 10). Ebenso ist südlich Kühlungsborns das Landschaftsschutzgebiet L 54a vorhanden. Westlich befindet sich das Naturschutzgebiet N271 (Karte 11).
- Das Plangebiet und die angrenzenden Bereiche besitzen eine herausragende Bedeutung für die Sicherung der Erholungsfunktion der Landschaft (Karte 13).
- Die Ostsee angrenzend an Kühlungsborn ist als Küstenwasserkörper mit „wahrscheinlich nicht guter Zustand bis 2015“ in der vorläufigen Bewertung (Stand 2004) nach EU-WRRL dargestellt (Karte 14).
- Die Landesstraße 12, welche durch Kühlungsborn entlang des Plangebietes führt, ist als Allee im Alleenkonzept verzeichnet.
- Die Bereiche südlich von Kühlungsborn sind überwiegend landwirtschaftliche Nutzflächen, welche als Bereiche mit deutlichen Defiziten an vernetzenden Landschaftselementen (Schwerpunktbereiche zur Strukturanreicherung der Landschaft im Sinne von § 5 Abs. 3 BNatSchG) aufgeführt werden (Karte V).

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

### Schutzgebiete

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

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

### Geschützte Biotope

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

Dementsprechend sind keine Beeinträchtigungen geschützter Biotope gegeben.

### Denkmalpflege

Durch die hier betrachteten Planungsziele sind keine Belange der Baudenkmalpflege und der Bodendenkmalpflege betroffen.

### Küstenschutz

Das Staatliche Amt für Umwelt und Natur sieht in seiner Stellungnahme vom 02.09.2017 Belange des Küstenschutzes nicht beeinträchtigt. Das Baufeld für das neue Gebäude befindet sich außerhalb des Küstenschutzstreifens in einem Gebiet, welchem seit 2011 ein kommunales Bühnenfeld vorgelagert ist.

Bereiche seeseitig der 100-jährigen Sicherheitslinie sind von für den Aufenthalt von Menschen gedachter Bebauung freizuhalten. Flächen für Wege, Wald und Grünflächen werden als unkritisch betrachtet. Auf eine Befestigung von Wegen ist innerhalb der benannten Sicherheitslinie zu verzichten.

## **4.3 Artenschutzrechtliche Prüfung**

Zur Beachtung der artenschutzrechtlichen Belange wurde ein artenschutzrechtliches Gutachten „Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) als Beitrag zum Umweltbericht“ (Stand: 18.August 2016) durch das Gutachterbüro Martin Bauer erarbeitet. Dieses Gutachten bildet die Grundlage für die nachfolgenden artenschutzrechtlichen Betrachtungen und Bewertungen und wird als Anlage diesem Dokument beigelegt. Schwerpunkt der Untersuchung sind die möglichen Auswirkungen hervorgerufen durch den Abriss des ehemaligen Kantinegebäudes.

Es erfolgte eine aktuelle Erfassung der Artengruppen Fledermäuse, Brutvögel, Reptilien und Amphibien. Des Weiteren wurde der Gebäudebestand in Bezug auf gebäudebewohnende Vogelarten und Fledermäuse begutachtet und bewertet.

## **Naturschutzrechtliche Bewertung der Erheblichkeit des Vorhabens**

Bei baulichen Planvorhaben sind artenschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen. Es ist abzu prüfen, inwiefern das Planvorhaben Auswirkungen auf europarechtlich geschützte Tier- und Pflanzenarten hat.

In § 44 Bundesnaturschutzgesetz Abs.1 Nr.1- 4 ist Folgendes dargelegt:

Es ist verboten,

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

In § 44 BNatSchG ist weiterhin jedoch auch Folgendes vermerkt:

- Sind in Anhang IVa der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten oder europäische Vogelarten betroffen, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.
- Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.
- Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens ein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nicht vor.
- Die Zugriffs- und Besitzverbote gelten nicht für Handlungen zur Vorbereitung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Somit sind nachfolgende Arten zu berücksichtigen:

- sämtliche europäische Vogelarten gemäß Art. 1 VogelSchRL und den dazugehörigen Anlagen einschl. regelmäßig auftretende Zugvögel n. Art. 4 Abs. 2 VogelSchRL,
- sämtliche Arten des Anhangs IV a FFH-RL,
- Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten.

Nach Vogelschutzrichtlinie (VogelSchRL) Artikel 1 unterliegen alle europäischen wildlebenden Vogelarten den gesetzlichen Bestimmungen der Vogelschutzrichtlinie. Entsprechend ist § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) anzuwenden.

## **Auswirkungen auf Artenschutzrechtlich relevante Arten und Artengruppen**

Bei dem vorliegenden Vorhaben handelt es sich um einen Eingriff gemäß § 14 BNatSchG, dessen Zulassung im Rahmen der Eingriffsregelung gemäß den Vorgaben des § 15 BNatSchG zu regeln ist.

Innerhalb des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (AFB) wird für alle europarechtlich geschützten Arten (alle Tier- und Pflanzenarten der Anhänge II und IV der FFH-Richtlinie und alle europäischen Vogelarten nach Art. 1 Vogelschutzrichtlinie) sowie für sämtliche weiteren streng geschützten Arten geprüft, ob Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG zu treffen.

Sollten geschützte Arten betroffen sein, so ist zu prüfen, ob sich der Erhalt der lokalen Populationen durch die Förderung der ökologischen Funktionalität sichern lässt (CEF-Maßnahmen).

Letztendlich ist zu überprüfen, ob eventuelle Voraussetzungen für eine Befreiung nach § 67 BNatSchG gegeben sind. Für Vorhaben innerhalb der Bebauungsplanung ist gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG die nach Landesrecht berechnigte Behörde für die eventuelle Erteilung einer Ausnahmegenehmigung zuständig.

Sollte sich der Erhaltungszustand einer europarechtlich geschützten Art trotz Kompensationsmaßnahmen verschlechtern, ist eine Baumaßnahme unzulässig.

## **Relevante Projektwirkungen**

Unter Beachtung der Fallkonstellationen (Punkt 7.1 bis 7.7) der „Hinweise zum gesetzlichen Artenschutz gem. § 44 BNatSchG bei der Planung und Durchführung von Eingriffen“ des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern werden nachfolgende Eingriffswirkungen abgearbeitet.

### ➤ Gebäudeabbruch/ sonstige Abbruchmaßnahmen

Innerhalb des Plangebietes soll ein ehemaliges Kantinegebäude abgerissen werden. Das Gebäude wurde hinsichtlich gebäudebewohnender Vogel- und Fledermausarten untersucht.

#### Fledermäuse

Das Gebäude weist keine geeigneten Bereiche für Winterquartiere auf. Die Dachkonstruktion ist aufgrund der Bauweise nicht als Sommerquartier bzw. Wochenstube geeignet. Die Kantine besitzt lediglich keine nachgeordnete Bedeutung als gelegentlicher Tageshangplatz bzw. Übergangsquartier. Gemäß gutachterlicher Aussage kann diese geringfügige artenschutzrechtliche Betroffenheit durch Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen kompensiert werden. Vom Gutachter wird der Anbau von Fledermaus-Ersatzquartieren: vier Fledermausspaltkästen (FSPK) und vier Fledermausfassaden-Flachkästen mit Rückwand (FFAK-R) der Fa. Hasselfeldt am umgebenden Gebäudebestand bzw. am Baumbestand im Norden des Plangebietes empfohlen.

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen, sollte die Baufeldberäumung einschließlich des Abbruchs des Gebäudes und Beseitigung der Gehölze und Gebüsche im Zeitraum vom 1. Oktober bis 15. März erfolgen. Somit wird

eine Beeinträchtigung eventuell vorhandener Übergangsquartiere bzw. Tageshangplätze grundsätzlich ausgeschlossen.

#### Brutvögel

Durch den Abbruch des Gebäudebestandes der ehemaligen Kantine kommt es zum Verlust von artenschutzrechtlich relevanten, mehrjährige genutzten Brutstätten von Hausrotschwanz, Bachstelze und Rauchschnalbe. Der Verlust an Bruthabitaten ist durch CEF-Maßnahmen zu kompensieren.

Für den Verlust der Arten Bachstelze und Rauchschnalbe sind insgesamt sechs Nistkästen der nachfolgend aufgeführten Modelle (Fa. Hasselfeldt) am Baumbestand im Norden des Plangebietes anzubringen: Nischenbrüterhöhle (NBH), Nisthöhle U-Oval (30/45), Starenhöhle (STH).

Zum Ausgleich des Verlustes der Art Rauchschnalbe sind 30 Nisthilfen an geeigneten Standorten in der Umgebung anzubringen.

Aus artenschutzrechtlichen Gründen sollten die Abbrucharbeiten im Zeitraum vom 1. September bis 15. März durchgeführt werden.

- Beseitigung von Bäumen/ Hecken und Buschwerk

#### Brutvögel

Innerhalb des Plangebietes sind aufgrund der Nichtnutzung des Kantinegebäudes im direkten Umfeld Bäume und Buschwerk aufgewachsen. Diese werden mit Abriss des Gebäudes vollständig entfernt. Zur Minimierung der Beeinträchtigungen für insbesondere Brutvogelarten der Freiflächen und Gebäude ist der Zeitraum der Entfernung der Vegetationsschicht und der Abbruch der Gebäude außerhalb der Brutzeit (1. Oktober bis 15. März) durchzuführen.

#### Fledermäuse

Der Gehölzbestand um das abzureißende Gebäude weist keine Eignung als Quartier für Fledermäuse auf.

- Beseitigung, Verkleinerung bzw. Funktionsverlust von Gewässern

Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein Zierteich. Dieser bleibt auch mit Umsetzung der hier betrachteten Planungsziele vollständig erhalten.

#### Amphibien

Aufgrund des vorhandenen naturnahen Zierteiches wurde die somit potentielle Betroffenheit der Artengruppe Amphibien untersucht. Artenschutzrechtlich relevante Auswirkungen durch die Umsetzung des Vorhabens konnten nicht festgestellt werden.

➤ Umnutzung von Flächen

Mit Umnutzung der Flächen sind ökologische Veränderungen verbunden und somit auch Auswirkungen auf geschützte Tier- und Pflanzenarten möglich. Potentielle artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigungen, wie Verluste von Nahrungs- und Funktionsflächen infolge der Versiegelung sowie Beeinträchtigungen von Migrationswegen wandernder Tierarten, wurden im Rahmen des beauftragten Fachgutachtens betrachtet und bewertet. Diese spiegeln sich in den Festsetzungen bzw. Hinweisen zum Artenschutz wider.

➤ Lärm

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des besiedelten Raumes. Es ist hauptsächlich von temporären lärmbedingten Beeinträchtigungen während der Bauphase auszugehen.

➤ Kollision von Tieren mit mobilen oder immobilen Einrichtungen

- entfällt -

Aufgrund der Aussagen des Artenschutzgutachtens werden folgenden Festsetzungen aufgenommen, um Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG auszuschließen, getroffen:

- Zum Schutz vorkommender, besonders geschützter Arten während der Brut- und Aufzuchtzeit ist die Baufeldberäumung/Beseitigung von Gehölzen und Gebäuden nur außerhalb der Brutzeit im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 1. März zulässig. Ein Beginn der Bautätigkeit außerhalb dieser Zeit bedarf gesonderter Nachweise, dass die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) eingehalten werden. Der Nachweis, dass keine geschützten Tierarten vorkommen bzw. erheblich beeinträchtigt werden, ist dann durch den Bauherren/Vorhabenträger der zuständigen Behörde rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahmen vorzulegen.
- Zum Ausgleich der Habitatverluste der Artengruppe Fledermäuse ist der Anbau von Fledermaus-Ersatzquartieren (vier Fledermausspalkästen (FSPK) und vier Fledermausfassaden-Flachkästen mit Rückwand (FFAK-R)) am umgebenden Gebäudebestand bzw. am Baumbestand im Norden des Plangebietes durchzuführen.
- Zum Ausgleich des Verlustes der Habitatverluste der Rauchschwalben sind an geeigneten Standorten in der Umgebung 30 Nisthilfen als CEF-Maßnahme anzubringen.
- Als Ausgleich für den Verlust an Bruthabitaten von Gebäudebrütern (Hausrotschwanz und Bachstelze) sind als CEF-Maßnahmen insgesamt sechs Nistkästen der nachfolgend aufgeführten Modelle am Baumbestand im Norden

des Plangebietes anzubringen: Nischenbrüterhöhle (NBH), Nisthöhle U-Oval (30/45), Starenhöhle (STH).

Die konkreten Standorte der Nisthilfen sowie dessen tatsächliche Verfügbarkeit ist der Unteren Naturschutzbehörde vor Beschlussfassung vorzulegen. Die Standorte sind dauerhaft zu sichern.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ergeben sich unter Beachtung der genannten Maßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Tiere und Pflanzen“.

#### **4.4 Erfassung des Baumbestandes**

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

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

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

Die übrigen Bereiche mit Bebauung und Freiflächen bleiben erhalten.

#### **4.5 Forstrechtliche Betrachtungen**

Innerhalb des Plangebietes sind Bereiche vorhanden, die forstrechtlich als Wald zu bewerten sind. Die betrifft die nord-/nordöstlichen Teilbereiche des Geltungsbereiches. Die Festlegung einer Waldgrenze, die Grundlage des 1. Entwurfes war, erfolgte bereits 2001.

Im August 2016 erfolgte eine erneute Waldfeststellung, die nun weitere Bereiche als Wald deklariert.

Mit dem hier vorliegenden erneuten Entwurf wurden die Baugrenzen innerhalb des Sondergebietes SO2 angepasst, so dass der geforderte Waldabstand von 30 m eingehalten wird.

Innerhalb des Waldabstandes sind Stellplätze vorgesehen. Gemäß § 2 Waldabstandsverordnung Mecklenburg-Vorpommern (WAbstVO M-V) können Ausnahmen von der Einhaltung des Waldabstandes u.a. von Stellplätzen zugelassen werden.

#### 4.6 Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen

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

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

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

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

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

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

Vorhandene Biotop- und Nutzungstypen

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

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

#### **4.7 Planwirkungen**

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

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

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

#### **4.8 Grünordnerische Festsetzungen und Hinweise**

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

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

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

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

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

Die festgesetzte private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" ist gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen.

Innerhalb der Grünflächen ist die Herstellung von Wegen nur in wassergebundener Bauweise, innerhalb der Waldflächen nur unbefestigt zulässig.

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

## 5. Eigentumsverhältnisse

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

## 6. Sonstiges

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

Im Vorhabengebiet sind keine Baudenkmale vorhanden.

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

Innerhalb des Plangebietes dürfen Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art gem. § 34 Abs. 4 Bundeswasserstraßengesetz weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig. Von der Wasserstraße aus dürfen weder rote, gelbe, blaue oder grüne mit Natriumdampflampen direkt oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein.

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

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

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

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

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

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den.....

.....  
Karl, Bürgermeister

Planverfasser:

