



Öffentliche Bekanntmachung

Sitzung des Bauausschusses

Sitzungstermin: Mittwoch, 08.03.2017, 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 25.01.2017
4. Informationen der Verwaltung
5. Anfragen der Ausschussmitglieder
6. Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 50 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn "Sondergebiet Nahversorgung an der Reriker Str."
7. Aufstellungsbeschluss zur 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ostseebad Kühlungsborn
8. Aufstellungsbeschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 35 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn "Teilbereich Kühlungsborn West"
9. Abwägungs- und Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 "Sondergebiet für Jugendherberge, Sport- und Freizeitanlagen"
10. Bebauungsplan Nr. 49 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn "Dünengarten" - erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss
11. Schließen des öffentlichen Teils der Sitzung

Rainer Karl
Bürgermeister

Ostseebad Kühlungsborn, den 01.03.2017



öffentlich

Beschlussvorlage

Amt/Geschäftszeichen	Bearbeiter	Datum	Drucksache Nr.:
Bauamt	Maja Kolakowski	13.02.2017	17/60/031

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

Bezeichnung: Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 50 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn "Sondergebiet Nahversorgung an der Reriker Str."

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn beschließt:

1. Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 50 für das Sondergebiet „Nahversorgung an der Reriker Str.“ gemäß §§ 2 und 8 i.V.m. § 13 BauGB
2. Planungsziel: die Ausweisung eines Sondergebietes (SO) für den großflächigen Lebensmittel-einzelhandel.
3. Gebietsabgrenzung: Der Geltungsbereich umfaßt die Flurstücke 291/19, 291/18, 291/2, 291/17, 291/27, 291/31 sowie 476, Flur 1, Gemarkung Kühlungsborn. Die Flächengröße beträgt ca. 2,8 ha.
4. Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplans wird das Büro für Stadt- und Regionalplanung Wismar beauftragt.
5. Die Anlagen sind Bestandteil dieses Beschlusses.

Anlage: Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 50 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn.

Problembeschreibung/Begründung:

Für den Edeka-Lebensmittel-Markt an der Reriker Straße Nr. 12 in Kühlungsborn-West ist ein Ersatzneubau mit einer Verkaufsfläche von 1500 m² anstelle der jetzigen 700 m² und eine Vergrößerung der Parkplatzfläche vorgesehen. Damit möchte die Stadt darauf reagieren, dass die Kapazitäten sowohl der Verkaufsraumfläche als auch des Stellplatzangebotes nicht mehr ausreichen. Damit einher geht ein größerer Platzbedarf. Dieser ist an dem vorhandenen Standort jedoch nur bedingt gegeben.

Da sich im Norden und Süden des Edeka-Grundstücks Wohngebäude befinden und die Reriker Straße östlich angrenzt, ist eine Erweiterungsmöglichkeit nur nach Westen gegeben.

Der Ausbau des Edeka-Marktes am vorhandenen Standort ist für die Stadt von außerordentlicher Bedeutung und der Beleg dafür findet sich im aktuellen „Einzelhandels- und Zentrenkonzept“ (Junker+Kruse, März 2015) wieder. Gemäß Konzept sind „insbesondere die siedlungsräumlich integrierten Nahversorgungsstandorte städtebaulich schutzwürdig, weil sie neben dem zentralen Versorgungsbereich einen wichtigen Baustein zur Sicherstellung der wohnungsnahen Grundversorgung der Bevölkerung darstellen“. Zu diesen wichtigen Versorgungsstandorten gehört auch der Edeka-Markt an der Reriker Straße. „Eine Sicherung dieser bestehenden Standorte ist

grundsätzlich – insbesondere vor dem Hintergrund der oben angeführten Zielstellung – zu empfehlen. Aufgrund der Lage an wichtigen touristischen Schwerpunkten ... übernehmen die Standorte auch eine wichtige Nahversorgungs-funktion für Touristen“, um die Versorgung, besonders in der Sommersaison, besser absichern zu können. „Primäres Ziel sollte es sein, die vorhandenen Nahversorgungsstandorte zu erhalten und, soweit es geht, durch gezielte Erweiterungen zu stärken.“ Die vorhandenen Standorte sollen erhalten und an ihren Standorten erweitert werden. Die vorhandenen Märkte gelangen insbesondere in der Sommersaison an Ihre Kapazitätsgrenzen, und insbesondere die Vollsortimenter sind auch außerhalb der Saison bereits z.T. überlastet. Aus diesem Grunde haben bereits 3 Märkte in Kühlungsborn (Aldi Doberaner Straße, Norma Waldstraße, LIDL Poststr.) am vorhandenen Standort erweitert.

Die Aufrechterhaltung der Versorgungsfunktionen des Grundzentrums Kühlungsborn für die eigenen Einwohner, für die Umlandgemeinden und insbesondere auch für die Touristen, sowie die Beibehaltung der städtebaulich gut integrierten Standorte sind für die Stadt von außerordentlicher Bedeutung. Der langfristige Erhalt des Edeka-Marktes und die Absicherung der Versorgungsfunktionen in Kühlungsborn-West sind nur bei einer Erweiterung des jetzigen Marktes möglich. Die derzeitige Situation entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen an einen Lebensmittel-Vollsortimenter, das Stellplatz-Angebot ist völlig unzureichend und führt regelmäßig zu massiven Verkehrsbehinderungen in der Reriker Straße-

Um Baurecht für den neuen Markt und die Stellplätze zu schaffen ist die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 50 und parallel dazu die Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Ostseebad Kühlungsborn erforderlich.

Die Kosten für die Bauleitverfahren (Aufstellung und Änderung Flächennutzungsplan) trägt der Investor.

Finanzielle Auswirkungen?

Nein

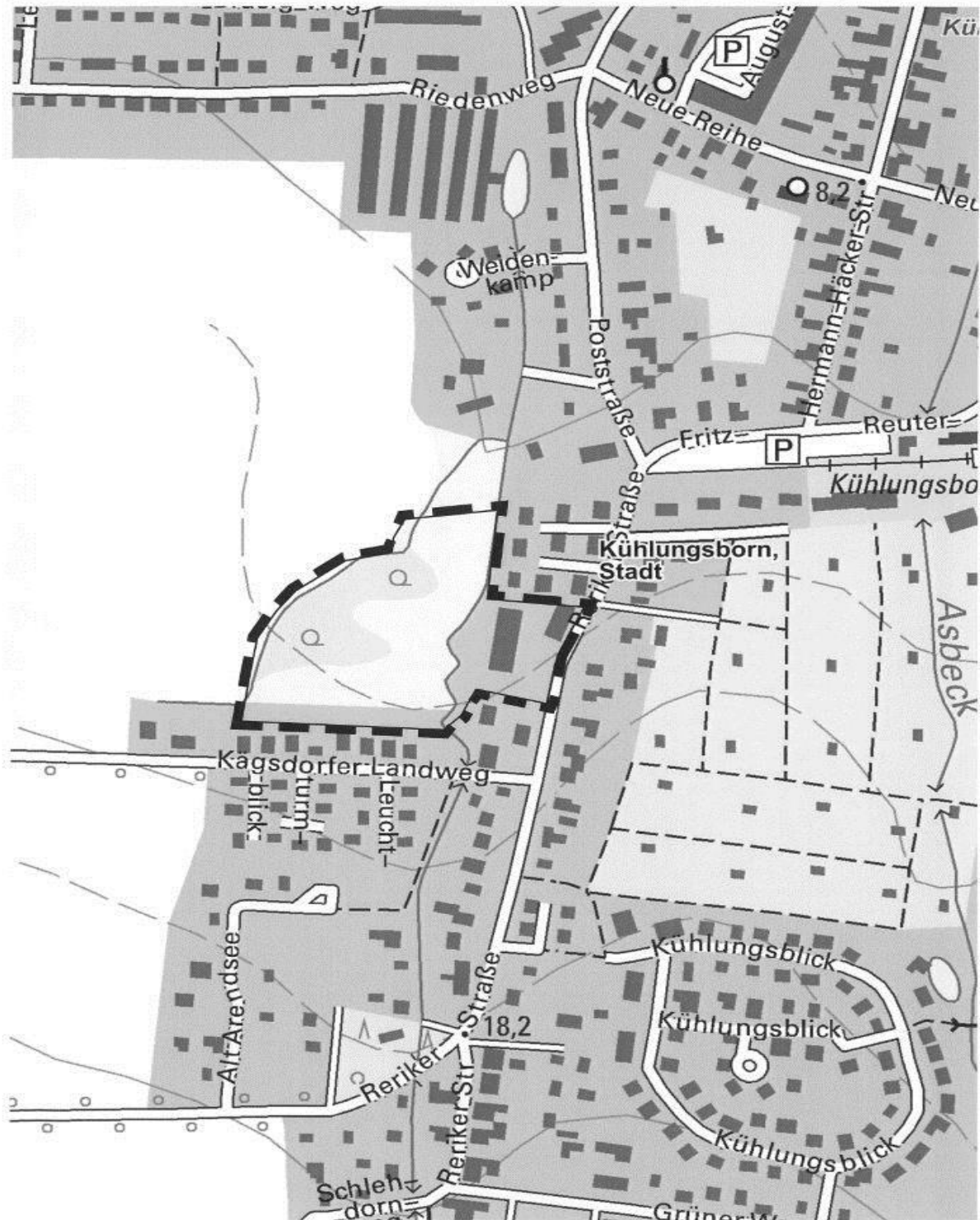
Gesamtkosten der Maßnahme (Beschaffungs-Folgekosten)	Jährliche Folgekosten/lasten	Finanzierung		
		Eigenanteil (i.d.R. = Kreditbedarf)	Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse/Beiträge)	Einmalige oder jährliche laufende Haushalts- belastung (Mittelabfluss, Kapitaldienst, Folgekosten ohne kalkulatorische Kosten)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

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

Anlagen:

Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 50 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn.

Anlage: Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 50 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn Sondergebiet
„Nahversorgung an der Reriker Str.“





öffentlich

Beschlussvorlage

Amt/Geschäftszeichen	Bearbeiter	Datum	Drucksache Nr.:
Bauamt	Maja Kolakowski	27.02.2017	17/60/040

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

Bezeichnung: Aufstellungsbeschluss zur 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ostseebad Kühlungsborn

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn beschließt:

1. Die Aufstellung der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß §§ 2 und 5 BauGB
2. Planungsziele: Berücksichtigung der Ziele des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 50 „Sondergebiet Nahversorgung an der Reriker Str.“ im Flächennutzungsplan: Ausweisung eines Sondergebietes (SO) für den großflächigen Lebensmitteleinzelhandel.
3. Gebietsabgrenzung: Der Änderungsbereich umfasst die Flächen des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 50 lt. Übersichtsplan in der Anlage. Der Geltungsbereich umfaßt die Flurstücke 291/19, 291/18, 291/2, 291/17, 291/27, 291/31 sowie 476, Flur 1, Gemarkung Kühlungsborn. Die Flächengröße beträgt ca. 2,8 ha.
4. Mit der Ausarbeitung wird das Büro für Stadt- und Regionalplanung aus Wismar beauftragt.
5. Die Anlagen sind Bestandteil des Beschlusses.

Problembeschreibung/Begründung:

Die notwendige Änderung des Flächennutzungsplans ergibt sich aus den Zielen des Bebauungsplanes Nr. 50 „Sondergebiet Nahversorgung an der Reriker Str.“, der derzeit durch die Stadt Ostseebad Kühlungsborn aufgestellt wird und soll im Parallelverfahren nach § 8 Abs.3 BauGB durchgeführt werden.

Der Bereich des Bebauungsplans Nr. 50 ist gegenwärtig im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche, als Grün- und Waldfläche dargestellt. Die Ziele des Bebauungsplans Nr. 50 zur Entwicklung eines Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel entsprechen nicht den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans und sollen daher im Rahmen der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes parallel geändert werden. (§ 8 Abs.3 BauGB).

Die Kosten für die Bauleitverfahren (Aufstellung und Änderung Flächennutzungsplan) trägt der Investor.

Finanzielle Auswirkungen?

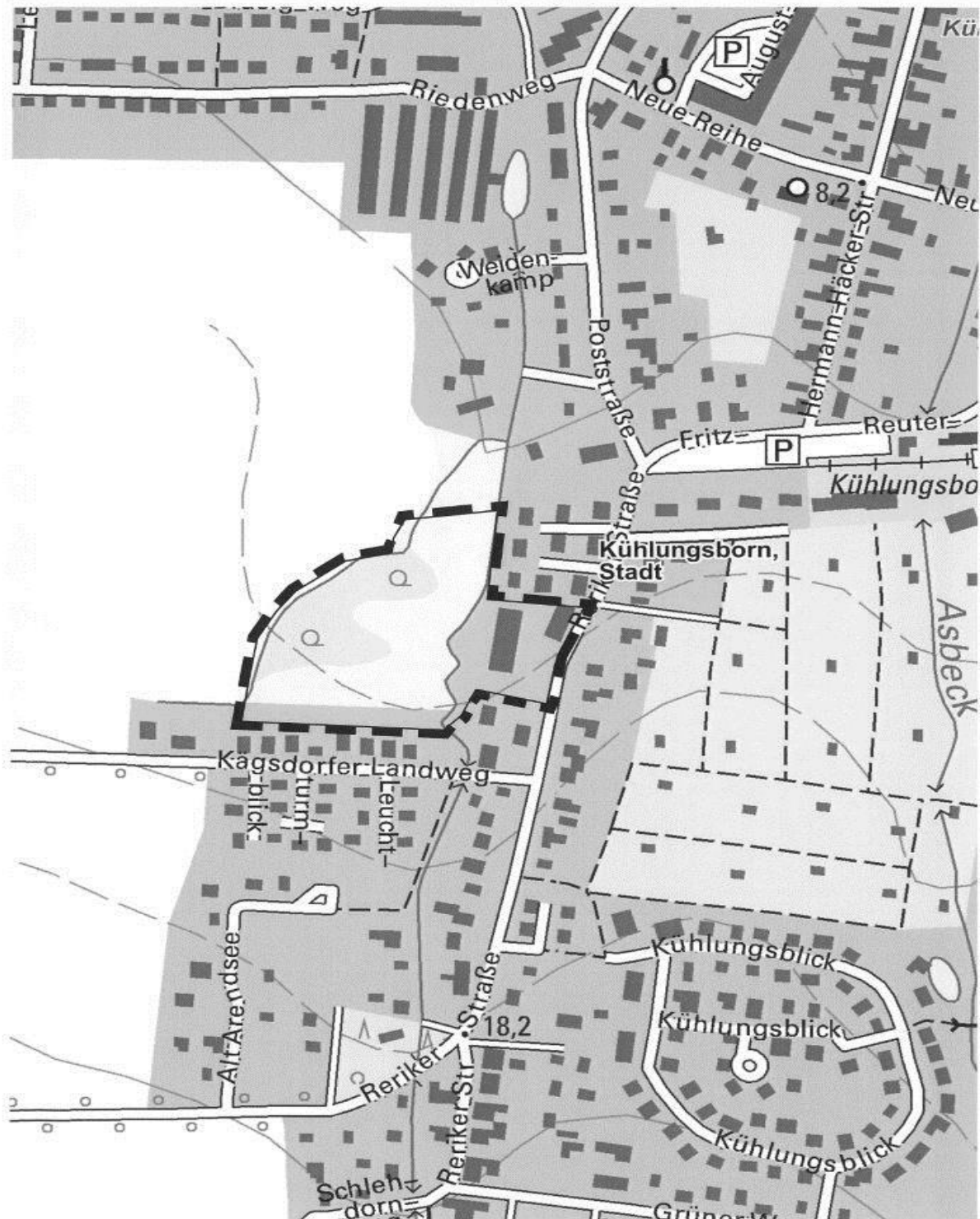
Nein

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	X nein	ja, mit €	Produktkonto
Im Ergebnisplan	im Finanzplan		

Anlagen:
Übersichtsplan: Geltungsbereich der 8. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Ostseebad Kühlungsborn.

Anlage: Geltungsbereich der 8. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Ostseebad
Kühlungsborn





öffentlich

Beschlussvorlage

Amt/Geschäftszeichen	Bearbeiter	Datum	Drucksache Nr.:
Bauamt	Maja Kolakowski	27.02.2017	17/60/041

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

Bezeichnung: Aufstellungsbeschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 35 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn "Teilbereich Kühlungsborn West"

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn beschließt:

1. die **Aufstellung** der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn „Teilbereich Kühlungsborn West“ gemäß §§ 2 und 8 i.V.m. § 13 BauGB
2. Planungsziele:
Geltungsbereich 1: Anpassung der Anzahl zulässiger Wohneinheiten, Änderung/Anpassung der Geschossigkeit im Bereich des Grundstücks Riedenweg 1
Geltungsbereich 2: Änderung der Geschossigkeit, Verschiebung des Baufeldes und Änderung der Grün- in Baufläche für Stellplätze im Bereich des Grundstücks Poststraße 38c
3. Gebietsabgrenzung: Der Geltungsbereich umfasst 2 Teilbereiche gemäß Übersichtsplan (siehe Anlage) des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 35: Flurstück: 293/26 und 293/35 (Riedenweg 1) und Flurstück 186/4 und 186/5 (Poststraße 38c), Flur 1 der Gemarkung Kühlungsborn
4. Mit der Planung wird das Büro für Stadt- und Regionalplanung aus Wismar beauftragt.
5. Die Anlage ist Bestandteil dieses Beschlusses.

Anlage: Übersichtsplan Geltungsbereich der 3. Änderung B-Plan Nr. 35

Problembeschreibung/Begründung:

Die Stadt Ostseebad Kühlungsborn hat sich nach intensiven Beratungen über die Änderungsanträge im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 35 und unter Abwägung der zu beachtenden städtebaulichen und nachbarlichen Belange zur Durchführung der vorliegenden Änderungsplanung entschlossen. Das Ziel besteht darin, im Teilbereich 1 am bestehenden Wohnhaus einen II-geschossigen Anbau zu errichten. Dabei soll eine zusätzliche Wohneinheit geschaffen werden. Durch die Errichtung würde die zulässige maximal festgesetzte Wohnungsanzahl und die Geschossigkeit gemäß B-Plan (I-geschossig) überschritten werden. Das bestehende Wohnhaus hat augenscheinlich II-Geschosse, sodass die Geschossigkeit am Bestand anzupassen ist. Im Bestandsgebäude befinden sich derzeit 3 Wohnungen und somit bereits mehr als gemäß Bebauungsplan Nr. 35 zulässig sind. Die Wohnungsanzahl unter Berücksichtigung der Grundstücksgröße ist noch weit verträglich und angemessen. Einer Erhöhung der zulässigen Wohnungsanzahl auf 4 Wohneinheiten wurde seitens

der Ausschüsse zugestimmt.

Im Teilbereich 2 ist geplant behinderten und altengerechte Wohnungen zu errichten. Einer Änderung der Geschossigkeit von I auf II-Geschosse und einer Verschiebung des Baufeldes um ca. 2,50m in östliche Richtung wurde seitens der Ausschüsse zugestimmt. Zur Errichtung einer entsprechenden Anzahl von Stellplätzen für das Wohnhaus soll die private nördliche Grünfläche in Baufläche umgewandelt werden.

Die vorgenannten Änderungen sind unter Berücksichtigung der näheren Umgebung städtebaulich vertretbar.

Die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 35 erfolgt im vereinfachten Planverfahren nach § 13 BauGB. Die Kosten des B-Planverfahrens tragen die Antragsteller. Mit der Ausarbeitung der Änderung wird das Büro für Stadt- und Regionalplanung Wismar beauftragt.

Finanzielle Auswirkungen?

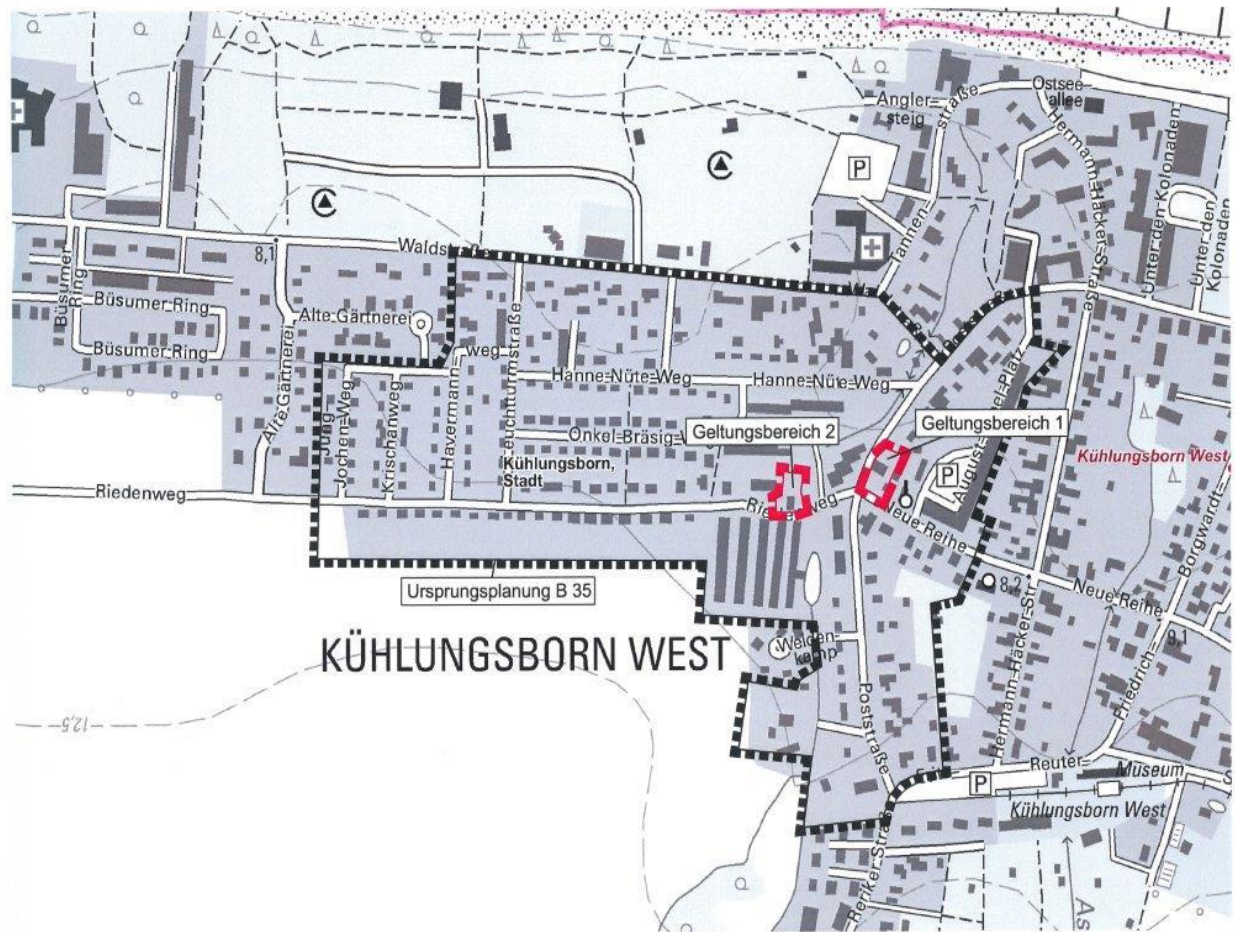
Nein

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 2017	nein	ja, mit €	Produktkonto
Im Ergebnisplan	im Finanzplan		

Anlagen:

Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 35 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn





Beschlussvorlage

öffentlich

Amt/Geschäftszeichen	Bearbeiter	Datum	Drucksache Nr.:
Bauamt	Maja Kolakowski	27.02.2017	17/60/042

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

Bezeichnung: Abwägungs- und Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 "Sondergebiet für Jugendherberge, Sport- und Freizeitanlagen"

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn beschließt:

1. Die Stadtvertreterversammlung hat die während der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 mit folgendem Ergebnis geprüft: siehe Anlage. Die Anlage ist Bestandteil des Beschlusses.
2. Der Bürgermeister wird beauftragt, den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie den Bürgern, die Anregungen vorgebracht haben, das **Abwägung**sergebnis mitzuteilen.
3. Die Stadtvertreterversammlung beschließt die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Sondergebiet für Jugendherberge, Sport- und Freizeitanlagen“ der Stadt Ostseebad Kühlungsborn gemäß § 10 BauGB als Satzung. Die örtlichen Bauvorschriften werden gemäß § 86 LBauO M-V als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 wird gebilligt.

Anlagen:

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 einschließlich Begründung Stand 17.02.2017, **Abwägung** Stand 17.02.2017

Problembeschreibung/Begründung:

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn hat in ihrer Sitzung am 08.12.2016 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn "Sondergebiet für Jugendherberge, Sport- und Freizeitanlagen" im beschleunigten Verfahren gemäß §§ 2 u. 8 i.V.m. § 13a Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Die Änderung betrifft die Umwandlung einer Fläche von 5.000 m² im Baufeld 4 in ein Gewerbegebiet zur Ansiedlung von nichtstörendem Gewerbe. Der Entwurf der Satzung wurde ebenfalls am 08.12.2016 gebilligt.

Der Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 hat in der Zeit vom 02.01.2017 bis 03.02.2017 öffentlich ausgelegen und wurde an betroffene Behörden, sonstige Trägern öffentlicher Belange und Nachbargemeinden zur Stellungnahme versendet. Aus der öffentlichen Auslegung resultierten keine grundlegenden Planänderungen. Die eingegangenen Stellungnahmen können der **Abwägung** entnommen werden. Nach dem **Abwägungs-** und Satzungsbeschluss wird die 1. Änderung des B-Planes Nr. 25 durch Bekanntmachung in Kraft gesetzt.

Finanzielle Auswirkungen?

Ja

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)
9.266,53 €	€	€	€	€

Veranschlagung 2016	X	nein	ja	€	Produktkonto 51102.5625500
Im Ergebnisplan		im Finanzplan			

Anlagen:

1. Änderung B-Plan Nr. 25 einschließlich Begründung und **Abwägung Stand 17.02.2017**

SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN

über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 - Sondergebiet für Jugendherberge, Sport- und Freizeitanlagen

zwischen Grünem Weg und Schmalspurgleis in Kühlungsborn

Teil A - Planzeichnung

M 1:1250

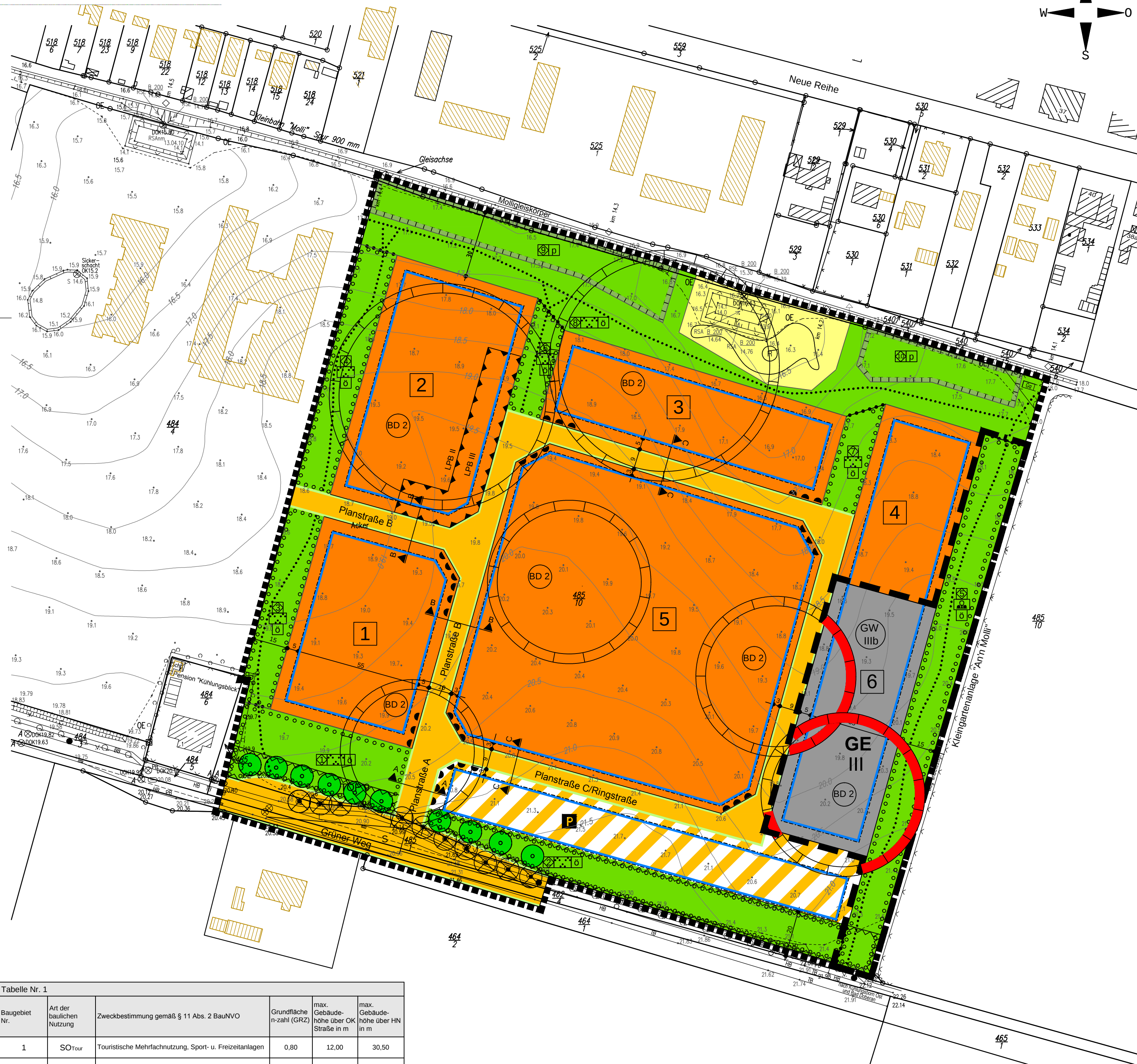


Tabelle Nr. 1					
Baugebiet Nr.	Art der baulichen Nutzung	Zweckbestimmung gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO	Grundfläche in-zahl (GRZ)	max. Gebäudehöhe über OH-Straße in m	max. Gebäudehöhe über HN in m
1	SO _{17a}	Touristische Mehrfachnutzung, Sport- u. Freizeitanlagen	0,80	12,00	30,50
2	SO ₁₈	Jugendherberge	0,80	12,00	30,50
3	SO _{17a}	Touristische Mehrfachnutzung, Sport- u. Freizeitanlagen	0,80	12,00	31,00
4	SO _{17a}	Touristische Mehrfachnutzung, Sport- u. Freizeitanlagen	0,80	12,00	31,00
5	SO ₁₈	Sportplatzanlage	0,80	-	-
6	GE		0,80	12,00	32,00

Hinweise

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

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Bodendenkmale bekannt, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V). Über die Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden. Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gem. § 11 Abs. 2 DSchG M-V unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters 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 fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

Plangrundlagen:
Rechtskräftige Satzung über den Bebauungsplan Nr. 25, Architektur- und Planungs-
büro Dr. Mohr, Rostock sowie Unterlagen des Baumtes Kühlungsborn

Planzeichenerklärung

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes (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, §§ 8, 11 BauNVO)

GE	Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
SO	Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO) Zweckbestimmung: siehe Tabelle

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

GRZ	Grundflächenzahl
GH	max. Gebäudehöhe als Höchstmaß über Straße/ HN
III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

Baugrenze

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

	Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
P	Öffentliche Parkfläche
---	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
---	Hauptzufahrtsweg

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen - Regenrückhaltebecken

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

	Grünflächen
	Parkanlage
	Streubstwiese
O	öffentliche Grünflächen
P	private Grünflächen

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

	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Maßnahmenfläche)
	Anpflanzen von Bäumen
	Bäume, Neupflanzungen
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

	Umgrenzung von Flächen zum Schutz vor Lärm
	Lärmpegelbereich (LPB) III: <= 60 dB(A) tags (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
	Sichtdreieck
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Geltungsbereich der Ursprungsatzung
---	Abgrenzung unterschiedlicher Grünflächen

2. Darstellungen ohne Normcharakter

	vorhandene bauliche Anlagen aus Vermessung
	vorhandene bauliche Anlagen aus Luftbild
	vorhandene Flurstücksgrenzen
33,24	vorhandene Geländehöhen in m ü. HN
5	Bemaßung in m
	Straßenquerschnitt
4	Nummer des Baugebietes, mit lfd. Nummerierung
	Nummer der Grünfläche bzw. Maßnahmenfläche, mit lfd. Nummerierung

3. Nachrichtliche Übernahmen

GW IIIb	Schutzgebiet für Grundwasser- Trinkwasserschutzzone IIIb
BD2	Umgrenzung von Flächen mit Kenntnis von Bodendenkmale

Planerläuterung

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 wird eine Teilfläche des festgesetzten sonstigen Sondergebietes Nr. 4 nach § 11 BauNVO in ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO umgewandelt.

Präambel

Aufgrund des § 10 LV.M. § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen sowie § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung vom 18.04.2006 (GVBl. M-V S. 102), einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen wird nach Beschlussfassung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn vom folgenden Satz über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 "Sondergebiet für Jugendherberge, Sport- und Freizeitanlagen", gelegen zwischen Grünem Weg und Schmalspurgleis, umfassend einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 25 im östlichen Geltungsbereich, 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 Bauordnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

I. Änderungen

In Punkt 1 - Art und Maß der baulichen Nutzung - werden folgende Festsetzungen eingefügt:

- In dem festgesetzten Gewerbegebiet (GE) sind Gewerbebetriebe aller Art mit Ausnahme von selbständigen Lagerhäusern und selbständigen Lagerplätzen zulässig. Weiterhin sind öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude und Anlagen für sportliche Zwecke allgemein zulässig. Einzelhandelsbetriebe und Tankstellen sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig.
- Ausnahmsweise können in den Gewerbegebieten (GE) maximal 4 Wohnungen für Aufwärt- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind, sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zugelassen werden.

Die Punkte 5 und 7 - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - werden wie folgt ergänzt:

- Die Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft werden wie folgt zugeordnet:

Baugebiete 4 und 6: Maßnahmenfläche 5 (anteilig bezogen auf die Grundstücksfläche)

- Innerhalb der mit einem Pflanzgebot gekennzeichneten Grünflächen - Parkanlage, öffentlich - sind auf jeweils mindestens 10 % der Grünfläche heimische, standortgerechte Sträucher gemäß Pflanzenliste anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Außerdem ist je 300 m² Grünfläche ein Baum der Pflanzenliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Außerhalb von Flächen, die als Grünflächen mit Land-schaftsrasen anzulegen und dürfen maximal 2 mal pro Jahr gemäht werden. Innerhalb der mit einem Pflanzgebot gekennzeichneten Grünfläche Nr. 5 - Streuobstwiese, öffentlich - ist eine Streuobstwiese anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Es erfolgt die fachgerechte Pflanzung von Obstbäumen als Regelhochstamm, Kronenansatz > 1,80 m Mindeststärke 10/12 auf Wildling oder stark wachsender Unterlage veredelt. Pro 100 m² ist mindestens ein Obstbaum zu pflanzen. Wilderbschutz ist vorzusehen. Die Wiese ist aus einer Rasensaatmischung mit hohem Kräuteranteil herzustellen, ein- bis zweimal im Jahr zu mähen (Ende Juni und nach der Obsterte). Das Mahlgut ist teilweise als Mulchmaterial für die Obstbäume zu verwenden. Überschüssiges Mahlgut ist von der Fläche zu entfernen.

Der Punkt 6 - Immissionsschutz - wird wie folgt teilweise neu gefasst:

- In den Baugebieten SO 1 - SO 5 und GE 6 der Planzeichnung sowie auf dem geplanten Parkplatz sind lärmemittierende Anlagen und Einrichtungen zulässig, deren Geräusche die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Immissionswirkungsflächenbezogenen Schallleistungspegel (IFSP) weder tags (vertags) sowie an Sonn- und Feiertagen außerhalb und innerhalb der Ruhezeiten noch nachts überschreiten. Die genannten Teilzeilen beziehen sich auf folgende Zeitabschnitte:
Montag - Samstag, außerhalb der Ruhezeiten (IFST_{tags, a.R.}) 8 - 20 Uhr
Sonn-Feiertag, außerhalb der Ruhezeiten (IFST_{tags, a.R.}) 9 - 13 und 15 - 20 Uhr
Montag - Samstag, innerhalb der Ruhezeiten (IFST_{tags, a.R.}) 6 - 8 und 20 - 22 Uhr
Sonn-Feiertag, innerhalb der Ruhezeiten (IFST_{tags, a.R.}) 7 - 9, 13 - 15, 20 - 22 Uhr
Nach (IFST_{nachts}) 22 - 6 Uhr, Sonn-Feiertag bis 7 Uhr

Bezeichnung	IFSP _{tags, a.R.}	IFSP _{tags, a.R.}	IFSP _{nachts}
Fläche			
SO 1	57	52	45
SO 2	57	53	44
SO 3	62	59	50
SO 4	63	59	50
SO 5	62	61	0
GE 6	63	59	50
Parkplatz	57	57	49

Die Einhaltung der IFSP ist nachgewiesen, wenn die Immissionsanteile an den Immissionsorten, die aus den jeweiligen IFSP ermittelt wurden, von den tatsächlichen Immissionen der geplanten Anlage/Einrichtung eingehalten werden. Die Schallausbreitungsrechnungen zur Ermittlung der Immissionsanteile der Kontingente sind zwingend nach DIN ISO 9613 ohne Berücksichtigung von C_{ref} aber mit Berücksichtigung der Boden-Meteorologiedämpfung vorzunehmen. Die Emissionsvorhaben sind mit 2 m anzusetzen. Die IFSP beziehen sich jeweils auf die gesamte Baugebiete-
fläche. Die Ermittlung der Beurteilungspegel der geplanten Einrichtungen hat entsprechend der Sportanlagenlärmverordnung unter Berücksichtigung der tatsächlichen Ausbreitungsbedingungen (Berücksichtigung von vorhandenen oder geplanten Abschirmungen) zu erfolgen.

II. Sonstige Festsetzungen

Alle sonstigen Festsetzungen sowie die Hinweise des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 25 gelten für die Satzung über die 1. Änderung unverändert weiter.

III. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)

Die nachfolgenden örtlichen Bauvorschriften gelten ausschließlich für das festgesetzte Gewerbegebiet (Baugebiet Nr. 6):

- Die Fassaden mehrgeschossiger Gebäude sind unterschiedlich mit hellem Glattsputz, Holz oder Klinkern zu gestalten. Ein Materialtyp darf das Maximum von 80 % der Fassadenflächen eines mehrgeschossigen Gebäudes nicht überschreiten.
- Aufgeständerte Dach-Solaranlagen dürfen die Höhe der Attika nicht überschreiten.
- Grundstückseinfriedungen sind nur als Laubholzhecke aus heimischen Arten oder Zaunhecken mit außen vorgesetzten Laubholzhecken aus heimischen Arten oder als dauerhaft mit Rankpflanzen begrünzte Zäune oder Mauern zulässig. Dabei sind Mauern als Grundstückseinfriedung nur bis zu einer Gesamtlänge je Grundstück von insgesamt 50 m zulässig.
- Luftwärmepumpen müssen zur Nachbargrenze einen Abstand von mind. 3 m einhalten und sind einzuhäusen.
- Selbstleuchtende Werbeanlagen oder Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht 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.

Verfahrensvermerke

- Der Aufstellungsbeschluss der Stadtvertreterversammlung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 wurde am 08.12.2016 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 22.12.2016 durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn erfolgt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister

- Die Stadtvertreterversammlung hat am 08.12.2016 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister

- Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25, 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 02.01.2017 bis zum 03.02.2017 während der Dienstzeiten in der Stadtverwaltung Ostseebad Kühlungsborn öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist am 22.12.2016 durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn bekannt gemacht worden. Es 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

- 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 19.12.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die öffentliche Auslegung unterrichtet worden.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister

- Der katastermäßige Bestand innerhalb des Geltungsbereiches am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lage-richtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1: vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

den (Siegel) Öffentlich best. Vermesser

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

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister

- Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am von der Stadtvertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 wurde gebilligt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister

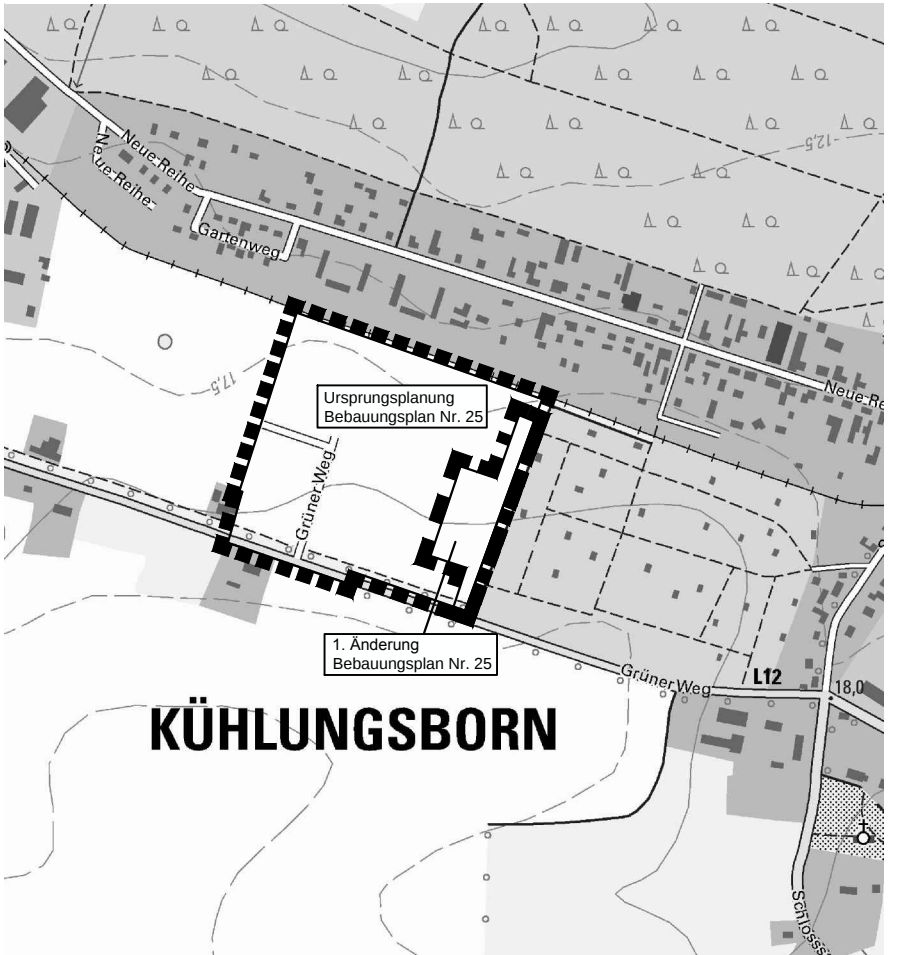
- Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiernit ausgefertigt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister

- Der Satzungsbeschluss und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 216 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

Übersichtskarte

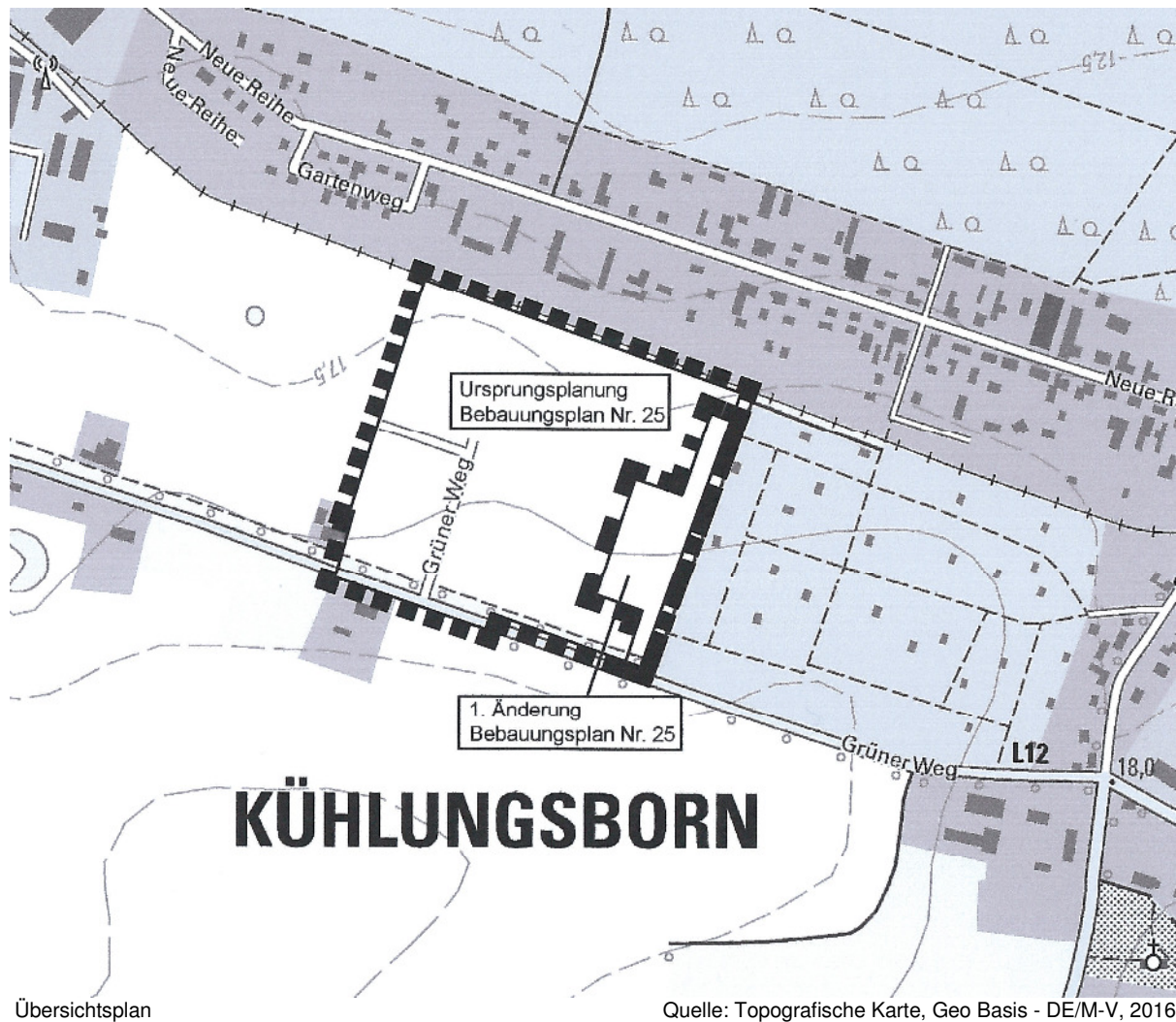


SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 25 "Sondergebiet für Jugendherberge, Sport- und Freizeitanlagen"

gelegen zwischen Grünem Weg und Schmalspurgleis, umfassend einen Teilbereich der Ursprungsplanung

SATZUNGSBESCHLUSS

Bearbeitungsstand 17.02.2017



SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 25

"Sondergebiet für Jugendherberge, Sport- und Freizeitanlagen"

gelegen zwischen Grünem Weg und Schmalspurgleis, umfassend einen Teilbereich
der Ursprungsplanung

Begründung

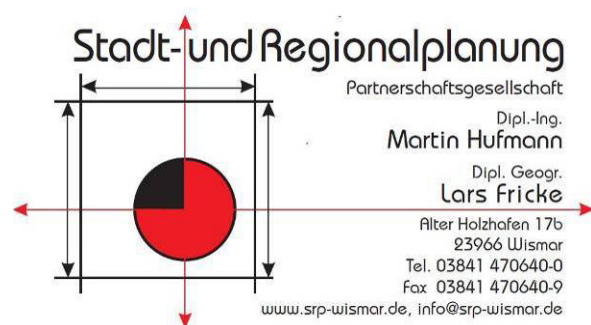
Satzungsbeschluss

Bearbeitungsstand 17.02.2017

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25

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

Planverfasser:



1. Planungsanlass und Planungsziele

Der Planungsanlass für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 folgt aus dem Wunsch eines ortsansässigen Unternehmens, seinen Betriebsstandort zu erweitern. Es handelt sich um ein Unternehmen, das im Wesentlichen Dienstleistungen für Schwertransporte und Baustelleneinrichtungen erbringt (keine Spedition). Auf der Grundlage der Ausprägung der gewerblichen Tätigkeit und des Flächenbedarfs von ca. 5.000 m² wurden geeignete Flächen im Gemeindegebiet gesucht. Alternative Standorte sind nicht vorhandenen bzw. lassen sich aufgrund fehlender Flächenverfügbarkeit nicht kurzfristig realisieren. Es sollen im Wesentlichen Verwaltungsräume und Lagerhallen bzw. Lager- und Arbeitsflächen sowie untergeordnet dem Gewerbebetrieb zugeordnete Wohnungen entstehen.

Eine Fläche, die den Anforderungen des Betriebes sowie den städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt entspricht und auch kurzfristig verfügbar wäre, wurde im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 25 am Grünen Weg gefunden.

Der seit Ende 2011 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 25 beinhaltet im Wesentlichen folgende Planungsziele:

- den Neubau einer Jugendherberge,
- den Neubau von Sportplätzen und Freizeitanlagen, Hallen und Freianlagen zur Mehrzwecknutzung, z.B. Fußballschule, Trendsportarten, Musikveranstaltungen,
- Bootslagerhallen,
- Stellplatzflächen.

Die Ursprungsplanung hat den Zweck, solche Angebote für den Tourismus zu schaffen, die es in Kühlungsborn noch nicht gibt und die wegen ihrer spezifischen Ausprägung nicht für Innenstadtlagen geeignet sind. Auf der stadteigenen 8,2 ha großen Fläche an der Ortsumgehung sollen großflächige Gebäude und Anlagen mit Synergieeffekt entstehen können. Dabei sollten durch die Ortsrandlage mögliche Konflikte mit empfindlichen Nutzungen ausgeschlossen werden.

Die geplante Unternehmensansiedlung ist daher mit den o.g. Nutzungen kompatibel. Für touristische Vorhaben verbleiben ausreichend große Flächen im übrigen B-Plan-Gebiet.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 umfasst für die Gewerbeansiedlung eine südliche Teilfläche des Sondergebietes Nr. 4 im östlichen Plangebiet. Darüber hinaus sollen in diesem Zusammenhang veränderte Festsetzungen für die östliche Grünfläche in Abgrenzung zur Kleingartenanlage getroffen werden. Die Grünfläche ist daher ebenfalls Bestandteil der 1. Änderung.

2. Gebietsabgrenzung

Das Plangebiet liegt östlich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 25 zwischen der festgesetzten Planstraße C / Ringstraße und der Kleingartenanlage. Es umfasst einen Teil des Flurstücks 485/10, Flur 2 der Gemarkung Kühlungsborn und ist **m² groß**.

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn
 "Sondergebiet für Jugendherberge, Sport- und Freizeitanlagen"

Lage des Plangebietes:



Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 (Quelle: Geo Basis - DE/M-V, 2016)

3. Bisherige Planungen, Planungsrecht, Plangrundlagen

Der Bebauungsplan Nr. 25 ist seit Ende 2011 rechtswirksam. Er hat seitdem keine Änderungen erfahren. Für den Geltungsbereich der vorliegenden 1. Änderung des Planes ist im Ursprungsplan ein sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Touristische Mehrfachnutzung, Sport- und Freizeitanlagen" festgesetzt. Zulässig sind:

- Gebäude für touristische Mehrfachnutzungen,
- Sport- und Freizeitanlagen,
- Stellplatzanlagen sowie
- Bootshallen mit kleinen Service-Einrichtungen im Gebäude mit maximal 200 m² je Service.
- Ausnahmsweise zulässig sind 4 Wohnungen für Aufsichts- Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

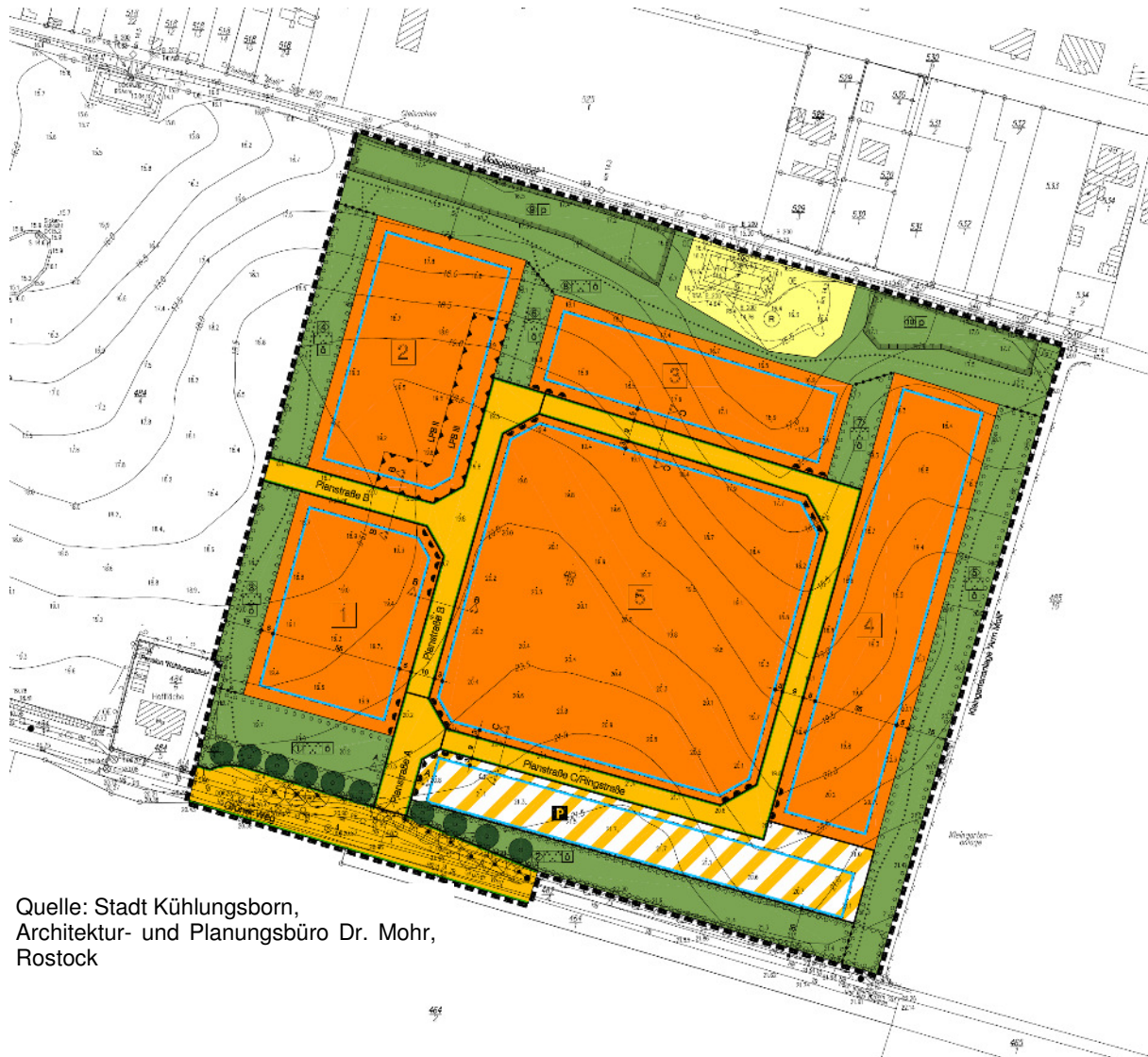
Im geltenden Flächennutzungsplan der Stadt Ostseebad Kühlungsborn ist der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 als Sondergebiet dargestellt. Die Festsetzung eines Gewerbegebietes weicht somit von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab. Da es sich um eine Bebauungsplanänderung nach den Verfahrensvorschriften des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwick-

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn
 "Sondergebiet für Jugendherberge, Sport- und Freizeitanlagen"

lung) handelt, ist der Flächennutzungsplan zu gegebener Zeit im Wege der Berichtigung anzupassen.

Die Grünfläche wurde als öffentliche Parkanlage festgesetzt, die naturnah zu gestalten ist.

Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 25:



Quelle: Stadt Kühlungsborn,
 Architektur- und Planungsbüro Dr. Mohr,
 Rostock

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 rechtswirksamen Änderungen,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548),
- die Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990, geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.4.2006 (GVBl. M-V S. 102) einschließlich aller rechtswirksamen Änderungen

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

Als Plangrundlagen wurden die rechtskräftige Satzung über den Bebauungsplan Nr. 25, Architektur- und Planungsbüro Dr. Mohr, Rostock, und sonstige Unterlagen des Bauamtes Kühlungsborn verwendet.

4. Inhalte der Änderung

Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst, wie schon dargestellt, einen östlichen Teilbereich der Ursprungssatzung. Von dem betroffenen Sonstigen Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Touristische Mehrfachnutzung, Sport- und Freizeitanlagen" (SO_{Tour} mit der lfd. Nr. 4) wird der südliche Bereich in ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO umgewidmet. Für den nördlichen Bereich, außerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplanes, bleibt die Festsetzung des Sonstigen Sondergebietes bestehen.

In dem festgesetzten Gewerbegebiet (GE) sind Gewerbebetriebe aller Art mit Ausnahme von selbständigen Lagerhäusern und selbständigen Lagerplätzen zulässig. Betriebszugehörige Lagedhäuser und –plätze sollen durchaus zulässig sein. Die Stadt will allerdings vermeiden, dass die Fläche durch alleinige Lagerhäuser oder Lagerplätze externer Firmen genutzt bzw. *untemutzt* wird.

Weiterhin sind öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude und Anlagen für sportliche Zwecke allgemein zulässig.

Damit eine Beeinträchtigung von benachbarten Nutzungen und des Charakters des Gesamtgebietes ausgeschlossen werden kann, sind Beherbergungsbetriebe, Ferienwohnungen, Einzelhandelsbetriebe und Tankstellen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in dem festgesetzten Gewerbegebiet (GE) unzulässig.

Ausnahmsweise können in den Gewerbegebieten (GE) vier Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zugelassen werden. Andere, nicht unternehmensbezogene Dauer- oder Ferienwohnungen sind unzulässig. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass an dieser Stelle bereits in der Ursprungsplanung 4 Wohnungen zulässig waren.

Die Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung werden aus der Ursprungsplanung im Wesentlichen unverändert übernommen. Die ursprünglichen städtebaulichen Ziele gelten somit unverändert fort. Die maximale Höhe der baulichen Anlagen beträgt gemäß Ursprungsplanung 12,0 m über der Oberkante der hergestellten Straße. Die zulässige Höhe ü.HN wird aufgrund der hier anstehenden Geländehöhen von bisher 31,0 m auf 32,0 m erhöht. Die Grundflächenzahl (GRZ) ist auf maximal 0,8 begrenzt. Ergänzend wird die Zahl der Vollgeschosse auf maximal drei begrenzt. Weitere Vollgeschosse würde eine zu starke Höhenentwicklung am Ortsrand von Kühlungsborn bewirken, die nicht mit den umgebenden Nutzungen vereinbar ist.

Bezüglich der immissionsschutzrechtlichen Situation werden keine Änderungen vorgenommen. In den Baugebieten SO 1 - SO 5 und GE 6 der Planzeichnung sowie auf

dem geplanten Parkplatz sind lärmemittierende Anlagen und Einrichtungen zulässig, deren Geräusche die schon im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 25 festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel (IFSP) weder tags (werktags sowie an Sonn- und Feiertagen außerhalb und innerhalb der Ruhezeiten) noch nachts überschreiten. Die Regelungen für das Sondergebiet Nr. 4 gelten nun unverändert auch für das Gewerbegebiet (GE). Somit ist der Schutz von benachbarten Nutzungen, wie z.B. der östlich angrenzenden Kleingartenanlage, nach wie vor gewährleistet.

Die Umweltbelange wurden im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 25 umfassend und abschließend geprüft. Die ursprünglich für das Baugebiet SO Nr. 4 festgesetzte Ausgleichsmaßnahme in der östlich angrenzenden Maßnahmenfläche Nr. 5 gilt nunmehr anteilig auch für das Gewerbegebiet. Vorgesehen ist die Anpflanzung von Bäumen als Streuobstwiese. Mit einem Baum je 100 m² Fläche wird ein höherer Anteil an Bäumen realisiert als in der Ursprungsplanung mit einem Baum je 300 m² Fläche innerhalb einer parkartigen Anlage.

Die Festsetzungen zur Durchführung von externen Ausgleichsmaßnahmen gelten auch für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25.

Es ergeben sich keine wesentlich veränderten Anforderungen an die Erschließungsstraßen, da z.B. Bootshallen bereits vorher zulässig waren. Im Rahmen der Erschließungsplanung werden die erforderlichen Straßenbreiten und Schleppkurven nochmals überprüft. Sollte sich zeigen, dass z.B. eine verbreiterte Fahrbahn zweckmäßig ist, ist diese Änderung innerhalb des Straßenquerschnitts möglich, so dass eine diesbezügl. Änderung des Bebauungsplanes nicht erforderlich ist.

Es wird darauf hingewiesen, dass am Standort Kühlungsborn der Hauptverwaltungssitz des eingangs genannten Unternehmens, nicht jedoch der Hauptlogistikstandort entstehen soll. Daher ist mit nur geringen Lkw-Verkehren zu rechnen.

Schmutz- und Regenwasserkanäle werden in die auszubauende Planstraße C verlegt. Von der erfolgt die geregelte Ableitung. Das Regenwasser wird über das ebenfalls auszubauende Regenrückhaltebecken im B-Plan 25 zum Nachbargebiet B-Plan 46 abgeleitet. Von dort erfolgt die Überleitung in den Stadtwald, wo sich zusätzliche Retentionsflächen befinden. Diese Entsorgung wurde im Zusammenhang mit der Erschließung aller Baugebiete am Grünen Weg vorbereitet.

Die nachfolgenden örtlichen Bauvorschriften gelten ausschließlich für das festgesetzte Gewerbegebiet (Baugebiet Nr. 6):

Die Fassaden mehrgeschossiger Gebäude sind unterschiedlich mit hellem Glattputz, Holz und/oder Klinkern zu gestalten. Ein Materialtyp darf das Maximum von 80 % der Fassadenflächen eines mehrgeschossigen Gebäudes nicht überschreiten. Damit soll eine aufgelockerte und hochwertige Fassade mehrgeschossiger Verwaltungsgebäude erreicht werden. Eingeschossige Hallen sind von dieser Festsetzung nicht berührt.

Aufgeständerte Dach-Solaranlagen dürfen die Höhe der Attika nicht überschreiten. Grundstückseinfriedungen sind nur als Laubholzhecke aus heimischen Arten oder Zäune/Mauern mit außen vorgesetzten Laubholzhecken aus heimischen Arten oder als dauerhaft mit Rankpflanzen begrünte Zäune oder Mauern zulässig. Dabei sind Mauern als Grundstückseinfriedung nur bis zu einer Gesamtlänge je Grundstück von

insgesamt 50 m zulässig. Diese Festsetzungen hat die Stadt erlassen, um eine höherwertige Gestaltung des GE-Grundstücks zu gewährleisten.

Luftwärmepumpen müssen zur Nachbargrenze einen Abstand von mind. 3 m einhalten und sind einzuhausen. Selbstleuchtende Werbeanlagen oder Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Diese Festsetzungen dienen dem Immissionsschutz.

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

5. Sonstiges

Alle sonstigen Festsetzungen sowie die Hinweise des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 25 gelten für die Satzung über die 1. Änderung unverändert weiter fort.

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

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Bodendenkmale bekannt, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallender Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V). Über die Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.

Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gem. § 11 Abs. 2 DSchG M-V unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters 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 fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 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 Bad Doberan wird hingewiesen.

Das Plangebiet ist nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt. Es kann jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den

.....
Karl, Bürgermeister

**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 27.02.2017,

Problembeschreibung/Begründung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 49 vom 11.07.2016 hat im Aug./Sept. 2016 öffentlich ausgelegen. 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 Waldabstandstreifens 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

Kantinengrundstücks 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 (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 2017	nein	ja, mit €	Produktkonto
Im Ergebnisplan	im Finanzplan		

Anlagen:
 Geänderter Entwurf B-Plan Nr. 49 „Dünengarten“ Stand 27.02.2017 Planzeichnung mit Textteil,
 Begründung Stand 27.02.2017

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

Teil A - Planzeichnung
M 1:750



Nutzungsschablonen

SO 1	I - III TOP 10
a	I : FH 4,5 m III : FH 13,0 m
GRZ 0,3	
SO 2	III
a	FH 11,5 / 13,5 m
GRZ 0,3	

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

Planzeichnerklärung

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, § 10 BauNVO)
- SO 1**
- Sondergebiet, das der Erholung dient, mit flü. 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 Abfallsorgung** (§ 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, Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- Mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Flächen zu Gunsten des Eigentümers Flurstück 2163, 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
- Flurstücksnr.
- vorhandene Geländehöhen in m ü. NN
- Bemäßung in m
- Gebäude künftig fortfallend
- Gebäude, Lage aus Luftbild, künftig fortfallend
- 3. Nachrichtliche Übernahme** (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- S 100 100-jährige Sicherheitslinie Küstenschutz

Hinweise

- A. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bodendenkmale betroffen. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVBl. M-V Nr. 1 vom 14.1.1998, S. 12 ff) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unveränderter Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie die Auftraggeber. Die Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
- B. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie abtätiger Geruch, anomale Färbung, Ausstrich von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Abfalldeponien (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.
- C. Innerhalb des Plangebietes dürfen Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art gem. § 34 Abs. 4 Bundeswasserstraßengesetz weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwehungen mit Schiffsfahrtschneisen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsfahrer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftsförderung in Verbindung mit Schiffsfahrtschneisen ist unzulässig. Von der Wasserstraße aus dürfen weder rote, gelbe, blaue oder grüne mit Natriumampflampen direkt oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein.
- D. 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 Ablosung 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).
- E. Der Geltungsbereich der Satzung liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III § 9 der Wasserversorgung Kühlungsborn-Bad Döberen. 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.
- F. Für den gesamten Geltungsbereich gilt die Satzung zur Gestaltung der Vorgärten der Stadt Ostseebad Kühlungsborn, Ostseestraße 20, 18225 Kühlungsborn, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.
- G. Die in der Satzung genannten Gesetze, Vorschriften und Richtlinien können im Baumt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn, Ostseestraße 20, 18225 Kühlungsborn, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.
- H. Der vorliegende Entwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf Grundlage dieses Entwurfs getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.
- I. Zum Schutz vorkommender, besonders geschützter Arten während der Brut- und Aufzuchtzeit ist die Baufeldberaumung/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/Vorhabensträger der zuständigen Behörde rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahmen vorzulegen.

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 § 88 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Neufassung vom 15.10.2015 (GVBl. M-V S. 334) wird nach Beschlussfassung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn vom folgenden Satzung über den Bebauungsplan Nr. 49 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn "Dünengarten", gelegen in Kühlungsborn West, begrenzt im Süden durch die Waldstraße, im Osten durch den Campingplatz, im Norden durch den Strand und im Westen durch die Reha-Klinik, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die folgende Satzung über die örtlichen Bauvorschriften erlassen:

Teil B - Text

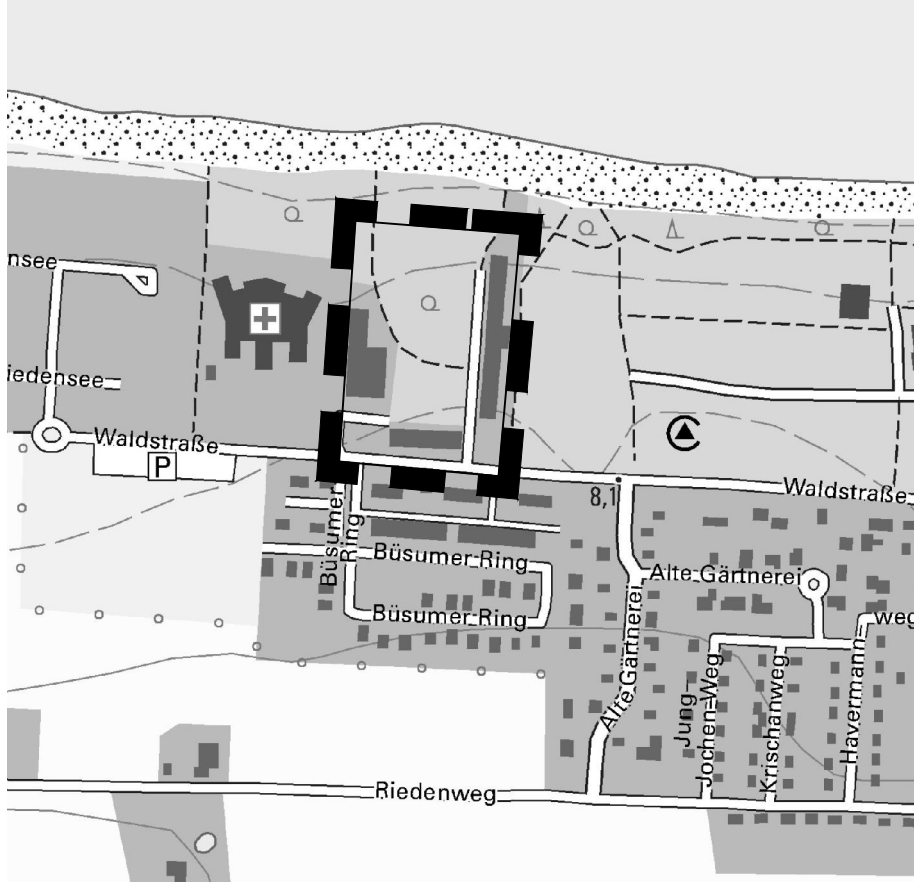
Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) mit Wirkung vom 20.09.2013

- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 2 und Nr. 17 und Abs. 3 BauGB sowie §§ 1, 10, 12, 16 - 20 und 23 BauNVO)
- 1.1 Die Sondergebiete, die der Erholung dienen, mit der Zweckbestimmung Ferienwohnanlage (SO 1 und SO 2), dienen der Errichtung bzw. dem Erhalt von Ferienwohnungen. Es sind ausschließlich Ferienhäuser bzw. Ferienwohnungen zulässig, die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen. Dauerwohnungen und Zweitwohnungen sind unzulässig.
- 1.2 Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse sowie die zulässigen Firsthöhen sind in den Ausstattungsbedingungen sowie im jeweiligen Baufeld festgesetzt.
- 1.3 Der Ausbau des Dachgeschosses ist in den Gebäuden im SO 1 an der baulichen Gebietsgrenze unzulässig.
- 1.4 In den festgesetzten Sondergebieten SO 1 und SO 2 mit abweichender Bauweise sind Gebäudelängen über 50 m zulässig.
- 1.5 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.
- 1.6 Die Firsthöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachscheitel. Bei Flachdächern ist die Firsthöhe gleich der Höhe der Oberkante des Gebäudes. Für die festgesetzten Firsthöhen gilt als Bezugspunkt die Oberkante der Waldstraße.
- 1.7 Die vorhandenen Geländehöhen sind auf den privaten Baugrundrissen nur um maximal +/- 0,5 m, bezogen auf den Bezugspunkt, verändert werden.
- 2. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 u. 14 BauNVO)
- 2.1 Im SO 2 ist der Stellplatzbedarf durch die Errichtung von Tiefgaragen oder Stellplätzen abzudecken. Dabei sind im SO 2 38 Stellplätze für das südlich an der Waldstraße gelegene Baufeld im SO 1 und 1 Stellplatz für das östlich am Campingplatz gelegene Baufeld im SO 1 unterzubringen und dauerhaft rechtlich zu sichern.
- 2.2 In den SO 1 und SO 2 ist die Errichtung von oberirdischen Garagen (einschließlich Carports) unzulässig.
- 2.3 Die Errichtung von Kfz-Stellplätzen und sonstigen Nebengebäuden im Sinne des 14 Abs. 1 BauNVO und Stellplätzen für Müllbehälter ist - mit Ausnahme der vorhandenen Stellplätze im SO 1, im Vorgartenbereich unzulässig. Vorgartenbereich ist der Bereich zwischen der öffentlichen Straße und der straßenseitigen Hausgebäudefront.
- 3. Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- Innerhalb des SO 1 sind im südlich an der Waldstraße gelegenen Baufeld max. 39 Ferienwohnungen und im östlich am Campingplatz gelegenen Baufeld max. 60 Ferienwohnungen zulässig. Innerhalb des SO 2 sind max. 48 Ferienwohnungen zulässig.
- 4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Flächen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 u. 25 BauGB)
- 4.1 Grundstückszugänge, oberirdische Stellplätze und deren Zufahrten sind in wasserdrillfähiger Bauweise herzustellen.
- 4.2 Bei den Erdarbeiten ist der oberirdische Bodenaushub ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und an Ort und Stelle wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.
- 4.3 Der Gebäudeabruch, Bauschutt und Müllablagungen, sind ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. einer Wiederverwertung zuzuführen.
- 4.4 Die Baustelleneinrichtungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken. Nach Beendigung der Bauarbeiten sind baubedingte Beeinträchtigungen (wie Bodenverdichtungen, Fahrspuren, Fremdstoffe) zurückzunehmen.
- 4.5 Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
- 4.6 Die festgesetzte private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" ist gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen.
- 4.7 Innerhalb der Grünflächen ist die Herstellung von Wegen nur in wassergebundener Bauweise, innerhalb der Waldflächen nur unbefestigt zulässig.
- 4.8 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.
- 4.9 Zum Ausgleich der Habitatverluste der Artengruppe Fledermäuse ist der Anbau von Fledermaus-Ersatzquartieren (vier Fledermauspatzkästen (FSPK) und vier Fledermausfussenden-Flachkästen mit Rückwand (FFAK-R)) am umgebenden Gebäudebestand bzw. am Baumbestand im Norden des Plangebietes durchzuführen.
- 4.10 Zum Ausgleich der Habitatverluste der Rauchschnäbel sind an geeigneten Standorten in der Umgebung 30 Nisthilfen anzubringen.
- 4.11 Als Ausgleich für den Verlust an Bruthabitaten von Gebäuderoten (Hausrotschwanz und Bohnensei) sind als GEF-Maßnahmen insgesamt sechs Nistkästen der nachfolgend aufgeführten Modelle am Baumbestand im Norden des Plangebietes anzubringen: Nischenbrüterhöhle (NBH), Nisthöhle U-Oval (2046), Starenhöhle (STH).
- 4.12 Alle Nisthilfen für die Artengruppe Brutvögel sind als GEF-Maßnahme auszuführen.
- 4.13 Die konkreten Standorte der Nisthilfen sowie dessen tatsächliche Verfügbarkeit ist der Unteren Naturschutzbehörde vor Beschlussfassung vorzulegen. Die Standorte sind dauerhaft zu sichern.
- 5. Örtliche Bauvorschriften** (§ 9 Abs. 4 BauGB sowie § 86 LBauO M-V)
- 5.1 Die Fassaden der Gebäude sind in auflockerter Form mit Elementen der Biederarchitektur zu gestalten. Dazu sind Balkone, Erker, Giebel, Türme als Eckbekleidung 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 begrenzen.
- 5.2 Dachdeckungen sind nur als nicht glänzende Ton- oder Betonziegel in rot zulässig. Dachpappe nur bei Flachdächern (bis 5° Dachneigung) zulässig.
- 5.3 Die Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten und dürfen nicht als Stellplätze für Kraftfahrzeuge oder Müllbehälter bzw. als Lagerflächen genutzt werden. Die Stellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, mit einer begrünter Umkleidung oder mit Rankgittern zu versehen. Sichtschutzanlagen sind mit Rankpflanzen zu begrünen.
- 5.4 Die Reduzierung 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 Holzlände sind in Kombination mit Hecken zulässig.
- 5.5 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.
- 5.6 Werbeanlagen und Warenautomaten sind unzulässig.
- 5.7 Wer vorätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 LBauO M-V und kann mit Bußgeld bis zu 100.000 € geahndet werden.

Verfahrensvermerke

- (1) Der Aufstellungsbeschluss der Stadtvertreterversammlung über den Bebauungsplan Nr. 49 wurde am 16.10.2014 gefasst. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 23.10.2014 durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn erfolgt.
- Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister
- (2) Die Möglichkeit zur frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB wurde während der Dienstzeiten in der Stadtverwaltung Ostseebad Kühlungsborn vom 03.11.2014 bis zum 14.11.2014 gegeben. Die Bekanntmachung dazu erfolgte am 23.10.2014 durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn.
- Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister
- (3) Die Stadtvertreterversammlung 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
- (4) Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 49, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), die Begründung 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 ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen wird und dass Anregungen während der Auslegungsrunde 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
- (5) Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 49 wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Die Stadtvertreterversammlung 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
- (6) Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 49, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), die Begründung 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 ausgestellt. 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
- (7) Der katastermäßige Bestand innerhalb des Geltungsbereiches am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigten Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1: vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
- den (Siegel) Öffentlich best. Vermesser
- (8) 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
- (9) Der Bebauungsplan Nr. 49, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die örtlichen Bauvorschriften wurden am von der Stadtvertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 49 wurde gebilligt.
- Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister
- (10) Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 49, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgeteilt.
- Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister
- (11) 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 Rechtsbehelfen (§ 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Rechtsbehelfen (§ 215 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des in Kraft getreten.
- Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister

Übersichtplan



Auszug aus der topographischen Karte, © GeoBasis DE/MV 1916

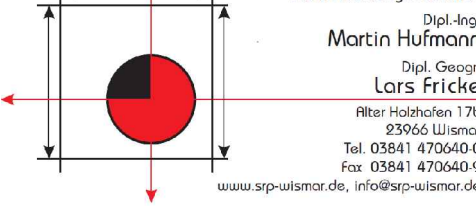
SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 49 "Dünengarten"

gelegenen 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

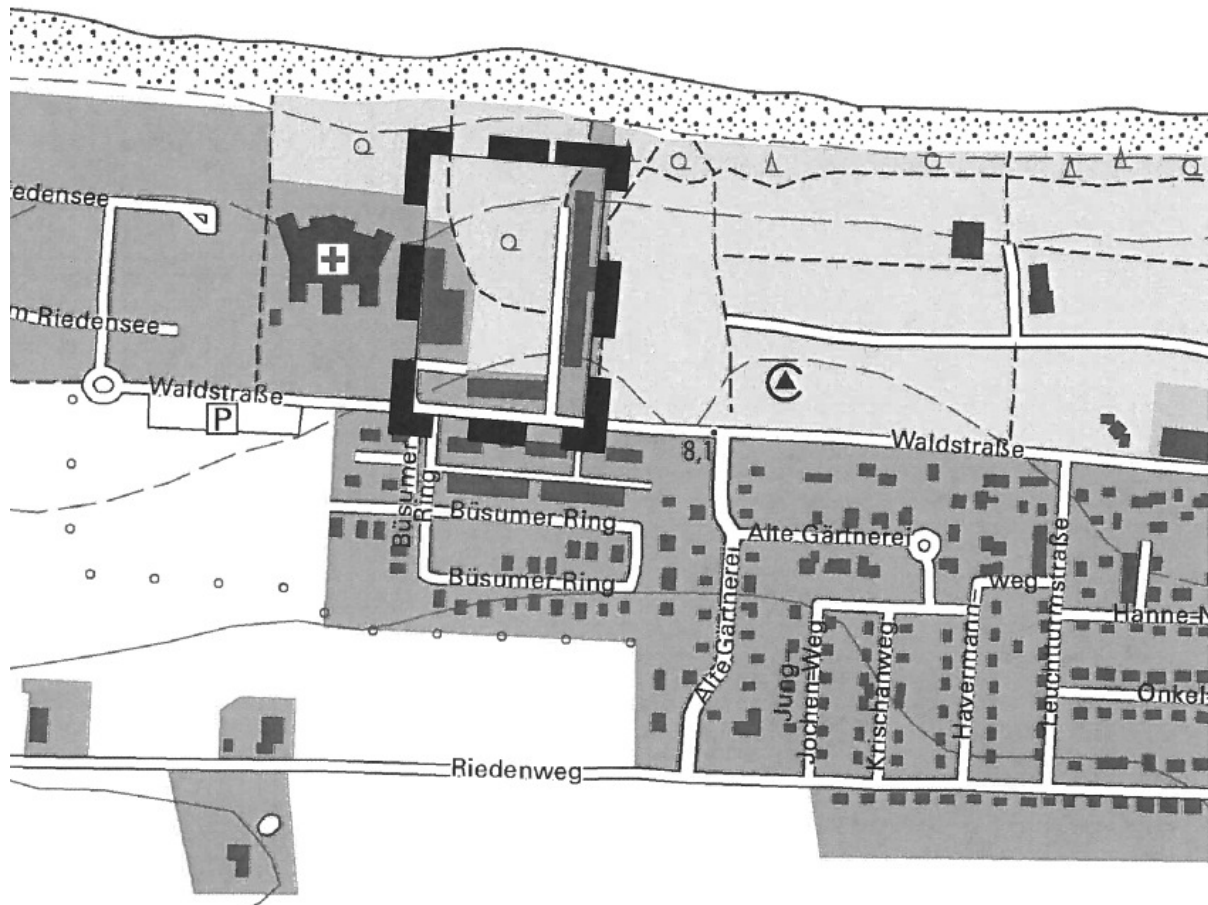
Geänderter Entwurf

Bearbeitungsstand 27.02.2017

Stadt- und Regionalplanung



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 27.02.2017

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

BEGRÜNDUNG

Geänderter Entwurf

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Einleitung	3
1.1 Anlass der Planaufstellung, Planverfahren	3
1.2 Lage und Geltungsbereich	4
1.3 Planungsrecht, Plangrundlagen	5
2. Planungskonzept.....	5
2.1 Städtebauliches Konzept, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise ...	5
2.2 Örtliche Bauvorschriften	7
2.3 Verkehrserschließung.....	7
2.4 Flächenbilanz	8
3. Ver- und Entsorgung.....	9
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
4. Umweltbelange	11
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
5. Eigentumsverhältnisse	21
6. Sonstiges	21

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 Dauerwohnungen etablieren, sondern die strandnahen Flächen sollen einem wechselnden Besucherkreis dauerhaft zur Verfügung stehen.

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

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 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 Waldabstandsstreifen der 2016 neu festgestellten Waldkante von 30 m 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 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 notwendigen Ausbau der touristischen Infrastruktur.

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.

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

2.2 Örtliche Bauvorschriften

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

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

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

Die Vorgärten sind, mit Ausnahme der vorhandenen Stellplatzfläche im SO 1, gärtnerisch zu gestalten und sollten nicht als Stellplätze für Kraftfahrzeuge oder Dauerstellplatz für Müllbehälter bzw. als Lagerflächen genutzt werden. Die Anlage Dünengarten hat allerdings 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 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 und Stellplätzen für Müllbehälter ist - mit Ausnahme der vorhandenen Stellplatzfläche um SO 1 - im Vorgartenbereich unzulässig. Vorgartenbereich ist der Bereich zwischen der öffentlichen Straße und der straßenseitigen Hauptgebäudeflucht.

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

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 m²
Sonstige Sondergebiete Ferienwohnanlage	14.872
SO 1	10211
SO 2	4661
Grünflächen - Parkanlagen, privat	6358
Verkehrsflächen Waldstraße	1406
Flächen für Wald	12992
Σ Plangebiet	35628

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 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 beim Umweltamt des Landkreises, Sachgebiet Altlasten und Immissionsschutz, wird hingewiesen.

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

4. Umweltbelange

4.1 Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB

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

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

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

Berücksichtigung der Umweltbelange

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

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

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

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

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

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

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

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

Schutzgebiete

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

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

Geschützte Biotope

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

Dementsprechend sind keine Beeinträchtigungen geschützter Biotope gegeben.

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 Kantinengebäude 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 Fledermausspalkkästen (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 Gebüsch 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 Rauchschwalbe. Der Verlust an Bruthabitaten ist durch CEF-Maßnahmen zu kompensieren.

Für den Verlust der Arten Bachstelze und Rauchschwalbe 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 Rauchschwalbe 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 Kantinengebäudes 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 Amphiben 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 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).

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

Im Vorhabengebiet sind keine Baudenkmale vorhanden.

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

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

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

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

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

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

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

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den.....

.....
Karl, Bürgermeister

Planverfasser:

