



Erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn für das Sondergebiet „Ostseeallee“ (vormals als 4. Änderung bezeichnet)

<i>Organisationseinheit:</i> Bauamt <i>Bearbeitung:</i> Maja Kolakowski	<i>Datum</i> 23.05.2023 <i>Verfasser:</i>
---	--

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Bauausschuss (Vorberatung)	01.06.2023	Ö
Hauptausschuss (Vorberatung)	08.06.2023	N
Stadtvertretung Kühlungsborn (Entscheidung)	06.07.2023	Ö

Beschlussvorschlag

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn:

1. beschließt, den Bebauungsplan für das Sondergebiet Ostseeallee mit der Bezeichnung Nr. 7-N als 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 weiter zu führen.
2. billigt den vorliegenden Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 und den Entwurf der Begründung dazu.
3. Der Entwurf ist gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen. Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufzufordern. Dabei wird bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können.
4. Die während der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden vorgebrachten Anregungen zum Entwurf 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 wurden mit folgendem Ergebnis geprüft: siehe Anlage Abwägung
5. Die Anlagen sind Bestandteil dieses Beschlusses.

Anlagen: Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn mit Begründung, Bearbeitungsstand 23.05.2023 sowie Abwägung.

Sachverhalt

Hinsichtlich der Bezeichnung der vorliegenden Planung wurden Abstimmungen mit dem Landkreis Rostock geführt. Nachdem der Aufstellungsbeschluss „Neuaufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7“ lautete, wurde der 1. Entwurf als „Bebauungsplan Nr. 7-N“ („N“ für neu) bezeichnet. Klarstellend wurde nun für den vorliegenden 2. Entwurf mit dem Landkreis abgestimmt, den Titel „5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7“ zu verwenden. Diese Bezeichnung fügt sich zum einen besser in das Ordnungssystem des Landkreises ein. Zum anderen wird klargestellt, dass im Falle einer Aufhebung der 5. Änderung wieder die 3. Änderung des Bebauungsplanes anzuwenden wäre, was durchaus beabsichtigt ist, um nicht in den Zustand des unbeplanten Innenbereichs zu verfallen.

Der 1. Entwurf der 5. Änderung mit der Bezeichnung „Bebauungsplan Nr. 7-N“ wurde von

der Stadtvertretung im April 2021 gebilligt und von Mai bis Juli 2021 öffentlich ausgelegt, parallel dazu erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Aus diesen Beteiligungen resultieren die wesentlichen Änderungen im vorliegenden 2. Entwurf:

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung stimmt in seiner landesplanerischen Stellungnahme der Planung zu.

Die untere Denkmalschutzbehörde und das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V weisen auf die Belange des Denkmalschutzes hin und dass bauliche Erweiterungen von Denkmalen teilweise nicht möglich bzw. in jedem Fall zustimmungspflichtig sind.

Die untere Naturschutz- und Wasserbehörde sowie die Forstbehörde weisen darauf hin, dass Grundwasserabsenkungen – auch bezüglich des Baumschutzes – genehmigungspflichtig sind.

Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt wies auf die Einführung des Vorsorgemaßes 2120 für den Küstenhochwasserschutz und einen entsprechend höheren Bemessungshochwasserstand von 4,0 statt 3,5 m hin.

Mit der Forstbehörde erfolgte eine Abstimmung zu den Waldgrenzen und den einzuhaltenden Waldabstandsflächen und den bebaubaren Flächen. Teilweise müssen Baugrenzen zurückgenommen werden.

Weiterhin wurden kleinteilige Änderungen hinsichtlich von Leitungsverläufen, Verkehrsflächen und Ergänzungen der Hinweise auf der Planzeichnung vorgenommen.

Aus der Öffentlichkeitsbeteiligung resultierten Stellungnahmen von Anliegern, über die die Ausschüsse der Stadt im Einzelnen mehrfach beraten und abgestimmt haben. Jeder Antrag wurde dabei Punkt für Punkt abgewogen. Dadurch kam es zu kleinteiligen Veränderungen hinsichtlich von Nutzungen, Baugrenzen oder anderen Festsetzungen.

Definitionen zu Beherbergungs- oder Einzelhandelsbetrieben und weiteren Festsetzungen wurden im vorliegenden Entwurf konkretisiert.

Mit dem vorliegenden 2. Entwurf ist nun erneut die Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung durchzuführen. Dabei kann gemäß § 4a BauGB bestimmt werden, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können. Damit soll vermieden werden, dass erneut inhaltsgleiche Stellungnahmen wie zum 1. Entwurf abgegeben werden.

Finanzielle Auswirkungen

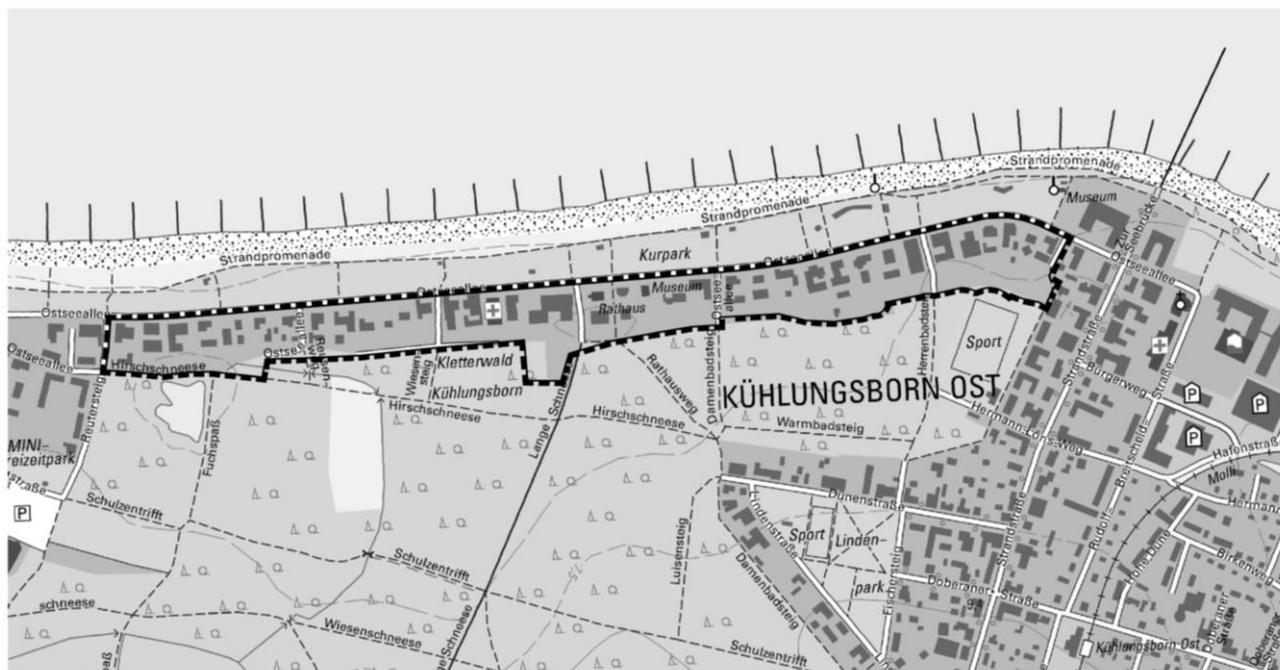
Ja, für bauleitplanerische Leistungen

Gesamtkosten der Maßnahme (Beschaffungs- und Folgekosten)	€
Jährliche Folgekosten	€
Eigenanteil	€
Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse / Beiträge)	€
Einmalige oder jährliche laufende Haushaltsbelastung (Mittelabfluss, Kapitaldienst, Folgekosten ohne kalkulatorische Kosten)	€
Veranschlagung im Haushaltsplan 2019	Nein / Ja, mit 46.767,00€ €
• Produktkonto 51102.56255000	

Anlage/n

1	23-05-23 K'born B-Plan Nr. 7-5. Änderung Entwurf - Planzeichnung mit Textteil (öffentlich)
2	Begründung 5. Änd. B 7 geänderter Entwurf 23.05.2023 (öffentlich)
3	Zwischenabwägung B7_5.Änderung -Nr. 1 TÖB (öffentlich)
4	Zwischenabwägung B7_5.Änderung -Nr.2 Öffentlichkeit (nichtöffentlich)

Übersichtsplan



Auszug aus der digitalen topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2020

SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN ÜBER DIE 5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 7 Sondergebiet „Ostseeallee“

zwischen Reutersteig im Westen und Warmbadsteig im Osten, begrenzt
im Norden durch die Ostseeallee und im Süden durch den Stadtwald

BEGRÜNDUNG

Entwurf

Bearbeitungsstand 23.05.2023

Inhalt

	Seite
1. Einleitung	3
1.1 Bisherige Planverfahren, Planungsziele	3
1.2 Lage und Geltungsbereich	5
1.3 Planungsrecht, Plangrundlagen	5
2. Städtebauliches Konzept, Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen	6
3. Ortsbild, Denkmalschutz	13
4. Verkehr, Stellplätze und Tiefgaragen, Erschließung	15
5. Grünordnung, Wald	16
6. Sonstiges	18
7. Flächenbilanz	20

Planverfasser:



Stadt- und Regionalplanung
Dipl. Geogr. Lars Fricke

Lübsche Straße 25
23966 Wismar
Tel. 03841 2240700

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

1. Einleitung

1.1 Bisherige Planverfahren, Planungsziele

Der Bebauungsplan Nr. 7 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn für das Sondergebiet „Ostseeallee“ ist in seiner Ursprungsfassung seit 2004 rechtskräftig gewesen, nachdem bereits 1997 der Aufstellungsbeschluss gefasst worden ist.

Das Planungsziel bestand damals und besteht heute nach wie vor darin, den historisch gewachsenen Gebietscharakter der Ostseeallee im Hinblick auf die Gebietsstruktur und das Straßenbild mit der Bäderarchitektur als zentralem Bereich des Ostseebades Kühlungsborn zu erhalten und zu sichern sowie vor unpassenden baulichen Überformungen oder Nutzungsänderungen zu schützen. Darüber hinaus sind die Erweiterungen des Bestandes mit seinen vorwiegenden Fremdenverkehrsfunktionen entsprechend der vollzogenen Bautätigkeiten und Planänderungen der vergangenen Jahre sowie nach vorliegenden Bauanträgen oder Bebauungsabsichten, die sich in das städtebauliche Konzept einfügen, zu berücksichtigen und im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung zu steuern. Die für die touristische Entwicklung wichtigen Hotels sollen gesichert und die Entstehung von Zweitwohnungen vermieden werden.

Entsprechend den Erfordernissen der weiteren Entwicklung der Ostseeallee wurde der Bebauungsplan Nr. 7 mit der 1. Änderung 2006 überplant. Im gleichen Jahr erfolgte der Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung, die nicht weitergeführt, aber mit Ihren Planungszielen Bestandteil der 3. Änderung wurde. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 ist seit 2009 rechtskräftig.

Die 4. Änderung, die wiederum eine Reihe von Anpassungen an aktuelle städtebauliche Entwicklungen und Bauvorhaben enthielt, wurde 2012 beschlossen.

Mit dem Urteil des Oberverwaltungsgerichts Mecklenburg-Vorpommern (OVG, AZ 3 K 2/13) vom 10.02.2015 wurde die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 für unwirksam erklärt. Im Normenkontrollverfahren hatte ein Anlieger gegen Festsetzungen der 4. Änderung geklagt und Recht bekommen. Da die 4. Änderung unwirksam ist, gilt derzeit die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7.

Deren Festsetzungen genügen jedoch nicht mehr den heutigen Maßstäben der beabsichtigten, geordneten städtebaulichen Entwicklung und den vollzogenen Baumaßnahmen, so dass hier Handlungsbedarf für eine Neuregelung gegeben ist.

Unter Beachtung der in der Urteilsbegründung des OVG genannten Aspekte soll eine aktualisierende Neuüberplanung der Ostseeallee erfolgen. Insbesondere ist die städtebauliche Begründung für die getroffenen Festsetzungen wesentlich detaillierter auszuarbeiten, als dies bisher der Fall war. Darüber hinaus ist eine Aktualisierung des Bestandes seit 2009 und der vollzogenen und beabsichtigten Bauvorhaben unerlässlich. Dazu wurde eine komplette Neuvermessung des Plangebiets durch einen öffentlich bestellten Vermesser vorgenommen.

Hinsichtlich der Bezeichnung der vorliegenden Planung wurden Abstimmungen mit dem Landkreis Rostock geführt. Nachdem der Aufstellungsbeschluss „Neuaufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7“ lautete, wurde der 1. Entwurf als „Bebauungsplan Nr. 7-N“ („N“ für neu) bezeichnet. Klarstellend wurde nun für den vorliegenden 2. Entwurf mit dem Landkreis abgestimmt, den Titel „5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7“ zu verwenden. Diese Bezeichnung fügt sich zum einen besser in das Ordnungssystem des Landkreises ein. Zum anderen wird klargestellt, dass

im Falle einer Aufhebung der 5. Änderung wieder die 3. Änderung des Bebauungsplanes anzuwenden wäre, was durchaus beabsichtigt ist, um nicht in den Zustand des unbeplanten Innenbereichs zu verfallen.

Der 1. Entwurf der 5. Änderung mit der Bezeichnung Bebauungsplan Nr. 7-N wurde von der Stadtvertretung im April 2021 gebilligt und von Mai – Juli 2021 öffentlich ausgelegt, parallel dazu erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Aus diesen Beteiligungen resultieren die Änderungen im vorliegenden 2. Entwurf.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung stimmt in seiner landesplanerischen Stellungnahme der Planung zu:

„Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 7-N Sondergebiet „Ostseeallee“ der Stadt Ostseebad Kühlungsborn ist nach Abwägung aller landes- und regionalplanerischen Belange mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.

Der B-Plan dient dazu, den historisch gewachsenen Gebietscharakter der Ostseeallee im Hinblick auf die Bebauungsstrukturen und das Ortsbild mit der Bäderarchitektur als zentralen Bereich des Ostseebades zu erhalten und zu sichern, kleinteilige Erweiterungen zu ermöglichen, jedoch unpassende bauliche Überformungen oder Nutzungsänderungen zu vermeiden.

Damit entspricht er dem Regelungsinhalt der LEP-Programmsatzes 4.1 (7), Gestaltung der Siedlung, wonach das Erscheinungsbild historisch wertvoller Gebäude und Ensembles erhalten bleiben soll.

Seebrücken und Bäderarchitektur prägen als besondere, unverwechselbare Architekturformen und Baustile das Erscheinungsbild der traditionellen Ostseebäder. Sie sind damit neben Backsteingotik, Schlössern, Burgen, Guts- und Herrenhäusern, Parkanlagen und -landschaften sowie Alleen u.a.m. wichtige Imagefaktoren des Landes und entscheidende Potenziale für den Kultur- und Städtetourismus.“

(Auszug aus der Stellungnahme vom 28.06.2022)

Die untere Denkmalschutzbehörde und das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V weisen auf die Belange des Denkmalschutzes hin und dass bauliche Erweiterungen von Denkmalen teilweise nicht möglich bzw. in jedem Fall zustimmungspflichtig sind (vgl. Kap. 2 und 3).

Die untere Naturschutz- und Wasserbehörde sowie die Forstbehörde weisen darauf hin, dass Grundwasserabsenkungen – auch bezüglich des Baumschutzes – genehmigungspflichtig sind (vgl. Kap. 5).

Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt wies auf die Einführung des Vorsorgemaßes 2120 für den Küstenhochwasserschutz und einen entsprechend höheren Bemessungshochwasserstand von 4,0 statt 3,5 m hin (vgl. Kap. 6).

Mit der Forstbehörde erfolgte eine Abstimmung zu den Waldgrenzen und den einzuhaltenen Waldabstandsflächen und den bebaubaren Flächen. Teilweise müssen Baugrenzen zurückgenommen werden (vgl. Kap. 5).

Weiterhin wurden kleinteilige Änderungen hinsichtlich von Leitungsverläufen, Verkehrsflächen und Ergänzungen der Hinweise auf der Planzeichnung vorgenommen.

Aus der Öffentlichkeitsbeteiligung resultierten Stellungnahmen von Anliegern, über die die Ausschüsse der Stadt im Einzelnen beraten und abgestimmt haben. Dadurch kam es zu kleinteiligen Veränderungen hinsichtlich von Nutzungen, Baugrenzen oder anderen Festsetzungen.

Definitionen zu Beherbergungs- oder Einzelhandelsbetrieben und weiteren Festsetzungen wurden im vorliegenden Entwurf konkretisiert.

1.2 Lage und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 umfasst das bebaute Gebiet südlich der Ostseeallee als zentrale, touristisch genutzte Verbindungsachse zwischen den beiden Zentren von Kühlungsborn Ost (ehemals Brunshaupten) im Umfeld der Strandstraße und Kühlungsborn West (ehemals Arendsee) östlich der Hermannstraße/Reutersteig. Es wird begrenzt vom Reutersteig im Westen, vom Warmbadsteig im Osten, im Norden von der Ostseeallee und im Süden vom Stadtwald.

Das Plangebiet ist ca. 13 ha groß.

1.3 Planungsrecht, Plangrundlagen

Die vorliegende Planänderung erfolgt gemäß §§ 2 und 8 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 13 des Baugesetzbuches (BauGB) als „vereinfachtes“ Verfahren, da die Grundzüge der Planung im Vergleich zur gültigen 3. Änderung nicht berührt werden (vgl. Kap. 1.1). Der Zulässigkeitsmaßstab wird außerdem im Vergleich zum Bestand nicht wesentlich verändert. Das B-Plan-Gebiet umfasst einen nahezu komplett überbauten Bereich im Zentrum Kühlungsborns. Negative Umweltauswirkungen sind mit der Änderung nicht verbunden. Mit der Planung werden keine Vorhaben vorbereitet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen oder für die Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke von Natura-2000 Gebieten (europäische Schutzgebiete: FFH- (GGB-) und Vogelschutzgebiete) bestehen. Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte für Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen schwerer Unfälle (im Sinne des § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz). Dementsprechend erfolgten bereits die vorangegangenen Änderungsplanungen zum B-Plan Nr. 7 im Verfahren nach § 13 BauGB. Die ursprüngliche Satzung umfasste die Überplanung eines Innenbereichs nach § 34 BauGB, in dem sich der Zulässigkeitsmaßstab aus der Eigenart der näheren Umgebung nicht wesentlich änderte. Die textlichen Festsetzungen werden in der 5. Änderung konkretisiert und aktualisiert, auch auf der Basis des v.g. Urteils des OVG zur 4. Änderung, ohne dass hierdurch grundlegend andere Zulässigkeitsmaßstäbe gesetzt werden.

Im vereinfachten Verfahren entfällt die Notwendigkeit der Erstellung eines formalen Umweltberichts nach § 2 Abs. 4 BauGB. Trotzdem sind die Umweltbelange, u.a. in Bezug auf den Gehölz- und Artenschutz, angemessen zu berücksichtigen.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

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

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt entwickelt. Dieser weist den größten Teil des Geltungsbereiches als „SO 1 – Sondergebiet Fremdenbeherbergung, vorrangig Hotels, Pensionen, Gaststätten, touristische Infrastruktur“ nach § 11 BauNVO aus.

Als Plangrundlagen dienen: Lage- und Höhenplan, Vermessungsbüro Bauer und Siwek, Wismar, 2016, Höhenbezug HN 76; digitale topographische Karte © GeoBasis DE/M-V 2020; Bebauungsplan Nr. 7 in der Fassung der 3. Änderung sowie Unterlagen des Bauamtes Kühlungsborn (Lagepläne, Bauanträge usw.). Weiterhin wurden eigenen Bestandsaufnahmen durchgeführt.

2. Städtebauliches Konzept, Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen

Die 2 km lange Ostseeallee ist zusammen mit den „Kopfsituationen“ in Ost und West der markanteste städtebauliche Bereich im Ostseebad Kühlungsborn. Der Bebauungsplan soll die bauplanungsrechtliche Grundlage für eine geordnete Weiterentwicklung dieses wichtigen Gebietes schaffen. Schon in der Ursprungsplanung wurde darauf verwiesen, dass damit klare Vorgaben für die Zulässigkeit von Vorhaben gegeben werden sollen und eine Beurteilung nach § 34 BauGB allein dafür nicht ausreicht, da es sich um ein städtebaulich abwechslungsreiches Gebiet handelt.

Trotzdem ist der Planung ein städtebauliches Konzept zu Grunde zu legen, das den Beurteilungsspielraum und vergleichbare und vereinheitlichte Kriterien definiert, bei Berücksichtigung der gegebenen Unterschiede hinsichtlich der vorhandenen Grundstücksbebauung, der Nutzungen, des Ortsbildes, des Denkmalschutzes, usw.

Das städtebauliche Konzept, welches der vorliegenden Planung zugrunde liegt, sieht eine Bewahrung der markanten städtebaulichen Strukturen und der ortsbildprägenden, vorwiegend touristischen Bebauung im Stile der Ostsee-Bäderarchitektur vor. Fehlentwicklungen einer übermäßig verdichteten Bebauung und einer weiteren starken Zunahme von Gästebetten soll entgegengewirkt werden. Auch der fortschreitenden Umwandlung von Hotels in Aparthotels oder Ferienwohnungen soll begegnet werden. Gleichwohl sieht das städtebauliche Konzept auch angemessene Erweiterungsmöglichkeiten vor, die sich in den gesetzten Rahmen einfügen und das historisch gewachsene Bild der Ostseeallee nicht beeinträchtigen. Diese sind mit der Denkmalpflege abzustimmen, s. Kap. 3.

Die Zahl der Hotels und Pensionen in Kühlungsborn hat von 2008 bis 2019 von 60 auf 49 abgenommen (Angaben der Fremdenverkehrsabteilung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn 15.08.2019). Des Weiteren ist der Stadt bekannt, dass weitere Standorte gefährdet sind. Hintergrund ist oft der finanziell lukrative Verkauf von einzelnen Apartments oder Ferienwohnungen bei Bildung von entsprechendem Teileigentum.

Hotels stellen jedoch eine wichtige Infrastruktureinrichtung für das Ostseebad dar. Sie bieten Service, touristische Einrichtungen sowie Arbeits- und Ausbildungsplätze. Oftmals stehen mit Schwimmbädern, Wellnessbereichen, Restaurants, Bars usw. auch öffentlich zugängliche Bereiche zur Verfügung. Veranstaltungen ergänzen das touristische Angebot. Dies alles ist in Ferienwohnungsanlagen oder Aparthotels nicht gegeben. Aparthotels verfügen oftmals nur über einen Gemeinschafts- oder Frühstücksraum, ähnlich wie Pensionen.

Insofern ist die Erhaltung der Hotels eine wichtige Maßnahme der touristischen Entwicklung, die auch seitens des Amtes für Raumordnung und Landesplanung befürwortet wird. Eine touristische Nutzungsdurchmischung ist für den Fremdenverkehr im Ort von besonderer Bedeutung, um eine größere Bandbreite an Übernachtungsmöglichkeiten zu bieten und für ein unterschiedliches Gästeklientel interessant zu bleiben. Die Bebauung an der Ostseeallee ist das touristische „Gewerbegebiet“ der Stadt Ostseebad Kühlungsborn. Die Ostseeallee verfügt aufgrund Ihrer gewachsenen Struktur über viele Hotels, daher ist hier die Festsetzung zum Erhalt der Hotels von besonderer städtebaulicher Bedeutung.

Das Planungskonzept berücksichtigt die südlich der Ostseeallee historisch gewachsene Reihe von Gästeunterkünften als Hotels und Pensionen. Nur sehr vereinzelt fanden hier Wohnhäuser Platz. In zentraler Lage befindet sich heute die Stadtverwaltung, eine Kindertagesstätte, das kulturelle Angebot im Haus Rolle sowie die Tourismusinformation und die Kurverwaltung.

Die Baulichkeiten sind geprägt von stilvoll verzierten, historischen Gästehäusern in erster Reihe. Diese wurden zumeist direkt südlich der Ostseeallee errichtet, häufig in dreigeschossiger Bauweise. Sie sind mit Türmen, Portalen, Anbauten, Balkonen usw. ausgestattet, die das typische Bild der Bäderarchitektur prägen.

Zu DDR-Zeiten und nach der Wiedervereinigung wurden marode Gebäude durch neue Hotels oder Ferienhauseanlagen ersetzt, oft unter Verzicht der typischen Merkmale der Bäderarchitektur. Zum Teil finden sich, bereits in historischer Zeit entstandene, z.T. denkmalgeschützte Gebäude, die zurückgesetzt hinter einem großen Vorgarten errichtet worden sind. Auch das ehemalige Krankenhaus, heute Hotel Upstalsboom, stellt eine markante Ausnahme in Gebäudegröße und -höhe dar. Es handelt sich um den historischen Standort des Kurhauses, welches in seiner Größe immer eine Ausnahme in dem Straßenzug darstellte. Grundsätzlich jedoch gilt die o.g. Prägung durch straßenständige, vorwiegend dreigeschossige Gebäude.

Der zunehmende Tourismus führte dazu, dass auch die zweite Reihe, also hinter den Hauptgebäuden an der Ostseeallee, für „Bettenhäuser“ in Ergänzung der vorhandenen Hotels und Pensionen erschlossen worden ist. Dies erfolgte bereits in historischer Zeit, v.a. aber nach der Wiedervereinigung. Die heutigen wirtschaftlichen Notwendigkeiten zum Betrieb eines Hotels erforderten eine zunehmende Zimmerzahl für Gäste.

Andererseits traten die o.g. Fehlentwicklungen auch durch die Umwandlung von Hotels in Ferienwohnungsanlagen oder Apartmenthäuser ein, welcher u.a. durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 begegnet werden sollte.

Das städtebauliche Konzept greift diese Zweitreihenbebauung auf, wobei Vorder- und „Hinterhäuser“ oftmals durch Gebäudeteile verbunden sind, was bei Hotels eine logistische Notwendigkeit darstellt.

Insofern ergibt sich das charakteristische Bild einer zweireihigen Bebauung südlich entlang der Ostseeallee, die südlich bis zum Rand des Stadtwaldes durch die notwendigen Stellplatzflächen ergänzt wird. Diese zumeist städtischen und an die Hotels verpachteten Flächen sind i.d.R. nicht mit Hochbauten bebaut. Hier schließt sich auch aufgrund des einzuhaltenden Waldabstandes von 30,0 m zum Stadtwald eine weitere Bebauung aus.

Das Ziel der Stadt besteht also in einer Erhaltung dieser charakteristischen städtebaulichen Struktur. Eine ergänzende Bebauung kann – wenn nicht schon alle städte-

baulichen Möglichkeiten in der Vergangenheit ausgeschöpft worden sind – v.a. noch zwischen der ersten und der zweiten Reihe erfolgen. Das historische Straßenbild soll erhalten bleiben.

Mit dem städtebaulichen Konzept, welches dem B-Plan zu Grund liegt, soll es gelingen, den zentralen touristischen Bereich Kühlungsborns zukunftsgerichtet für den Fremdenverkehr zu sichern und - unter Berücksichtigung einer bereits vorhandenen, hohen baulichen Dichte - vor einer zu starken weiteren Verdichtung zu schützen, wie diese ggf. nach § 34 BauGB ohne Bebauungsplan möglich wäre. Dennoch sollen Entwicklungsmöglichkeiten für Grundstücke auf geeigneten Flächen gegeben werden.

Bei der Festsetzung vergleichbarer Bebauungstiefen und Baugrenzen (bzw. Baulinien bei Baudenkmalen), bei einer einheitlichen Grundflächenzahl von 0,8, mit Überschreitungsmöglichkeit für Nebenanlagen bis zu 0,9 - unter Berücksichtigung der oftmals vorhandenen baulichen Dichte, und der einheitlichen Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes nach § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) erhält der Bebauungsplan ein Grundkonzept, in welchem nur durch einige differenzierende Festsetzungen auf individuelle Unterschiede in der historischen Bausubstanz bzw. dem gewachsenen Bestand eingegangen wird. Unterschiedliche Gebäudegrößen werden gewürdigt, allerdings bei vorhandener massiver Bebauung nicht mehr mit Erweiterungsmöglichkeiten versehen.

Die Ausnahmen von der Regel, wie z.B. zurückgesetzte Villen mit Wohnnutzung, der zentrale Bereich mit Einrichtungen für den Gemeinbedarf, das ehemalige Krankenhaus – das heutige Hotel Uptstalsboom, einige Gartenflächen usw. werden entsprechend dem gewachsenen Bestand gesichert. Auch für Einzelvillen wird dabei z.B. eine rückwärtige Erweiterungsfläche vorgesehen, um auch hier ein Entwicklungspotential zu geben. Gleichzeitig werden ortsbildprägende Vorgärten oder Hausgärten durch die Ausweisung von Grünflächen gesichert.

Die verallgemeinernde Festsetzung von begrünnten Vorgärten vor Hotels und Gaststätten würde hingegen, bei einem ohnehin nur noch sehr geringen Bestand an begrünnten Vorgärten – die meisten werden bereits durch Flächen für die Außengastronomie genutzt - einer Gleichbehandlung entgegenstehen.

Abgesehen von den zurückgesetzten Einzelvillen existiert eine relativ einheitliche Bauflucht entlang der Ostseeallee, die durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt wird. Vorbauten, die das Gestaltungsbild an der Ostseeallee stören und über die Bauflucht hinaus entstanden sind, sollen allerdings nicht dauerhaft gesichert werden.

Als differenzierende Festsetzung, basierend auf dem o.g. Grundkonzept, wird die Firsthöhe der vorhandenen Gebäude bzw. Gebäudeteile unterschiedlich festgesetzt. Neben der z.T. sehr unterschiedlichen Gebäudegröße ist auch die Gebäudehöhe ein markantes Unterscheidungsmerkmal der Häuser an der Ostseeallee. Durch viele Vor- und Rücksprünge, unterschiedliche Dachformen, Firste und Firstrichtungen, verschiedene Geschosse und Geschosshöhen in der Straßenansicht, unterschiedliche „Kellergeschosse“ bzw. Sockelhöhen ergibt sich ein filigranes Gestaltungsbild zwischen den Gebäuden, aber auch oft innerhalb eines einzelnen Gebäudes, welches so typisch ist für die Bäderarchitektur.

Diese unterschiedliche Höhenausprägung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll daher als charakteristisches Gestaltungsmerkmal festgesetzt werden. Die First-

höhen entsprechend weit überwiegend den Bestandshöhen und werden nur in einigen wenigen Baufeldern durch die Firsthöhen genehmigter oder zugestimmter Bauvorhaben ergänzt. Eine wesentliche Änderung der Straßenansicht ergibt sich dadurch nicht.

Eine einheitliche Festsetzung von Firsthöhen in Bezug auf die Anzahl der Vollgeschosse wäre hier nicht zielführend, da Gebäude mit drei Vollgeschossen z.B. Firsthöhen von 11,5 m, aber auch von 17,5 m aufweisen können.

Die Entstehung einer einheitlichen Gebäudehöhe durch eine einheitliche Höhenfestsetzung würde das Erscheinungsbild der Ostseeallee völlig verändern und den Charme der historisch gewachsenen Strukturen nehmen.

Die Firsthöhen werden daher differenziert nach Gebäuden bzw. Gebäudeteilen, orientiert am Bestand oder an bestätigten Planungen, festgesetzt. Diese Festsetzung verhindert außerdem ungewünschte Dacherrhöhungen zum Ausbau für zusätzliche Ferienwohnungen oder Fremdenbetten. Diesem Ziel dient auch die Festsetzung, dass der Ausbau von mehr als zwei Geschossen im Dachgeschoss für die unter Teil B-Text Pkt. 1.1 genannten, zulässigen Nutzungen unzulässig ist.

Im Verwaltungszentrum in der Mitte der Ostseeallee besteht Erweiterungsbedarf. Für einen Rathaus-Ergänzungsbau im Bereich bisheriger Nebengebäude hinter der Kurverwaltung und andere Anbauten wird derzeit ein Architektenwettbewerb durchgeführt. Auch für das Haus Rolle besteht Erweiterungsbedarf in den rückwärtigen Raum. Mit diesen Baustrukturen fügt sich auch das Verwaltungszentrum in den städtebaulichen Rahmen des Bebauungsplanes ein.

Gemäß § 17 BauNVO gilt als Orientierungswert für die GRZ (Grundflächenzahl) in sonstigen Sondergebieten ein Wert von 0,8. § 19 Absatz 4 Satz BauNVO ermöglicht es den Gemeinden jedoch, weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß zu zulassen. In den festgesetzten Sonstigen Sondergebieten „Tourismus“ darf die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) durch die Grundflächen von Terrassen, Zufahrten, Stellplätzen, Tiefgaragen und sonstigen Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden. Damit wird dem Umstand Rechnung getragen, dass durch lange Zufahrten zu den hinter den Hotels liegenden Stellplätzen, durch Terrassen und Flächen für die Außengastronomie sowie sonstige Nebenanlagen ein hoher Versiegelungsgrad besteht. Für unterirdische Tiefgaragen wird die Überschreitung ebenfalls zugelassen, um deren Bau zu befördern. Daher sind Tiefgaragen unterhalb der anstehenden Geländeoberfläche auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und unterhalb von Stellplatz- oder Parkflächen am Stadtwald zulässig. Im Waldabstand und hinsichtlich von Grundwasserabsenkungen sind Abstimmungen mit der Forstbehörde, der unteren Naturschutz und der Bodenschutzbehörde erforderlich.

Den Gebäuden entlang der Ostseeallee sind vielfach nicht überdachte Gästeterrassen vorgelagert. Hier dürfen keine Gebäude oder Überdachungen entstehen, weil diese das städtebauliche Bild, die zur Flaniermeile hin offene Atmosphäre und die Bauflucht zu sehr beeinträchtigen würden. Nicht überdachte Flächen für die Außengastronomie dürfen die Baugrenzen entlang der Ostseeallee und an öffentlichen Verkehrsflächen bis zu einem Abstand von mind. 1,0 m zur nördlichen Grundstücksgrenze an der Ostseeallee bzw. zu den öffentlichen Verkehrsflächen überschreiten. Damit soll ein Mindestabstand, der z.B. eine Abgrenzung von Terrassen durch Hecken ermöglicht, gewährleistet werden.

Sonstige Nebenanlagen sind ebenfalls außerhalb der Baugrenzen zulässig, sollen aber ihren Platz, ebenso wie Stellplätze, nicht im Vorgartenbereich finden. Diese Regelungen finden sich explizit in der Gestaltungssatzung sowie in der Stellplatzsatzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn. Für die Gestaltung der Gebäude, Außenanlagen, Werbeanlagen, Einfriedungen und Hausvorbereiche wird ausdrücklich auf diese Satzungen nach § 86 der Landesbauordnung M-V verwiesen. Die rückwärtigen Bereiche befinden sich teilweise im Waldabstand. Der gemäß § 20 Abs. 1 Satz 1 des Landeswaldgesetzes bei der Errichtung baulicher Anlagen einzuhalten Abstand zum Wald von 30 Metern (Waldabstand) ist von der baulichen Anlage bis zur Waldgrenze zu bemessen. Diese wird in Fällen des § 2 Abs. 1 Satz 1 des Landeswaldgesetzes von der Traufkante gebildet. Ausnahmen von der Einhaltung des Waldabstandes können zugelassen werden bei baulichen Anlagen, die nicht zu Wohnzwecken oder nicht dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen.

Eine Überschreitung der Baugrenzen und Baulinien für Balkone, Treppen und Vorbauten ist um max. 1,50 m und auf max. ein Drittel der jeweiligen Fassadenlänge und mit einem Mindestabstand von 2,0 m zur Nachbargrenze zulässig. Damit wird erreicht, dass die Hauptgebäudekörper durch engere Baugrenzen oder Baulinien gesichert werden können, die o.g., oft filigranen Gestaltungselemente oder Anbauten, die das Fassadenbild nicht stören, diese jedoch in einem definierten Maß überschreiten können.

Dauerstellplätze von Müllbehältern sind aufgrund des hohen Gestaltungsanspruchs in diesem Bereich nur innerhalb des Hauptgebäudes oder in einem begrünten Nebengebäude oder in einer allseitig begrünten Umzäunung mit einer begrünten Überdachung oder einer begrünten Pergola außerhalb des Vorgartenbereichs zulässig. Aus gestalterischen Gründen ist außerdem die Errichtung von Carports und Garagen nur ausnahmsweise für die vorhandenen Dauerwohnnutzungen zulässig.

Nach der Art der Nutzung dienen die Sonstigen Sondergebiete „Tourismus“ vorwiegend der Fremdenbeherbergung und der Gastronomie sowie sonstigen touristischen und ergänzenden Einrichtungen. In den Sonstigen Sondergebieten „Tourismus“ sind im Einzelnen zulässig:

- Hotels, Pensionen und Ferienwohnungen, dabei ist auf den mit „H“ für Hotel festgesetzten Grundstücken ausschließlich eine Hotelnutzung zulässig. Ein Hotel ist ein Beherbergungsbetrieb, in dem eine täglich besetzte Rezeption, tägliche Zimmerreinigung, zusätzliche Einrichtungen wie z.B. Wellness für Gäste, Dienstleistungen für Gäste und mindestens ein Restaurant angeboten sowie Personal- und Nebenräume vorgehalten werden. Küchen oder Kochstellen in Zuordnung zu den einzelnen Zimmern sind in den Hotels unzulässig.
- Einzelhandelsbetriebe nur im Erdgeschoss bis maximal jeweils 100 m² Verkaufsfläche mit einem am Tourismus ausgerichteten Bedarf. Zulässige Sortimente sind:
 - Souvenirs und Geschenkartikel,
 - Bekleidung, Sportartikel, Spiel- und Strandbedarf,
 - Bücher, Zeitschriften,
 - Drogeriewaren,
 - Nahrungs- und Genussmittel.
- Schank- und Speisewirtschaften,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Infrastruktureinrichtungen für Fremdenverkehr und Gesundheitstourismus,
- Zimmer oder Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal und für Angestellte in Hotellerie und Gastronomie,
- max. zwei Dauerwohnungen (Wohnen als Hauptwohnsitz mit Lebensmittelpunkt in Kühlungsborn) je Grundstück, einschließlich Betriebsinhaber- und Betriebsleiterwohnungen.
- Anlagen für die Erschließung und den ruhenden Verkehr.

In den Sonstigen Sondergebieten „Tourismus“ sind Zweitwohnungen (Nebenwohnung; jede weitere Wohnung neben der Hauptwohnung) unzulässig.

Die Nutzungsänderung von Hotels in andere Beherbergungsformen wie Aparthotels, Pensionen, Boardinghouses, Ferienwohnungen oder andere Nutzungsarten ist unzulässig.

Hotels, Pensionen und Ferienwohnungen stellen den überwiegenden Bestand an der Ostseeallee dar. Auf den mit „H“ für Hotel festgesetzten Grundstücken ist ausschließlich eine Hotelnutzung vorhanden bzw. zulässig, die aus den o.g. Gründen erhalten werden soll. Während Ferien- oder Zweitwohnungsanlagen oftmals eine „anonyme“ Nutzung darstellen, prägen die Hotels mit ihrer Infrastruktur und ihrem Betrieb die Tourismusorte. Aparthotels stellen sich in der tatsächlichen Nutzung leider selten als Hotels mit einem umfassenden und arbeitskräfteintensiven Service dar, bei dem lediglich eine andere Zimmerform angeboten wird, sondern in der Regel als Ferienwohnanlage, bei der der Service eine stark untergeordnete Rolle spielt und nur auf frühzeitige Bestellung überhaupt zur Verfügung steht. Aus diesem Grund wird mit einem Aparthotel keine angebotserweiternde Struktur geschaffen, dafür aber das Umgehen der gewollten städtebaulich sinnvollen Hotelnutzung erreicht. Es liegen aus Sicht der Stadt somit besondere städtebauliche Gründe für den Ausschluss von Aparthotels vor. Der stark eingeschränkte Service und fehlendes Infrastrukturangebot gilt i.d.R. auch für Pensionen. Andere, in den letzten Jahren aufgekommene Beherbergungsformen wie Boardinghouses, die oftmals im untersten Preissegment Unterkünfte für einen längeren Zeitraum, z.B. für Bauarbeiter, anbieten und keinerlei Service oder kaum Infrastruktur anbieten, widersprechen ebenfalls der angestrebten Nutzung durch wechselnden Besucher an der Ostseeallee.

Die Definition eines „Hotels“ beruht auf der Definition des deutschen Hotel- und Gaststättenverbandes (DEHOGA) und ist an die speziellen Verhältnisse in der Ostseeallee Kühlungsborns entsprechend der o.g. Zielstellungen angepasst.

Die Umwandlung von Hotels in reine Dauerwohnungsnutzungen soll ebenfalls ausgeschlossen werden, um hier die touristische Nutzung für einen wechselnden Personenkreis zu gewährleisten.

In den Sonstigen Sondergebieten „Tourismus“ sind Zweitwohnungen generell unzulässig. Die starke Zunahme von Zweitwohnungen in den letzten Jahren in Kühlungsborn und anderen Tourismusorten führt zu vergleichbaren Problemen wie der Entzug von Dauerwohnungen durch Ferienwohnungen oder wie die Umwandlung von Hotels in Ferienwohnungsanlagen. Durch die Umnutzung zu Zweitwohnungen entstehen städtebauliche Probleme hinsichtlich des zeitweiligen Leerstandes und der Verödung von Siedlungsbereichen, der unzureichenden Auslastung der vorzuhaltenden Infrastruktur sowie des Flächenverbrauchs bei gleichzeitig nur geringfügiger Nutzung. Der

Ausschluss von Nebenwohnungen ist in Sondergebieten ein geeignetes und zulässiges Instrument, um die genannten Probleme in Tourismusgemeinden zu vermeiden (vgl. OVG Lüneburg, Urteil v. 18.09.2014, Az. 1 KN 123/12).

Die Umwandlung in andere Beherbergungsformen wie Aparthotels, Pensionen, Boardinghouses, Ferienwohnungen sowie die Umwandlung in Dauer- oder Zweitwohnungen oder andere Nutzungsarten ist also entsprechend den textlichen Festsetzungen unzulässig. Deshalb sind dort auch Küchen oder Kochstellen in Zuordnung zu den einzelnen Zimmern unzulässig, die eine Selbstversorgung möglich machen würden.

In den festgesetzten Sonstigen Sondergebieten „Tourismus“ unterliegt zur Sicherung der Zweckbestimmung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen Folgendes der Genehmigung:

- die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nach § 1 des Wohnungseigentumsgesetzes,
- die Begründung der in den §§ 30 und 31 des Wohnungseigentumsgesetzes bezeichneten Rechte,
- die Begründung von Bruchteilseigentum nach § 1008 des Bürgerlichen Gesetzbuchs an Grundstücken mit Wohngebäuden oder Beherbergungsbetrieben, wenn zugleich nach § 1010 Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs im Grundbuch als Belastung eingetragen werden soll, dass Räume einem oder mehreren Miteigentümern zur ausschließlichen Benutzung zugewiesen sind und die Aufhebung der Gemeinschaft ausgeschlossen ist,
- bei bestehendem Bruchteilseigentum nach § 1008 des Bürgerlichen Gesetzbuchs an Grundstücken mit Wohngebäuden oder Beherbergungsbetrieben eine im Grundbuch als Belastung einzutragende Regelung nach § 1010 Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs, wonach Räume einem oder mehreren Miteigentümern zur ausschließlichen Benutzung zugewiesen sind und die Aufhebung der Gemeinschaft ausgeschlossen ist.

Voraussetzung für die Bestimmung ist, dass durch die Begründung oder Teilung der Rechte, durch die Regelung nach § 1010 des Bürgerlichen Gesetzbuchs oder durch die Nutzung als Nebenwohnung die vorhandene oder vorgesehene Zweckbestimmung des Gebiets für den Fremdenverkehr und dadurch die geordnete städtebauliche Entwicklung beeinträchtigt werden kann. Die Zweckbestimmung eines Gebiets für den Fremdenverkehr ist insbesondere anzunehmen bei Kurgebieten, Gebieten für die Fremdenbeherbergung, Wochenend- und Ferienhausgebieten, die im Bebauungsplan festgesetzt sind, und bei im Zusammenhang bebauten Ortsteilen, deren Eigenart solchen Gebieten entspricht, sowie bei sonstigen Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen, die durch Beherbergungsbetriebe und Wohngebäude mit Fremdenbeherbergung geprägt sind. Gemäß § 22 BauGB kann demnach festgelegt werden, dass in bestimmten Bereichen durch einen Bebauungsplan oder eine sonstige Satzung Vorhaben der Genehmigung der Stadt unterliegen.

Schank- und Speisewirtschaften gehören unerlässlich zu den Hotels und zur touristischen Versorgung an der strandnahen Ostseeallee und sind daher erwünschte zulässige Einrichtungen.

Unter die sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe fällt z.B. ein Fahrradverleih, ein Hausmeisterdienst oder ein Maklerbüro/Ferienwohnungsvermietung.

Auch kleinere Einzelhandelsbetriebe ergänzen das touristische Angebot an der Flaniermeile, allerdings handelt es sich dabei vorwiegend um den touristischen Freizeitbedarf oder Kleidung. Diese Geschäfte sind nur im Erdgeschoss - z.T. mit genutzten Hausvorflächen - vorhanden und zulässig. Die Kleinteiligkeit dieser Betriebe an der Ostseeallee ist ein entscheidendes und prägendes Kriterium, großflächige Handelsunternehmen, Discounter o.ä. würden ein völlig anderes städtebauliches Gewicht entfalten, welches hier nicht zu vertreten wäre. Dies würde auch dem Einzelhandelskonzept der Stadt widersprechen.

Die Sortimente der Einzelhandelsbetriebe sind auf den touristischen Bedarf ausgerichtet und durch eine Kleinteiligkeit geprägt. Die Sortimente werden daher konkret festgelegt. Um diese Kleinteiligkeit und die Betriebsgröße zu bewahren, wird für diese spezielle Art des Einzelhandels eine Verkaufsfläche von max. 100 m² festgesetzt.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Infrastruktureinrichtungen für Fremdenverkehr und Gesundheitstourismus können das touristische Angebot an der Ostseeallee ergänzen. So sind z.B. eine Mutter-Kind-Klinik, Physiotherapieeinrichtungen usw. vorhanden. Auch diese Einrichtungen spielen nur eine untergeordnete Rolle in der Art der vorhandenen baulichen Nutzung, sollen allerdings gesichert werden.

Einige Hoteliers oder Geschäftsführer wohnen im Hotelgebäude. Teilweise sind vom Hotel unabhängige Dauerwohnungen auf einem Hotelgrundstück vorhanden. Darüber hinaus sind, wie oben geschildert, vereinzelt kleinere Wohnhäuser im Plangebiet mit bis zu zwei Wohnungen vorhanden. Daher wird festgesetzt, dass max. zwei Dauerwohnungen je Grundstück zulässig sind. Das Grundstück ist dabei das gesamte Hotelgrundstück, nicht ein einzelnes Flurstück.

Darüber hinaus verfügen einige Hotels schon historisch über Zimmer für Angestellte. Diesem Angebot kommt eine wachsende Bedeutung zu, da Mietwohnungen in Kühlungsborn für Angestellte in Hotellerie oder Gastronomie kaum noch bezahlbar oder in der Nähe zu finden sind. Zulässig sind deswegen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie Zimmer oder Wohnungen für Angestellte in Hotellerie und Gastronomie.

Anlagen für die Erschließung und den ruhenden Verkehr ergänzen das zulässige Spektrum um die notwendige Infrastruktur. Neben Pkw-Stellplätzen spielen dabei auch Fahrrad- und E-Bike-Abstellanlagen eine große Rolle.

Innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf sind öffentliche Verwaltungen, sozialen und kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen einschließlich aller Anlagen, die zu deren Betrieb erforderlich sind, zulässig. Damit werden die o.g. Nutzungen definiert und festgeschrieben. Eine Umwidmung in Hotels ist in diesem Bereich nicht vorgesehen, die Verwaltung, das Kulturhaus Rolle und die Kita befinden sich an einem geeigneten Standort zentraler Stelle im Stadtgebiet.

3. Ortsbild, Denkmalschutz

Für das Plangebiet gelten zur Erhaltung und Gestaltung des schützenswerten Ortsbildes die folgenden Satzungen der Stadt Ostseebad Kühlungsborn jeweils in der zuletzt gültigen Fassung, auf die explizit hingewiesen wird und die neben dem Bebauungsplan u.a. hinsichtlich gestalterischer Aspekte zu beachten sind:

- **Gestaltungssatzung** der Stadt Ostseebad Kühlungsborn. Für die Gestaltung der Gebäude, Außenanlagen, Werbeanlagen, Einfriedungen und Hausvorbereiche wird ausdrücklich auf diese Satzung nach § 86 der Landesbauordnung M-V verwiesen.
- **Erhaltungssatzung** (Satzung zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart der Stadt Ostseebad Kühlungsborn): Plangeltungsbereich A.
- **Stellplatzsatzung** (Satzung über die Gestaltung, Größe und Zahl der Stellplätze für Kfz sowie über die finanzielle Ablösung der Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen für Kfz).

Alle Veränderungen an einem Baudenkmal und in seiner Umgebung bedürfen gemäß § 7 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG) M-V der Genehmigung durch die Untere Denkmalschutzbehörde bzw. gemäß § 7 Abs. 6 DSchG M-V durch die zuständige Behörde.

Das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege führt in seiner Stellungnahme vom 02.07.2021 folgendes aus:

„Die Intention der Neufassung des Bebauungsplans, den historisch gewachsenen Gebietscharakter der Ostseeallee im Hinblick auf die Bebauungsstrukturen und das Ortsbild mit der Bäderarchitektur als zentralem Bereich des Ostseebades Kühlungsborn zu erhalten und zu sichern, kleinteilige Erweiterungen zu ermöglichen, jedoch unpassende bauliche Überformungen oder Nutzungsänderungen zu vermeiden, wird ausdrücklich begrüßt.

Die festgesetzten Baugrenzen an den Gebäuden Ostseeallee Nr. 3, 5, 9, 10, 17, 18, 27 und 28 sind auf die Baudenkmale mit ihren charakteristischen Abmessungen anzupassen...

Die Ostseeallee zählt zu dem markantesten städtebaulichen Bereich im Ostseebad Kühlungsborn mit einem dichten Bestand an denkmalgeschützten Gebäuden und Parkanlagen. Der Entwurf sieht vor, nahezu jedem Grundstück, wenngleich auch in unterschiedlichem Maße, eine bauliche Entwicklung oder zumindest eine Fortentwicklung zu ermöglichen. Bei den Gebäuden handelt es sich zumeist um Solitäre, die als wichtige historische Zeugnisse die bauliche und sozialgeschichtliche Entwicklung der aus drei Dörfern zusammengelegten Stadt Kühlungsborn belegen. Ihnen kommt eine hohe geschichtliche, baukünstlerische und ortsbildprägende Bedeutung zu. Die Solitärstellung der denkmalgeschützten Gebäude ist demnach zu erhalten und sollte nicht durch An- oder Ergänzungsbauten verunklärt werden.“

Die Untere Denkmalbehörde führt aus, „ob bauliche Erweiterungen aus denkmalpflegerischer Sicht zustimmungsfähig sind, ist in der Regel eine Frage der Gestaltung und der Erheblichkeit der beabsichtigten Veränderungen. Bei der Villa Ostseeallee 28 ist z.B. eine Erweiterung nach Süden aufgrund der baulichen Eigenarten des Gebäudes nicht vorstellbar – abgesehen von Terrassen, Wintergärten u.ä. geringfügigen Anbauten.“ (Stellungnahme vom 04.06.2021)

Dazu sei angemerkt, dass die Belange des Denkmalschutz(gesetz)es nicht mit dem B-Plan ausgehebelt werden, sondern jegliche Maßnahmen der Abstimmungspflicht mit der zuständigen Denkmalbehörde unterliegen. Planungsrechtlich ist jedoch z.B. für die Errichtung von Terrassen oder Wintergärten im genannten Beispiel die Erweiterung der Baugrenzen erforderlich.

Bezüglich der Freihaltung des Ortsbildes vor störenden Nebenanlagen wird gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO die Errichtung von Kleinwindkraftanlagen und freistehenden Antennenmasten im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen. Seit jüngerer Zeit sind Kleinwindkraftanlagen technisch ausgereift. Diese Anlagen führten aber bereits häufig zu Nachbarschaftsstreitigkeiten aufgrund der mit dem Betrieb verbundenen Lärmemissionen. Große Antennenmasten führen zu

einer ortsbildstörenden, technischen Überformung und damit zur Beeinträchtigung nachbarlicher Interessen. Kleinwindkraftanlagen oder Antennenmasten wären ohne diesen Ausschluss gemäß Landesbauordnung MV bis zu einer Höhe von 10 m oder auf Hausdächern in den Baugebieten zulässig, sofern die allgemeinen Zulässigkeitsvoraussetzungen erfüllt sind.

Obwohl die Stadt eine ressourcen- und klimaschonende Entwicklung unterstützt, sind Kleinwindkraftanlagen im Plangebiet als unverträglich zu bezeichnen. Aufgrund des hochwertigen Charakters des Ortsbildes soll ein möglichst störungsfreies Umfeld für die Bewohner und Gäste geschaffen werden. Dieses betrifft sowohl die zu befürchtenden visuellen als auch die akustischen Beeinträchtigungen durch solche Anlagen.

Zum Schutz des Ortsbildes sind Dauerstellplätze von Müllbehältern nur innerhalb des Hauptgebäudes oder in einem begrünten Nebengebäude oder in einer allseitig begrünten Umzäunung mit einer begrünten Überdachung oder einer begrünten Pergola außerhalb des Vorgartenbereichs zulässig.

Aus demselben Grund wird gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO auch die Errichtung von Anlagen für die Tierhaltung einschließlich der Kleintierhaltungszucht im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen. Anlagen wie Hundezwinger oder Taubenställe passen aufgrund ihres Störpotentials ebenfalls nicht in das touristische Gebiet.

4. Verkehr, Stellplätze und Tiefgaragen, Erschließung

Im gesamten Stadtgebiet und somit auch im Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 gilt die Stellplatzsatzung.

Die Erschließung der Gebäude im Geltungsbereich erfolgt von der Ostseeallee aus. Die hinteren Baufelder und Stellplatzflächen werden über Stichstraßen und Wege in südlicher Richtung erschlossen.

Im Wesentlichen befinden sich die Stellplätze nördlich des Stadtwaldes hinter der Bebauung an der Ostseeallee. Diese Grundstücke gehören fast alle der Stadt und sind an die Hotels, Apartment- und Ferienwohnanlagen zum Zwecke des jeweiligen Stellplatznachweises verpachtet. Vereinzelt finden sich in gewachsenen Lagen Stellplätze in seitlichen Bereichen oder im Vorgarten. Dies entspricht jedoch heute nicht mehr der städtischen Zielsetzung. Stellplätze und Nebengebäude i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur außerhalb des Vorgartenbereichs zulässig. Vorgartenbereich ist der Bereich zwischen der Ostseeallee und der straßenseitigen Hauptgebäudeflucht sowie deren seitlicher Verlängerung bis zu den Grundstücksgrenzen. Der Ausschluss von Stellplätzen im Vorgartenbereich wird in der Gestaltungssatzung sowie in der Stellplatzsatzung der Stadt geregelt.

Aus gestalterischen Gründen ist die Errichtung von Carports und Garagen nur ausnahmsweise für die vorhandenen Dauerwohnnutzungen zulässig.

Damit sollen ausufernde große Garagenanlagen oder auch jegliche Garagen im Vorgartenbereich vermieden werden, die den offenen Stellplatzcharakter mit vorhandenen Bäumen und Hecken oder das Ortsbild an der Ostseeallee empfindlich stören würden.

Tiefgaragen unterhalb der anstehenden Geländeoberfläche sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie unterhalb festgesetzter Stellplatz- oder Parkflächen zulässig. Die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf für Tiefgaragen unterhalb der anstehenden Geländeoberfläche bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von max. 0,9 überschritten werden. Damit soll der Bau von Tiefgaragen zur Erfüllung des Stellplatzbedarfs befördert werden. Eine Überbauung der Baugrenzen oder eine Überschreitung der GRZ soll dabei jedoch nicht für Tiefgaragen gelten, die als bauliche Anlage oberirdisch sichtbar sind (zu Tiefgaragen im Waldabstand s. Kap. 5).

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

Nördlich des Stadtwaldes verläuft eine Hauptgasleitung der Stadtwerke Rostock GmbH sowie eine Mittelspannungsleitung der e.dis, die durch Leitungsrechte im privaten Raum gesichert wurden.

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

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.

5. Grünordnung, Wald

Negative Umweltauswirkungen sind mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 nicht verbunden. Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung und eines Umweltberichts besteht nach § 13 Abs. 3 BauGB nicht. Artenschutzrechtliche Belange sind nicht betroffen. Über ggf. erforderliche Umweltauflagen bei Ergänzungs- oder Ersatzbauten wird im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren entschieden.

Im Plangebiet sind eine Vielzahl von nach dem Naturschutzausführungsgesetz MV geschützten und nicht geschützten Bäumen und Hecken vorhanden. Deren Schutz erfolgt durch die textliche Festsetzung Nr. 4. Deren Schutzzumfang geht über den Schutz des Naturschutzausführungsgesetzes MV hinaus, indem auch Bäume mit einem Stammumfang unter 1,0 m geschützt werden. Daher kann auf eine zusätzliche Darstellung von Bäumen im Plangebiet verzichtet werden. Über Ausnahmegenehmigungen ist im Rahmen von Bau- bzw. Fällanträgen zu entscheiden.

Einheimische Laub- und Nadelbäume mit einem Stammumfang ab 60 cm und mehrstämmige Laubbäume ab 80 cm Gesamtumfang zweier Stämme, gemessen in 1,0 m Höhe über Geländeoberfläche, Großsträucher ab 3,0 m Höhe und freiwachsende Hecken ab 10,0 m Länge sind zu erhalten. Sie sind vor Beeinträchtigungen sowie während Baumaßnahmen gem. DIN 18920 zu schützen. Pflegemaßnahmen und

Maßnahmen zur Abwehr unmittelbar drohender Gefahren sind zulässig. Der Abgang von Bäumen, Großsträuchern und Hecken ist gleichwertig innerhalb der Grundstücksfläche zu ersetzen. Für Bäume gilt: bis zu einem Stammumfang von 60 cm ist ein Ersatzbaum, von 60 cm bis 1,20 m Stammumfang sind zwei Ersatzbäume, von 1,20 m bis 1,80 m Stammumfang sind drei Ersatzbäume und über 1,80 m Stammumfang sowie für jeweils angefangene 50 cm ein zusätzlicher Ersatzbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten (Pflanzqualität Hochstamm, 3x v., Stammumfang 16-18 cm gemessen in 1,0 m Höhe). Für Großsträucher und Hecken gilt ein Ausgleichserfordernis von 1:1 bis zu 3:1 je nach Art, Größe, Vitalität und ökologischer Bedeutung (Sträucher in Baumschulqualität, mind. 2x v., mit Ballen 60-100 cm, Hecken mind. dreireihig).

Gemäß § 213 Abs.1 Nr. 3 BauGB handelt ordnungswidrig, wer den festgesetzten Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden. Die Ordnungswidrigkeit kann mit Bußgeld bis zu 10.000 € geahndet werden.

Notwendige Gehölzrodungen sind gemäß § 39 BNatSchG im Zeitraum von 01. Oktober bis zum 28. Februar (außerhalb der Vogelbrutzeiten) durchzuführen. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Gehölze keine Brutvögel brüten und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

Erhaltenswerte Hausgärten, Vorgärten, parkähnliche oder eher naturbelassene Anlagen sind im Bebauungsplan als Grünflächen festgesetzt worden.

Die grundsätzlich von Neubebauung freizuhaltenden 30 m – Abstände zum Stadtwald und zum Küstenschutzwald nördlich der Ostseeallee sind nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen worden. Aufgrund des einzuhaltenden Waldabstandes nach § 20 Landeswaldgesetz und Waldabstandsverordnung (WAbstVO M-V) wurde das Einvernehmen der Forstbehörde zum 1. Entwurf zunächst nicht erteilt, da Unterschreitungen des Waldabstandes zum Stadtwald festgestellt wurden. Daraufhin wurden Walddarstellungen korrigiert. Im Rahmen der weiteren Abstimmung mussten Baugrenzen auch bei baugenehmigten Bestandsgebäuden innerhalb des Waldabstandes z.T. zurückgenommen werden, um den Schutzabstand auch künftig zu gewährleisten, insbesondere in Bereichen, in denen kein Bauungszusammenhang nach § 34 BauGB gesehen wird. Trotzdem gilt für die vorhandenen Gebäude oder Gebäudeteile innerhalb des Waldabstandes der Bestandsschutz, der Maßnahmen der Erhaltung oder Sanierung ermöglicht. Über Ausnahmen vom einzuhaltenden Waldabstand entscheidet die Forstbehörde in Bad Doberan. Ausnahmen können z.B. die Errichtung von Tiefgaragen oder Nebenanlagen betreffen, die nicht zum vorübergehenden oder dauerhaften Aufenthalt von Menschen bestimmt sind. Geringfügige Überschreitungen der Baugrenzen (vgl. Teil B Pkt. 3.5) können ebenfalls zugelassen werden.

Tiefgaragen können nach Angaben der Forstbehörde unterhalb der anstehenden Geländeoberfläche sowie unterhalb der festgesetzten Stellplatzflächen errichtet werden. Nach § 2 Nr. 3 WAbstVO M-V dürfen unterirdische Bauten, soweit sie ausreichend tragfähig und im Bereich des Waldabstandes vollständig überdeckt sind, zugelassen werden, sofern Sie den Schutzzweck des gesetzlichen Waldabstandes nicht erheblich beeinträchtigen. In der Regel ist hierfür die Vorlage eines hydrogeologischen Gutachtens erforderlich. In Vergangenheit wurden mit der Errichtung von Tief-

garagen zeitliche Grundwasserabsenkungen vorgenommen. Aufgrund der Nähe zum Wald und der zunehmenden auftretenden Trockenperioden sind Grundwasserabsenkungen vor allem in der Vegetationszeit für den Wald sehr problematisch. Grundwasserabsenkungen dürfen daher nur in vorheriger Abstimmung mit dem Forstamt Bad Doberan sowie der unteren Wasser- und Naturschutzbehörde des Landkreises vorgenommen werden (vgl. Hinweise auf dem Plan). Hierbei geht es vor allem darum, dass durch Senkung des Grundwassers kein Absterben des Küstenschutzwaldes bzw. des Stadtwaldes eintritt.

Im Norden wird aufgrund des Bebauungszusammenhangs und der vorgelagerten Ostseeallee mit Ausnahme des o.g. Aspektes kein Konflikt hinsichtlich der Unterschreitung des Waldabstandes zum Küstenschutzwald gesehen.

Die erforderliche Erschließung der im Geltungsbereich befindlichen Grundstücke und deren Bebauung muss ohne die Inanspruchnahme von Waldflächen sichergestellt sein. Die vorhandenen Waldwege stehen ausschließlich den vorhandenen Waldfunktionen und für die Naherholung zur Verfügung und sind als Zufahrt zu den betroffenen Grundstücken nicht zugelassen.

Südlich des Grabens Nr. 11 als Gewässer 2. Ordnung wurde ein Waldfläche nach Angaben des Forstamtes ergänzt. Ein 5 m breiter Unterhaltungstreifen ist nach Angaben des Wasser- und Bodenverbandes zur Pflege freizuhalten.

6. Sonstiges

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 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 Werkzeuge nach Zugang der Anzeige.

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

Es dürfen keine Lichter bzw. Beleuchtungsanlagen errichtet werden, die die Schifffahrt stören, zur Verwechslung mit Schifffahrtszeichen Anlass geben oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen oder durch Spiegelungen irreführen. Geplante Beleuchtungsanlagen oder Leuchtreklamen, die von der Wasserstraße aus sichtbar sind, sind dem Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Ostsee/Stralsund frühzeitig anzuzeigen.

Aussagen zum Hochwasser- und Küstenschutz des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg, Rostock:

Durch die Einführung des Vorsorgemaßes 2120 und die damit verbundene Erhöhung des im Jahre 2120 im Falle einer sehr schweren Sturmflut zu veranschlagenden Wasserstandes von bis zu 3,50 m NHN ist die Annahme eines ausreichend hohen Geländes von 3,50 m NHN nicht mehr grundsätzlich gegeben. Für eine solche Einordnung werden künftig durchgängige Geländehöhen von mind. 4,00 m NHN nötig sein. Im westlichen Bereich des Planungsgebietes ist dies nicht der Fall. So ist in den bebauten Arealen im Umfeld des Fuchspasses langfristig im Falle einer sehr schweren Sturmflut mit potentiellen Einstauhöhen von bis zu 1,70 m zu rechnen. Auch ist dies der Bereich in dem ein Versagen der Dünen als am ehesten wahrscheinlich erscheint, da hier Vorland- und Dünenhöhen von mitunter um 3,50 m NHN anzutreffen sind. Es wird auf die verschärfte Situation mit Hinblick auf das langfristige Überflutungspotential im Falle einer sehr schweren Sturmflut hingewiesen.

Für weiter östlich gelegene Bereiche ab ca. KKM (Küstenkilometer) F123.600 kann auch für die nächsten 100 Jahre von einer Lage auf ausreichend hohem Gelände ausgegangen werden.

Vor diesem Hintergrund erscheint es ebenfalls langfristig nicht ausgeschlossen, dass zum Schutze des B-Plangebietes Anpassungen im Küsten- und Hochwasserschutz erfolgen müssen. Vorbehaltlich der letztendlichen Ergebnisse einer ggf. notwendigen Kosten-Nutzen-Analyse erscheint dies durchaus realistisch.

Ein Anliegen des Immissionsschutzes ist die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität im Plangebiet. Aus diesem Grunde sollten z.B. emissionsarme, umweltfreundliche Heizsysteme für Warmwasser und Raumwärme verwendet werden.

Im Geltungsbereich befinden sich gesetzlich geschützte Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes M-V. Die durch Vermessungsmarken gekennzeichneten Festpunkte dürfen nicht verändert werden. Ggf. sind Abstimmungen mit dem Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen zu führen.

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

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

7. Flächenbilanz

Das Plangebiet ist ca. 13 ha groß. Die Flächen im Geltungsbereich teilen sich folgendermaßen auf:

Sondergebiete	106.342 m²
Gemeinbedarfsflächen	7.169 m²
Straßenverkehrsflächen	2.933 m²
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	1.104 m²
Fläche für Entsorgungsanlagen (Elektrizität)	170 m²
Grünflächen	10.268 m²
Park öffentlich	969 m ²
Park privat	3.915 m ²
Hausgärten, privat	2.411 m ²
Vorgärten	2.973 m ²
Waldfläche	1.321 m²
Summe	129.307 m²

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den

.....
Kozian, Bürgermeister

STADT
OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN

5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7
"Ostseeallee"

Anlage zum Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Teil 1 – Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

Bearbeitungsstand
10.05.2023

Amt für Raumordnung und Landesplanung REGION ROSTOCK



Amt für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock,
Doberaner Straße 114, 18057 Rostock

m.kolakowski@stadt-kborn.de
Stadt Ostseebad Kühlungsborn
Bauamt
Ostseeallee 20
18225 Ostseebad Kühlungsborn

Bearbeiter:
Herr Butschkau

Tel. 0381-331 89 450

E-Mail:
poststelle@afrr.mv-regierung.de

Ihr Zeichen	Ihr/e Schreiben/ E-Mail vom	Unser Zeichen	Durchwahl	Datum
	17.05.2021	110-506.61-060/B 7-N	89463	28.06.2021

Beteiligung der Landesplanung als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2
BauGB

hier: **Landesplanerische Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans
Nr. 7-N Sondergebiet „Ostseeallee“ der Stadt Ostseebad Kühlungsborn,
Landkreis Rostock**

Sehr geehrte Damen und Herren,

auf Grundlage der mir vorgelegten Unterlagen:

- Satzung über den B-Plan mit Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 und Textteil
(Entwurf, Stand: 25.03.2020)
- Begründung zum B-Plan (Entwurf, Stand: 25.03.2020)

ergeht nachfolgende landesplanerische Stellungnahme zum o. g. Bebauungsplan:

1. Planungsinhalt

Der Bebauungsplan Nr. 7 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn für das Sondergebiet
„Ostseeallee“ ist in seiner Ursprungsfassung seit 2004 rechtsverbindlich gewesen.

Das Planungsziel besteht nun in der Neuüberplanung des Plangebietes auf
Basis des Urteils des OVG Greifswald vom 10.02.2015 zur Unwirksamkeit der 4. Än-
derung des B-Plans.

Der Geltungsbereich umfasst ca. 13,08 ha, davon ca. 10,44 ha SO.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt stellt das Plangebiet als „SO 1 – Son-
dergebiet Fremdenbeherbergung, vorrangig Hotels, Pensionen, Gaststätten, touristi-
sche Infrastruktur“ nach § 11 BauNVO dar. Der Bebauungsplan entspricht damit dem
Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB.

Die Angaben werden bestätigt.

2. Beurteilungsgrundlagen

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 7-N Sondergebiet „Ostseeallee“ der Stadt Ostseebad Kühlungsborn wird raumordnerisch unter Zugrundelegung des Landesraumentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern (LEP-LVO M-V vom 27. Mai 2016) und des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MMR-LVO M-V vom 22. August 2011) beurteilt.

3. Ergebnis der Prüfung

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 7-N Sondergebiet „Ostseeallee“ der Stadt Ostseebad Kühlungsborn ist nach Abwägung aller landes- und regionalplanerischen Belange mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.

Der B-Plan dient dazu, den historisch gewachsenen Gebietscharakter der Ostseeallee im Hinblick auf die Bebauungsstrukturen und das Ortsbild mit der Bäderarchitektur als zentralen Bereich des Ostseebades zu erhalten und zu sichern, kleinteilige Erweiterungen zu ermöglichen, jedoch unpassende bauliche Überformungen oder Nutzungsänderungen zu vermeiden.

Damit entspricht er dem Regelungsinhalt der LEP-Programmsatzes 4.1 (7), Gestaltung der Siedlung, wonach das Erscheinungsbild historisch wertvoller Gebäude und Ensembles erhalten bleiben soll.

Seebrücken und Bäderarchitektur prägen als besondere, unverwechselbare Architekturformen und Baustile das Erscheinungsbild der traditionellen Ostseebäder. Sie sind damit neben Backsteingotik, Schlössern, Burgen, Guts- und Herrenhäusern, Parkanlagen und -landschaften sowie Alleen u. a. m. wichtige Imagefaktoren des Landes und entscheidende Potenziale für den Kultur- und Städtetourismus.

Der Bebauungsplan Nr. 7-N wird im Amt unter der ROK-Nr. **2_018/20¹** erfasst.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Dr. Janßen
Amtsleiter

nachrichtlich per E-Mail:

Landkreis Rostock
Amt für Kreisentwicklung
bauleitplanung@lkros.de

Das positive Ergebnis der Prüfung wird zur Kenntnis genommen.

Landkreis Rostock
Der Landrat
Amt für Kreisentwicklung

Stadt Ostseebad Kühlungsborn Der Bürgermeister	
Eingang 12. Juli 2021	
Sachb. 60h	Erl.:



Landkreis Rostock - Postfach 14 55 - 18254 Güstrow

Stadt Ostseebad Kühlungsborn
Ostseeallee 20
18225 Ostseebad Kühlungsborn

Bei Rückfragen und Antworten:
Außenstelle Bad Doberan

Ihr Zeichen:
Unser Zeichen: 060-060n-BP72100-
E210325

Name: Herr Dr. M. Vikenty
Telefon: 03843/755-61131
Zimmer: U2.12

Datum: 08.07.2021

Satzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn über die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7-N Sondergebiet „Ostseeallee“ vereinfachtes Planaufstellungsverfahren

Entwurfsstand: 25.03.2021

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange des Landkreises Rostock zum o.g. Planentwurf gemäß § 13 (2) Satz 1 Nr. 3 BauGB in Verbindung mit § 4 (2) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

durch den Landkreis Rostock als Träger öffentlicher Belange wird folgende Stellungnahme zum o.g. Planentwurf abgegeben:

1.
Die Stadt Ostseebad Kühlungsborn beabsichtigt mit der Neuaufstellung des B-Planes Nr. 7-N Sondergebiet „Ostseeallee“ eine komplette Neuüberplanung und Aktualisierung des Bestandes vorzunehmen.

Der qualifizierte B-Plan besteht aus einem zusammenhängenden Geltungsbereich und enthält neben dem Kartenteil auch textliche Festsetzungen und zwei Nutzungsschablonen.

2.
Mit der neuen Bezeichnung des B-Planes und mit der neuen Nummerierung lässt die Gemeinde zweifelsfrei erkennen, dass sie einen neuen, von dem Bebauungsplan Nr. 7 unabhängigen Bebauungsplan, aufstellt.

1.
Die Angaben werden bestätigt.

Anstelle einer ganzzahligen Nummerierung, die alternativ neben der Planbezeichnung den Plan identifiziert, wählte die Gemeinde den Schlüssel 7-N.

So wie die Bauleitplanung selbst, gehören auch die Bezeichnung und die Nummerierung der Bauleitpläne zu den hoheitlichen Aufgaben der Gemeinden. Die Bezeichnungen und Nummerierungen der Gemeinden können aber nur dann von Dritten, z.B. dem Landkreis übernommen werden, wenn sie gebrauchstauglich sind.

Bezüglich der Nummerierung von Bebauungsplänen ist der Landkreis bestrebt, möglichst die Nummerierungen der Gemeinden für die eigene Registrierung zu übernehmen. Möglich ist aber nur eine Methode der Nummerierung. Der gemeinsame Nenner, der allen Gemeinden im Landkreis angeboten werden kann, ist eine dreistellige ganzzahlige Zahl. Nur dann ist die Nummerierung gebrauchstauglich. Bei Gemeinden, die dieser Methode folgen können, wird eine Übernahme der Plannummerierung der Gemeinde möglich sein können. Bei Gemeinden, die das nicht können, wird es Abweichungen bei der Plannummerierung des Landkreises und der Gemeinde geben. Auch wenn die Nummerierung der Gemeinde informativ festgehalten werden wird, werden Probleme beim Informationsaustausch zukünftig dann nicht ausgeschlossen sein. Ein höherer Verwaltungsaufwand ist sicher zu erwarten.

Die Gemeinde wird angehalten, die Plannummerierung noch einmal zu überdenken. Wenn die Gemeinde einen neuen Bebauungsplan aufstellt, ist es aus o.g. Gründen erforderlich eine neue, bisher noch nicht vergebene Nummer zu wählen. Alternativ könnte zum Beispiel die Nummer 721 gewählt werden (B-Plan Nr. 7. aus dem Jahr 2021). Das Einsetzen eines Buchstaben in die Nummerierung bricht das bisher erfolgreich angewendeten Verfahren. Von Seiten des Amtes für Kreisentwicklung wird der Planentwurf vorerst unter der Nummer 721 geführt.

3.
Grundsätzlich sind Bebauungspläne gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der hier in Rede stehende B-Plan wurde aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Ostseebad Kühlungsborn entwickelt. Der Geltungsbereich des geplanten B-Planes liegt in einem Bereich, der im Flächennutzungsplan als SO 1 – Sondergebiet Fremdenbeherbergung, vorrangig Hotels, Pensionen, Gaststätten, touristische Infrastruktur, ausgewiesen ist. Die im B-Plan festgesetzte Art der baulichen Nutzung ist „SO-Tourismus“ und stimmt mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes überein.

4.
Weiterhin beabsichtigt die Gemeinde den B-Plan nach §13 Abs. 2 BauGB im vereinfachten Verfahren aufzustellen.

Die Aufstellung einer Satzung über einen B-Plan ist nur dann nach § 13 BauGB zulässig, wenn ein vorhandener B-Plan geändert oder ergänzt wird, wobei die Grundzüge der Planung nicht berührt sein dürfen, oder unter bestimmten Bedingungen, wenn ein Gebiet nach § 34 BauGB überplant wird. Die Regelungen die sich im Zusammenhang in einem Gebiet nach § 34 ergeben können, sind nicht anwendbar, weil das Gebiet bereits mit dem rechtskräftigen B-Plan Nr. 7 überplant ist. Auf eine Ände-

2.
Hinsichtlich der Bezeichnung der vorliegenden Planung wurden Abstimmungen mit dem Landkreis Rostock geführt. Nachdem der Aufstellungsbeschluss „Neuaufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7“ lautete, wurde der 1. Entwurf als „Bebauungsplan Nr. 7-N“ („N“ für neu) bezeichnet.

Klarstellend wurde nun für den vorliegenden 2. Entwurf mit dem Landkreis abgestimmt, den Titel „5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7“ zu verwenden. Diese Bezeichnung fügt sich zum einen besser in das Ordnungssystem des Landkreises ein. Zum anderen wird klargestellt, dass im Falle einer Aufhebung der 5. Änderung wieder die 3. Änderung des Bebauungsplanes anzuwenden wäre, was durchaus beabsichtigt ist, um nicht in den Zustand des unbeplanten Innenbereichs zu verfallen.

3.
Die Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan wird zur Kenntnis genommen.

4.
Die Vorgaben haben sich inzwischen in Abstimmung mit dem Landkreis geändert. Die vorliegende Planänderung erfolgt gemäß §§ 2 und 8 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 13 des Baugesetzbuches (BauGB) als „vereinfachtes“ Verfahren, da die Grundzüge der Planung im Vergleich zur gültigen 3. Änderung nicht berührt werden. Der Zulässigkeitsmaßstab wird außerdem im Vergleich zum Bestand nicht wesentlich verändert. Das B-Plan-Gebiet umfasst einen nahezu komplett überbauten

zung eines B-Planes kann sich die Gemeinde auch nicht berufen, weil sie ausdrücklich von einer Neuaufstellung ausgeht.

Im Ergebnis hat die Gemeinde zwei Möglichkeiten. Entweder sie bleibt bei der Neuaufstellung des B-Planes oder sie ändert den B-Plan Nr. 7 dahingehend, dass alle bisherigen Festsetzungen aufgehoben und durch neue Festsetzungen ersetzt werden.

Im ersten Falle hätte die Gemeinde die Möglichkeit zu prüfen, ob die Aufstellung des neuen Planes nach § 13a BauGB möglich wäre. Wenn nicht, wäre das Regelverfahren anzuwenden.

Im Falle einer umfassenden Änderung des bestehenden B-Planes Nr. 7 könnte eine Aufstellung der Satzung nach § 13 BauGB oder nach § 13a BauGB zulässig sein. Die Anwendbarkeit des Verfahrens nach § 13a BauGB erscheint wahrscheinlicher. Bei der zweiten Variante gibt es dann auch kein Erfordernis für eine neue Bezeichnung und Keines für eine neue Nummerierung.

Für den Fall, dass der B-Plan erneut ausgelegt werden muss, wird der Gemeinde die Variante mit der umfassenden Änderung des bestehenden B-Planes empfohlen. Das alle Regelungen des bestehenden B-Planes nicht mehr weiter gelten sollen, muss dann auch in den textlichen Festsetzungen der neuen Änderung deutlich geregelt sein.

5.

Für den Fall, dass die Gemeinde bei einer Neuaufstellung bleibt, muss sie sich mit der Frage auseinandersetzen, ob der B-Plan Nr. 7 mit seinen Änderungen 1 – 3 weiter bestehen bleiben sollen. Wenn der neu aufgestellte B-Plan in Kraft tritt, verdrängt dieser die Regelungen des bestehenden B-Planes Nr. 7 oder ergänzt diese. Was im Einzelnen wirklich passiert, ist satzungsrelevant und von der Gemeinde aufzuklären. Egal ob in einer umfassenden Änderung oder in einer Neuaufstellung, hat die Gemeinde die Möglichkeiten festzusetzen, dass keine der Regelungen aus dem alten überlagerten Plan weiterhin gelten sollen.

Der Gemeinde wird empfohlen, das Weitergelten der alten verdrängten Satzung im neuen Plan zu regeln. Der Gemeinde wird auch empfohlen, den alten B-Plan Nr. 7 im Regelverfahren zeitnah aufzugeben.

6.

Die Gemeinde hat in den einzelnen Baugebieten Teilflächen gekennzeichnet, die besondere Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung enthalten. Konkret wurden in den überbaubaren Flächen Teilflächen, mit einer unterschiedlichen Zahl an höchstzulässigen Vollgeschossen, festgesetzt.

In den Nutzungsschablonen hingegen wurden ausschließlich drei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. Das ist widersprüchlich und begründet eine Unklarheit zu den Festsetzungen in den o.g. Teilflächen.

Bereich im Zentrum Kühlungsborns. Negative Umweltauswirkungen sind mit der Änderung nicht verbunden. Mit der Planung werden keine Vorhaben vorbereitet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen oder für die Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke von Natura-2000 Gebieten (europäische Schutzgebiete: FFH- (GGB-) und Vogelschutzgebiete) bestehen. Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte für Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen schwerer Unfälle (im Sinne des § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz). Dementsprechend erfolgten bereits die vorangegangenen Änderungsplanungen zum B-Plan Nr. 7 im Verfahren nach § 13 BauGB. Die ursprüngliche Satzung umfasste die Überplanung eines Innenbereichs nach § 34 BauGB, in dem sich der Zulässigkeitsmaßstab aus der Eigenart der näheren Umgebung nicht wesentlich änderte. Die textlichen Festsetzungen werden in der 5. Änderung konkretisiert und aktualisiert, auch auf der Basis des v.g. Urteils des OVG zur 4. Änderung, ohne dass hierdurch grundlegend andere Zulässigkeitsmaßstäbe gesetzt werden.

5.

s.o.

Der Gemeinde wird empfohlen, in der Nutzungsschablone die Anzahl der Vollgeschosse I bis VI zuzulassen und auf die Einzelfestsetzungen im Kartenteil zu verweisen.

7.
Die Bezeichnung des Sondergebietes SO in der Planzeichnung stimmt nicht mit der Erklärung in der Planzeichenerklärung und der Nutzungsschablone überein.

Der Gemeinde wird empfohlen, die Planzeichen widerspruchsfrei zu erklären und zu verwenden.

8.
Ihre Pflicht zur Einbeziehung der Träger öffentlicher Belange nach § 13 (2) Nr. 3 und § 4 (2) BauGB erfüllte die Gemeinde durch Übersendung der Unterlagen mit Schreiben vom 17.05.2021.

9.
Durch das Amt für Kreisentwicklung wurden die berührten Ämter des Landkreises Rostock beteiligt. Die in der Anlage beigefügten Fachstellungen der Ämter:

- Untere Baubehörde Amt 63
 - 633 Untere Denkmalschutzbehörde vom 04.06.2021
- Umweltamt Amt 66
 - 661 Untere Naturschutzbehörde vom 01.07.2021
 - 662 Untere Wasserbehörde vom 28.05.2021
 - 664 Untere Bodenschutzbehörde vom 16.06.2021

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

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


Fink
Amtsleiter

6.
Der Hinweis wird berücksichtigt.

7.
Der Hinweis wird berücksichtigt.

8./9.
Die weiteren Stellungnahmen werden beachtet.

Untere Denkmalschutzbehörde
- des Landkreises Rostock -

Az.: 03761-21-63302

Auskunft erteilt: Herr Schacht

04.06.2021

Amt für Kreisentwicklung
SG Regional- und Bauleitplanung
August-Bebel-Straße 3
18209 Bad Doberan

Stellungnahme aus denkmalpflegerischer Sicht gemäß §§ 1 (3) und 7 (6) Denkmalschutzgesetz M-V

Vorhaben: 060-060n-BP72100-E210321: B-Plan Nr. 7-N der Stadt Ostseebad Kühlungsborn - Sondergebiet "Ostseeallee"

Bauort: Kühlungsborn, Ostseeallee

Lage: Gemarkung Kühlungsborn, Flur 2, Flurstück div.

Aus denkmalpflegerischer Sicht wird der Planung zugestimmt.

Bodendenkmalpflegerische Belange

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Gebiet des o. g. Vorhabens keine Bodendenkmale bekannt bzw. wird ein bekanntes Bodendenkmal von der Planung nicht berührt. Der Umgang mit zufälligen archäologischen Funden ist bereits korrekt in der Begründung enthalten.

Baudenkmalpflegerische Belange

Im Geltungsbereich des B-Plans sind mehrere Baudenkmale vorhanden, die korrekt als solche gekennzeichnet wurden.

Baulinien

In einzelnen Fällen sind Baulinien nicht völlig deckungsgleich mit dem Bestand dargestellt. Es wird davon ausgegangen, dass es sich um schematische Darstellungen zur besseren Lesbarkeit des Plans handelt, ohne dass hieraus Baurecht für Erweiterungen an Baudenkmalen abzuleiten ist.

Baugrenzen

In einigen Fällen sind Baugrenzen festgesetzt, die bauliche Erweiterungen von Denkmalen ermöglichen würden (z. B. Ostseeallee 9, 17, 18, 27, 28). Ob bauliche Erweiterungen aus denkmalpflegerischer Sicht zustimmungsfähig sind, ist in der Regel eine Frage der Gestaltung und der Erheblichkeit der beabsichtigten Veränderungen. Bei der Villa Ostseeallee 28 ist z. B. eine Erweiterung nach Süden aufgrund der baulichen Eigenarten des Gebäudes nicht vorstellbar – abgesehen von Terrassen, Wintergärten u. ä. geringfügigen Anbauten.

Für weitere Auskünfte zu den denkmalpflegerischen Belangen steht jederzeit die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Rostock, Am Wall 3-5, 18273 Güstrow (Herr Schacht, Tel.: 03843/755-63302; E-Mail: Alexander.Schacht@lkros.de) zur Verfügung.

Schacht

Die Zustimmung aus denkmalpflegerischer Sicht wird zur Kenntnis genommen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bodendenkmale bekannt sind.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Baudenkmale korrekt übernommen worden sind.

Baulinien und Baugrenzen wurden in Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege angepasst. Dazu sei angemerkt, dass die Belange des Denkmalschutzgesetzes nicht mit dem B-Plan ausgehebelt werden, sondern jegliche Maßnahmen der Abstimmungspflicht mit der zuständigen Denkmalbehörde unterliegen. Planungsrechtlich ist jedoch z.B. für die Errichtung von Terrassen oder Wintergärten im genannten Beispiel die Erweiterung der Baugrenzen erforderlich.

Landkreis Rostock
Umweltamt
Untere Naturschutzbehörde

Güstrow, 01.07.2021
Unser Az: 66.0-51.10.10-5-187

Amt für Kreisentwicklung
SG Regional- und Bauleitplanung

Stellungnahme zur Reg-Nr.: 060-060n-BP72100-E210321
Vorhaben: B-Plan Nr. 7-N der Stadt Ostseebad Kühlungsborn - Sondergebiet "Ostseeallee 21"
Vorhabensträger: Stadt Ostseebad Kühlungsborn

Aus Sicht der Untere Naturschutzbehörde wird zum o.g. B-Plan-Entwurf wie folgt Stellung genommen:

1. Tiefgaragen

2 Auszüge aus den geplanten Festsetzungen 1.4 und 3.1:

erforderlich sind, zulässig.

1.4 Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) darf durch die Grundflächen von Terrassen, Zufahrten, Stellplätzen, Tiefgaragen und sonstigen Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.

1.5 Der Ausbau von mehr als zwei Geschossen im Dachgeschoss für die unter Pkt. 1.1 genannten

1.5.1 Der Ausbau von mehr als zwei Geschossen im Dachgeschoss für die unter Pkt. 1.1 genannten

3.1 Tiefgaragen unterhalb der anstehenden Geländeoberfläche sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie unterhalb festgesetzter Stellplatz- oder Parkflächen zulässig.

3.2 Nicht überdeckte Flächen für die Außenvegetation dürfen die Bauweisen entlang der Ostseeallee

Bei der Zulassung bzw. Beurteilung von Tiefgaragen ist auf gesetzlich geschützte Bäume im Sinne der §§ 18, 19 NatSchAG M-V Rücksicht zu nehmen, insbesondere wenn diese mit Grundwasserabsenkungen verbunden ist.

Es wird darauf hingewiesen, dass, soweit für die Errichtung von Tiefgaragen Grundwasserabsenkungen notwendig sind, diese im gesonderten Verfahren bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen sind. Ebenfalls wird auf die mögliche Umweltverträglichkeitsprüfung hierbei, auch unter Beachtung kumulativer Effekte, hingewiesen.

2. Städtebaulicher Erhalt von Baumstandorten

Der normierte Baumschutz in den Festsetzungen wird begrüßt.

Die Stadt gibt in ihrer vorgelegten Planung bisher festgesetzte Baumstandorte auf. Diese Standorte werden sowohl im Erhalt als auch im Ersatz bei Abgang aufgegeben. Da die Neuaufstellung des Bebauungsplanes einen konservierenden Charakter haben soll, wäre zu überlegen, prägende Baumstandorte zu erhalten oder neue Standorte einzufügen.

3. Gebäudehöhen

Es wird um Darstellung gebeten, ob die konservierende Wirkung sich auch auf die Gebäudehöhen bezieht und daher einer Darstellung des Bestandes oder erreichbaren Höhen entspricht.

4. Bettenzahlen

Es wird um kurze Darstellung gebeten, ob die Bettenzahl i.S.d. LUVPG M-V sich erhöht.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Duwe

1.

Der Hinweis wurde berücksichtigt und in die Begründung aufgenommen. Grundwasserabsenkungen dürfen daher nur in vorheriger Abstimmung mit dem Forstamt Bad Doberan sowie der unteren Wasser- und Naturschutzbehörde des Landkreises vorgenommen werden (vgl. Hinweise auf dem Plan). Hierbei geht es vor allem darum, dass durch Senkung des Grundwassers kein Absterben des Küstenschutzwaldes bzw. des Stadtwaldes eintritt.

2.

Hinsichtlich des Gehölzschutzes wird auf die strenge Regelung der textlichen Festsetzung verwiesen. Über Baumentnahmen ist im Einzelfall zu entscheiden.

3.

Im Wesentlichen handelt es sich um die Bestandshöhen in dem höhenmäßig sehr unterschiedlich strukturierten Gebiet. Teilweise liegen Baugenehmigungen für geplante Gebäude zu Grunde.

4.

Mit den wenigen möglichen baulichen Erweiterungen ist keine signifikante Erhöhung der Bettenzahlen verbunden.

Landkreis Rostock
Umweltamt
Untere Wasserbehörde

Güstrow, 28.05.2021
Unser Az: 66.0-51.10.10-5-187

Amt für Kreisentwicklung
SG Regional- und Bauleitplanung

Stellungnahme zur Reg-Nr.: 060-060n-BP72100-E210321
Vorhaben: B-Plan Nr. 7-N der Stadt Ostseebad Kühlungsborn - Sondergebiet "Ostseeallee 21"
Vorhabensträger: Stadt Ostseebad Kühlungsborn

Seitens der unteren Wasserbehörde bestehen zum o.g. B-Plan keine Einwände.

Für die wasserwirtschaftliche Erschließung greift das Satzungsrecht des Zweckverbandes KÜHLUNG.

Hinweise vorbeugender Gewässerschutz:

Im Hinblick auf den vorbeugenden Gewässerschutz ist die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (u.a. Heizöl) gemäß § 40 AwSV sowie die Errichtung von Erdwärmesondenanlagen gemäß § 49 Abs.1 WHG bei der unteren Wasserbehörde gesondert anzuzeigen. Diese Anzeigen werden nach der Durchführung einer Einzelprüfung entschieden.

Allgemeine Hinweise:

1. Im Rahmen der Planungsphase bzw. Baumaßnahme evtl. aufgefundene Leitungssysteme (Meliorationsanlagen in Form von Dränagerohren oder sonstige Rohrleitungen) sind ordnungsgemäß aufzunehmen, umzuverlegen bzw. anzubinden.
2. Notwendige Grundwasserabsenkungen im Rahmen der durchzuführenden Baumaßnahmen stellen eine Gewässerbenutzung im Sinne des Wasserrechtes dar und bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die untere Wasserbehörde des Landkreises Rostock. Diese sind rechtzeitig vor dem jeweiligen Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.
3. Forderungen zum Küstenschutz (Zuständigkeit STALU MM) bleiben von dieser Stellungnahme unberührt.

Gez. Ilona Schullig

Aus Sicht der Untere Wasserbehörde bestehen keine Bedenken gegen den o.g. B-Plan-Entwurf.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Schullig

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwände bestehen.

Die Hinweise werden beachtet.

Landkreis Rostock
Umweltamt
Untere Bodenschutzbehörde

Güstrow, 16.06.2021
Unser Az: 66.0-51.10.10-5-187

Amt für Kreisentwicklung
SG Regional- und Bauleitplanung

Stellungnahme zur Reg-Nr.: 060-060n-BP72100-E210321
Vorhaben: B-Plan Nr. 7-N der Stadt Ostseebad Kühlungsborn - Sondergebiet "Ostseeallee 21"
Vorhabensträger: Stadt Ostseebad Kühlungsborn

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

Die Gemeinde hat sich mit den Belangen des Bodenschutzes auseinandergesetzt.

Aus bodenschutzrechtlicher Sicht gibt es zum Planentwurf keine Einwände.

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind im Vorhabensgebiet nicht bekannt.

Hinweise:

Die Rechtsgrundlagen für den Umgang mit Böden und Altlasten sind das Bundes- Bodenschutzgesetz (BBodSchG), die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) und das Gesetz über den Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz - LBodSchG M-V). Bodenschutzrechtliche Belange liegen in der Zuständigkeit des Landrates des Landkreises als untere **Bodenschutzbehörde**. Die Inhalte in der Begründung sind dahingehend zu ändern.

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

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

gez. Hadler

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwände bestehen.
Ein Altlastenhinweis ist Bestandteil der Planung.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

**Landesamt für Kultur und
Denkmalpflege
Mecklenburg-Vorpommern**



Landesamt für Kultur und Denkmalpflege
Postfach 111252 19011 Schwerin

Stadt Ostseebad Kühlungsborn

Ostseeallee 20

Ostseebad Kühlungsborn

Auskunft erteilt: DenkmalGIS
Telefon: 0385 588 79 100
e-mail: poststelle@lakd-mv.de
Aktenzeichen: 210518_010001E01
Schwerin, den 02.07.2021

Die Stellungnahme erfolgt in Wahrnehmung der Aufgaben und Befugnisse der Landesdenkmalfachbehörde und als Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) Pkt. 6 DSchG MV):

Die Intention der Neufassung des Bebauungsplans, den historisch gewachsenen Gebietscharakter der Ostseeallee im Hinblick auf die Bebauungsstrukturen und das Ortsbild mit der Bäderarchitektur als zentralem Bereich des Ostseebades Kühlungsborn zu erhalten und zu sichern, kleinteilige Erweiterungen zu ermöglichen, jedoch unpassende bauliche Überformungen oder Nutzungsänderungen zu vermeiden, wird ausdrücklich begrüßt.

Die festgesetzten Baugrenzen an den Gebäuden Ostseeallee Nr. 3, 5, 9, 10, 17, 18, 27 und 28 sind auf die Baudenkmale mit ihren charakteristischen Abmessungen anzupassen.

Begründung:

Die Ostseeallee zählt zu dem markantesten städtebaulichen Bereich im Ostseebad Kühlungsborn mit einem dichten Bestand an denkmalgeschützten Gebäuden und Parkanlagen. Der Entwurf sieht vor, nahezu jedem Grundstück, wengleich auch in unterschiedlichem Maße, eine bauliche Entwicklung oder zumindest eine Fortentwicklung zu ermöglichen. Bei den Gebäuden handelt es sich zumeist um Solitäre, die als wichtige historische Zeugnisse die bauliche und sozialgeschichtliche Entwicklung der aus drei Dörfern zusammengelegten Stadt Kühlungsborn belegen. Ihnen kommt eine hohe geschichtliche, baukünstlerische und ortsbildprägende Bedeutung zu. Die Solitärstellung der denkmalgeschützten Gebäude ist demnach zu erhalten und sollte nicht durch An- oder Ergänzungsbauten verunklärt werden.

Vorgang besteht aus:

ORI210518_010001E01.xml
ORI210518_010001E01.pdf

Dr.-Ing. Michael Bednorz

Die ausdrückliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.

Baulinien und Baugrenzen wurden in Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde angepasst. Dazu sei angemerkt, dass die Belange des Denkmalschutz(gesetz)es nicht mit dem B-Plan ausgehebelt werden, sondern jegliche Maßnahmen der Abstimmungspflicht mit der zuständigen Denkmalbehörde unterliegen.

Planungsrechtlich ist allerdings z.B. für die (zulässige) Errichtung von Terrassen oder Wintergärten die Erweiterung der Baugrenzen erforderlich.

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



StALU Mittleres Mecklenburg
An der Jägerbäk 3, 18069 Rostock

Stadt Ostseebad Kühlungsborn
Ostseeallee 20
18225 Kühlungsborn

bearbeitet von: Marcel Stehle
Telefon: 0385 588-67122
E-Mail: marcel.stehle
@stalumm.mv-regierung.de

Geschäftszeichen: StALUMM – 12z-081/21
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Rostock, 30.06.2021

**Bebauungsplan Nr. 7-N der Stadt Ostseebad Kühlungsborn Sondergebiet "Ostseeallee"
Ihr Schreiben vom 17.05.2021**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu den eingereichten Unterlagen gebe ich im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange aus Sicht des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg (StALU MM) folgende Stellungnahme ab:

Fachbereich Naturschutz, Wasser und Boden:

Grundsätzlich bestehen nach wie vor keine Einwände gegen den vorliegenden Bebauungsplanentwurf. Durch die Einführung des Vorsorgemaßes 2120 erhöht sich das langfristige Überflutungspotential jedoch in dessen westlichen Bereichen. Diesem Umstand ist im Bebauungsplan Rechnung zu tragen. Auf lange Sicht kann eine notwendige Anpassung des Küstenschutzes an dieser Stelle nicht ausgeschlossen werden.

Küstenschutztechnische Situation

Der Bereich der Ostseeallee ist vor Küstenrückgang und Sturmfluten durch eine Landesküstenschutzdüne mit vorgelagertem Bühnenfeld geschützt. Randseitig schließen sich im Osten und Westen Ufermauern an, welche die Aufgaben des Sicherheitsteils in diesem Systemschutz übernehmen. Im Bereich zwischen den Ufermauern übernahm bisher das ausreichend hohe Gelände diese Funktion. Die Ostseeallee im B-Plangebiet verfügt im westlichen Teil dabei über Höhen von 3,5-4,0 m NHN und steigt nach Osten hin auf 4,0-4,5 m NHN an. Im äußersten Westen befindet sich eine Depression (Fuchspass) mit Höhen von mitunter weniger als 2,0 m NHN. In diesem Bereich besteht bereits keine tatsächliche Ufermauer mehr, die im Ernstfall eine Flutung dieses Bereiches verhindern könnte.

Die Hinweise wurden beachtet und entsprechend in die Begründung und auf dem Plan übernommen.

Bewertung aus küstenschutztechnischer Sicht

Durch die Einführung des Vorsorgemaßes 2120 und die damit verbundene Erhöhung des im Jahre 2120 im Falle einer sehr schweren Sturmflut zu veranschlagenden Wasserstandes von bis zu 3,50 m NHN ist die Annahme eines ausreichend hohen Geländes von 3,50 m NHN nicht mehr grundsätzlich gegeben. Für eine solche Einordnung werden künftig durchgängige Geländehöhen von mind. 4,00 m NHN nötig sein.

Im westlichen Bereich des Planungsgebietes ist dies nicht der Fall. So ist in den bebauten Arealen im Umfeld des Fuchspasses langfristig im Falle einer sehr schweren Sturmflut mit potentiellen Einstauhöhen von bis zu 1,70 m zu rechnen. Auch ist dies der Bereich in dem ein Versagen der Dünen als am ehesten wahrscheinlich erscheint, da hier Vorland- und Dünenhöhen von mitunter um 3,50 m NHN anzutreffen sind.

Für weiter östlich gelegene Bereiche ab ca. KKM F123.600 kann auch für die nächsten 100 a von einer Lage auf ausreichend hohem Gelände ausgegangen werden. Dem Umstand einer durch das Vorsorgemaß verschärften Situation mit Hinblick auf das langfristige Überflutungspotential im Falle einer sehr schweren Sturmflut sollte daher bei der Ausfertigung des Bebauungsplanes Rechnung getragen werden.

Vor diesem Hintergrund erscheint es ebenfalls langfristig nicht ausgeschlossen, dass zum Schutze des B-Plangebietes Anpassungen im Küsten- und Hochwasserschutz erfolgen müssen. Vorbehaltlich der letztendlichen Ergebnisse einer ggf. notwendigen Kosten-Nutzen-Analyse erscheint dies durchaus realistisch.

Fachbereich Immissions- und Klimaschutz:

Hinsichtlich des vorbezeichneten Vorhabens möchte ich auf folgende nach dem BImSchG genehmigungsbedürftige Anlage in einem Umkreis von ca. einem Kilometer zum Vorhaben hinweisen:

In einer Entfernung von ca. 400 m südwestlich vom Vorhaben (Gemarkung Kühlungsborn, Flur 2, Flurstück: 622/48) betreibt die Stadtwerke Rostock AG das Heizhaus Kühlungsborn. Im Betriebsgebäude befinden sich drei erdgasbetriebene Kessel. Auf dem Anlagengelände wurde ein neuer Anbau mit Blockheizkraftwerk errichtet, der vor der Inbetriebnahme steht.

Hinsichtlich dieser Anlage ist zu berücksichtigen, dass bei einem bestimmungsgemäßen Anlagenbetrieb Schall innerhalb der zulässigen Grenzwerte emittiert werden kann.

Sonstige von unserer Behörde zu vertretende Belange sind vom o.g. Vorhaben nicht berührt.

Diese Stellungnahme bezieht sich nur auf die von Ihnen vorgelegten Unterlagen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Silke Krüger-Piehl

Die Hinweise wurden beachtet und entsprechend in die Begründung und auf dem Plan übernommen.

Aufgrund der Entfernung und das Heizhaus umgebender Wohn- und Schulbebauung wird nicht von unzulässigen Immissionen im Plangebiet ausgegangen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.



Landesforst
 Mecklenburg-Vorpommern
 - Anstalt des öffentlichen Rechts -
 Der Vorstand



Forstamt Bad Doberan · Neue Reihe 46 · 18209 Bad Doberan

Forstamt Bad Doberan

Stadt Ostseebad Kühlungsborn Bauamt Ostseeallee 20 18225 Ostseebad Kühlungsborn	Bearbeitet von:	Herrn Köppen	
	Stadt Ostseebad Kühlungsborn Der Bürgermeister	Telefon:	038203 2263-0
		Fax:	03994 235-422
		E-Mail:	andre.koepfen@lfoa-mv.de
Eingang	09. Juli 2021	Aktenzeichen: 7444.382-35/2021 (bitte bei Schriftverkehr angeben)	
Sachb.	60/h	Entl.: Bad Doberan, 07.07.21	

forstrechtliche Stellungnahme

hier: **Bebauungsplan Nr. 7-N der Stadt Ostseebad Kühlungsborn Sondergebiet „Ostseeallee“ – Entwurf vom 25.03.2021**

- Ihr Schreiben vom 17.05.2021 - Posteingang 20.05.2021

Sehr geehrte Frau Westphal, sehr geehrte Frau Kolakowski,

soweit sich das o.g. Vorhaben „Bebauungsplan Nr. 7-N der Stadt Ostseebad Kühlungsborn Sondergebiet „Ostseeallee“ – Entwurf vom 25.03.2021“ aus den vorliegenden Unterlagen darstellt, wurden zum Zeitpunkt der Abgabe der Stellungnahme **forstrechtliche Belange festgestellt**. Aus diesem Grund ergeht folgende

Entscheidung:

Entsprechend § 10 LWaldG¹ wird für das geplante Vorhaben „Bebauungsplan Nr. 7-N der Stadt Ostseebad Kühlungsborn Sondergebiet „Ostseeallee“ – Entwurf vom 25.03.2021“ das **Einvernehmen nicht erteilt**. Der vorgelegte Entwurf wird hiermit abgelehnt.

I. Begründung:

Gemäß § 10 LWaldG haben Träger öffentlicher Vorhaben bei Planungen und Maßnahmen, die eine Inanspruchnahme von Waldflächen vorsehen oder in ihren Auswirkungen Waldflächen betreffen können, die Funktionen des Waldes nach § 1 Abs. 2 LWaldG angemessen zu berücksichtigen und die Forstbehörde bereits bei der Vorbereitung der Planungen und Maßnahmen zu unterrichten und anzuhören sowie ihre Entscheidung im Einvernehmen mit den zuständigen Forstbehörden zu treffen.

Mit der Forstbehörde erfolgte aufgrund der Ablehnung des 1. Entwurfs eine Ortsbegehung und Abstimmung zu den Waldgrenzen und den einzuhaltenen Waldabstandsflächen und den bebaubaren Flächen. Teilweise müssen Baugrenzen zurückgenommen werden.
 (s. nachfolgende Stellungnahme)

Gemäß § 32 Abs. 3 und § 35 Abs. 1 LWaldG liegt die Zuständigkeit für die Erteilung des Einvernehmens gemäß § 10 LWaldG beim Vorstand der Landesforstanstalt. Entsprechend des Geschäftsverteilungsplans der Landesforstanstalt liegt die Zuständigkeit für die Erteilung des Einvernehmens gemäß § 10 LWaldG beim örtlich zuständigen Forstamt.

1. Darstellung Wald:

Bei der Prüfung der Planzeichnung Teil A wurde festgestellt, dass im Bereich des Flurstücks 616/27, der Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn der Waldrand nicht korrekt dargestellt wurde und Teil der Waldfläche als Grünfläche dargestellt wurde. Da es sich hierbei um eine Waldumwandlung handeln würde und hierfür kein erkennbarer Grund vorliegt, ist aus diesem Grund die Grünfläche als Waldfläche darzustellen. Der korrekte Waldrandverlauf wurde als Karte beigefügt.

2. gesetzlich vorgesehener Waldabstand:

2.1. bauliche Anlagen mit Baugrenze im Waldabstandsbereich entlang des Küstenschutzwaldes (Wald zw. Strand und Ostseeallee:

Wie in der Planzeichnung Teil A dargestellt, befindet sich nördlich von der Ostseeallee Wald im Sinne § 2 LWaldG. Entsprechend § 20 LWaldG ist zur Sicherung von Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 Metern zum Wald einzuhalten. Darüber hinaus hat gemäß § 20 Abs. 1 LWaldG die oberste Forstbehörde zur Unterschreitung des gesetzlichen Waldabstandes Ausnahmen in Form einer Rechtsverordnung (Waldabstandsverordnung - WAbstVO M-V²) geregelt. Aus der Planzeichnung Teil A ist zu entnehmen, dass im Bereich des gesetzlich vorgesehenen Waldabstandes von 30 m vorrangig bauliche Anlagen als Bestandsgebäude mit Baulinien / Baugrenzen bzw. Baufelder dargestellt wurden.

Entsprechend § 3 Abs. 1 WAbstVO M-V dürfen Ausnahmen zur Unterschreitung des gesetzlichen Waldabstandes grundsätzlich nicht genehmigt werden, wenn es sich um Anlagen handelt, die zu Wohnzwecken oder dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen. Dies gilt nicht für Vorhaben nach § 34 BauGB³, soweit diese zur Schließung von Baulücken innerhalb einer bestehenden Bebauung, die den gesetzlichen Mindestabstand unterschreitet, durchgeführt werden. Entsprechend § 3 Abs. 2 Nr. 1 WAbstVO M-V können ebenfalls Ausnahmen bei Vorhaben nach § 34 BauGB zugelassen werden, die sich an bestehende Bebauung anschließen, sofern der örtlich geprägte Waldabstand nicht unterschritten wird.

Bei der Prüfung der einzelnen baulichen Anlagen mit Baufeld (entlang der Ostseeallee) ist festzustellen, dass ein Teil der betroffenen baulichen Anlagen nach § 3 Abs. 1 WAbstVO M-V einzustufen ist, da diese innerhalb einer bestehenden Bebauung vorkommen, die den gesetzlichen Mindestabstand zum Wald unterschreitet. Die baulichen Anlagen, die jeweils am Ende einer Häuserreihe existieren, sind nach

1.

Der Waldbestand wurde entsprechend aktualisiert.

2.

Die grundsätzlich von Neubebauung freizuhaltenen 30 m – Abstände zum Stadtwald und zum Küstenschutzwald nördlich der Ostseeallee sind nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen worden. Aufgrund des einzuhaltenden Waldabstandes nach § 20 Landeswaldgesetz und Waldabstandsverordnung (WAbstVO M-V) wurde das Einvernehmen der Forstbehörde zum 1. Entwurf zunächst nicht erteilt, da Unterschreitungen des Waldabstandes zum Stadtwald festgestellt wurden. Daraufhin wurden Walddarstellungen korrigiert. Im Rahmen der weiteren Abstimmung mussten Baugrenzen auch bei baugenehmigten Bestandsgebäuden innerhalb des Waldabstandes z.T. zurückgenommen werden, um den Schutzabstand auch künftig zu gewährleisten, insbesondere in Bereichen, in denen kein Bebauungszusammenhang nach § 34 BauGB gesehen wird. Trotzdem gilt für die vorhandenen Gebäude oder Gebäudeteile innerhalb des Waldabstandes der Bestandsschutz, der Maßnahmen der Erhaltung oder Sanierung ermöglicht. Über Ausnahmen vom einzuhaltenden Waldabstand entscheidet die Forstbehörde in Bad Doberan. Ausnahmen können z.B. die Errichtung von Tiefgaragen oder Nebenanlagen betreffen, die nicht zum vorübergehenden oder dauerhaften Aufenthalt von Menschen bestimmt sind. Geringfügige Überschreitungen der Baugrenzen (vgl. Teil B Pkt. 3.5) können ebenfalls zugelassen werden.

² Verordnung zur Bestimmung von Ausnahmen bei der Einhaltung des Abstandes baulicher Anlagen zum Wald (Waldabstandsverordnung - WAbstVO M-V) vom 20. April 2005 (GVBl. M-V 2005, S. 166), zuletzt geändert durch Verordnung vom 1. Dezember 2019 (GVBl. M-V S. 809)

³ Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

§ 3 Abs. 2 Nr. 1 WAbstVO M-V einzustufen, da diese sich an die bestehende Bebauung aufgrund der Nähe anschließen. In der Gesamtbetrachtung ist aufgrund der überwiegend einheitlichen Baulinie im Bereich des gesetzlichen Waldabstandes von einer geprägten Waldabstandsunterschreitung auszugehen. Es sind keine Baugrenzen bzw. Baufelder festzustellen, die zu einer weiteren Unterschreitung des gesetzlichen Waldabstandes in diesem Bereich führen. Weiterhin befindet sich zwischen dem Wald und den dargestellten Baufeldern die Ostseeallee, sodass ein Übergriff durch die baulichen Anlagen und seinen Nutzern auf den Küstenschutzwald nicht eintreten dürfte. Im Ergebnis ist aufgrund des aufgeführten Sachverhaltes von einer Beeinträchtigung des Schutzzwecks des gesetzlich vorgesehenen Waldabstandes nicht auszugehen.

2.2. bauliche Anlagen mit Baugrenze im Waldabstandsbereich entlang des Stadtwaldes (Wald südlich der Ostseeallee):

Entsprechend der Planzeichnung Teil A grenzt unterhalb des Geltungsbereiches des o.g. B-Planes der Stadtwald von Kühlungsborn an, sodass auch hier die Belange des gesetzlichen Waldabstandes von 30 Meter nach § 20 LWaldG zu berücksichtigen sind. Bei Prüfung der Planzeichnung ist festzustellen, dass durch die vorgesehene Festsetzung der Baugrenzen keine einheitliche Baulinie bzw. -flucht im Bereich des gesetzlichen Waldabstandes entlang des Stadtwaldes festzustellen ist. Vor allem durch die Ausweisung der Baugrenzen auf den Flurstücken 616/18, 616/26, 616/27, 16/1, 15/1 und 616/14 der Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn ist im Vergleich zu den anderen Baugrenzen entlang des Stadtwaldes ein Heranrücken der Bebauung an den Stadtwald und somit eine weitere Unterschreitung des gesetzlichen Waldabstandes festzustellen (siehe Auszüge vom o.g. B-Plan), sodass eine Ausnahme zur Unterschreitung des gesetzlichen Waldabstandes für die dargestellten Baugrenzen auf den o.g. Flurstücken nach § 3 WAbstVO M-V nicht gegeben ist. Das Baufeld auf dem Flurstück 616/18 (siehe Auszug Nr. 1) soll losgelöst von der vorhandenen Bebauung im Bereich des gesetzlichen Waldabstandes ausgewiesen werden. Angrenzend sind keine baulichen Anlagen zum Wohnzweck bzw. dauerhaften Aufenthalt von Personen vorhanden, die bereits den gesetzten Waldabstand soweit unterschreiten, dass die Ausweisung des dargestellten Baufeldes auf dem Flurstück 616/18 zulassen würde. Bei den dargestellten Baugrenzen auf den Flurstücken 16/1, 616/26 und 15/1 (siehe Auszug Nr. 2) ist ebenfalls eine Unterschreitung des gesetzlichen Waldabstandes losgelöst von der vorhandenen Bebauung gegeben. Dabei ist festzustellen, dass die bestehende Baulücke einen Abstand von ca. 110 Meter (Abstand zw. den dargestellten Baufeldern auf dem Flurstück 13/5 und 17/1) aufweist. Gleiches gilt für die Erweiterung der Baufelder auf den Flurstücken 616/27 und 616/14 (siehe Auszug Nr. 2 und Nr. 3). Entsprechend § 3 WAbstVO M-V dürfen Vorhaben nur innerhalb einer bestehenden Bebauung zum Wohnzweck oder vorübergehenden Aufenthalt von Menschen, die den gesetzlichen Waldabstand bereits unterschreiten, ausgewiesen werden. Auch hier ist durch die Erweiterung der Baufelder auf den o.g. Flurstücken eine Waldabstandsunterschreitung losgelöst von der vorhandenen Bebauung gegeben.

Im Norden wird aufgrund des Bebauungszusammenhangs und der vorgelagerten Ostseeallee mit Ausnahme des o.g. Aspektes kein Konflikt hinsichtlich der Unterschreitung des Waldabstandes zum Küstenschutzwald gesehen.

Aus diesem Grund kann für diese 5 Baufelder das forstrechtliche Einvernehmen nicht erteilt werden. Die forstrechtliche Zustimmung kann nur erteilt werden, wenn die genannten Baufelder auf den Flurstücken 616/18, 616/26, 616/27, 16/1, 15/1 und 616/14 entfallen und die vorhandenen Bebauungen als Bestandsbebauung ohne Baugrenzen/-linien in der Planzeichnung dargestellt werden. Für diese baulichen Anlagen gilt nur noch der forstrechtliche Bestandsschutz (siehe Punkt 2.3.).

2.3. bauliche Anlagen ohne Baugrenze:

Für die baulichen Anlagen im gesetzlichen Waldabstand ohne Baugrenzen bzw. Baufeld gilt grundsätzlich der forstrechtliche Bestandsschutz. Für diese baulichen Anlagen sind Veränderungen, die die Identität oder die Statik des Gebäudes berühren, wie zum Beispiel Nutzungsänderungen, Erweiterungen oder einen Abriss mit Neubau grundsätzlich vom forstrechtlichen Einvernehmen ausgenommen. Der forstrechtliche Bestandsschutz gilt nur solange, wie das vorhandene Gebäude selbst seinen Bestand hat. Instandhaltungsmaßnahmen sind grundsätzlich zulässig.

2.4. Zulässigkeit von Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen im Bereich des gesetzlichen Waldabstandes:

Entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 3.3 sind nicht überdachte Terrassen, Stellplätze und Nebengebäude i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO⁴ auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Bei den Nebenanlagen sind keine Beschränkungen bezüglich der Nutzung aufgeführt, sodass im Bereich des gesetzlichen Waldabstandes auch Nebenanlagen bauplanungsrechtlich zulässig sind, die einen gewissen Personenaufenthalt zulassen würden. Durch die nicht eindeutige Festsetzung in Bezug auf die Nebenanlagen kann keine Beurteilung der Beeinträchtigung des Schutzzwecks des gesetzlichen Waldabstandes vorgenommen werden. Weiterhin sind entsprechend § 3 Abs. 1 WAbstVO M-V bauliche Anlagen, die für Wohnzwecke oder dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen grundsätzlich im Bereich des gesetzlich vorgesehenen Waldabstandes unzulässig. Aus diesem Grund ist die textliche Festsetzung so festzusetzen, dass ein vorübergehender/ dauerhafter Aufenthalt von Menschen im Bereich des gesetzlichen Waldabstandes ausgeschlossen ist. Ausgenommen sind nicht überdachte Terrassen. Mit der nachfolgenden Ergänzung der textlichen Festsetzung Teil B Nr. 3.3 ist kein vorübergehender oder dauerhafter Aufenthalt von Menschen im Bereich des gesetzlichen Waldabstandes zulässig. Die Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind innerhalb des gesetzlichen Waldbestandes nur zulässig, sofern diese nicht dem vorübergehenden oder dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen.

2.5. geringfügige Unterschreitungen von Baugrenzen:

Für die im Teil B – Text unter Nr. 3.4 festgesetzte geringfügige Überschreitungen der Baugrenze gilt gemäß § 4 Nr. 1 WAbstVO M-V die Pflicht zur Einhaltung des Waldabstandes nicht.

⁴ Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

2.6. Tiefgaragen:

Entsprechend der textlichen Festsetzung Teil B Text Nr. 3.1 können Tiefgaragen unterhalb der anstehenden Geländeoberfläche sowie unterhalb der festgesetzten Stellplatz- und Parkflächen errichtet werden. Nach § 2 Nr. 3 WAbstVO M-V dürfen unterirdische Bauten, soweit sie sie ausreichend tragfähig und im Bereich des Waldabstandes vollständig überdeckt sind, zugelassen werden, sofern Sie den Schutzzweck des gesetzlichen Waldabstandes nicht erheblichen beeinträchtigen. Inwieweit eine Beeinträchtigung des Schutzzwecks des gesetzlichen Waldabstandes durch die Errichtung von Tiefgaragen gegeben ist, kann pauschal für den gesamten zulässigen Bereich nicht geprüft werden. In der Regel ist hierfür die Vorlage eines hydrogeologischen Gutachtens erforderlich. In Vergangenheit wurden mit der Errichtung von Tiefgaragen immer wieder zeitliche Grundwasserabsenkungen vorgenommen. Aufgrund der Nähe zum Wald und der zunehmenden auftretenden Trockenperioden sind Grundwasserabsenkungen vor allem in der Vegetationszeit für den Wald sehr problematisch.

Aus diesem Grund sollte in der textlichen Festsetzung ergänzt werden, dass Grundwasserabsenkungen nur in vorheriger Abstimmung mit dem Forstamt Bad Doberan vorgenommen werden dürfen. Hierbei geht es vor allem darum, dass das Absterben des Küstenschutzwaldes bzw. des Stadtwaldes durch Senkung des Grundwassers nicht eintritt.

3. Hinweis:

Die erforderliche Erschließung der im Geltungsbereich befindlichen Grundstücke und deren Bebauung muss ohne die Inanspruchnahme von Waldflächen sichergestellt sein. Die vorhandenen Waldwege stehen ausschließlich den vorhandenen Waldfunktionen zur Verfügung und sind als Zufahrt zu den betroffenen Grundstücken nicht zugelassen.

Zusammenfassung:

Für die weitere Prüfung und Bearbeitung ist der vorliegende Entwurf wie folgt zu ergänzen und der Forstbehörde zur Erteilung des Einvernehmens erneut vorzulegen.

- Der auf dem Flurstück 616/27, der Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn vorhandene Waldrand ist entsprechend der beigefügten Karte darzustellen. Die aktuell als Grünfläche dargestellte Fläche ist als Wald zu kennzeichnen.
- Die auf den Flurstücken 616/18, 616/26, 16/1, 15/1 und 616/14 der Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn dargestellten Baugrenzen/ Baulinien im Bereich des gesetzlichen Waldabstandes sind zu entfernen bzw. an die Bauflucht anzupassen (siehe beigefügte Kopien)
- In der textlichen Festsetzung Teil B sollte aufgenommen werden, dass zum Schutz des Waldes Grundwasserabsenkungen nur in vorheriger Abstimmung mit dem Forstamt Bad Doberan vorgenommen werden dürfen.

Tiefgaragen können nach Angaben der Forstbehörde unterhalb der anstehenden Geländeoberfläche sowie unterhalb der festgesetzten Stellplatzflächen errichtet werden. Nach § 2 Nr. 3 WAbstVO M-V dürfen unterirdische Bauten, soweit sie ausreichend tragfähig und im Bereich des Waldabstandes vollständig überdeckt sind, zugelassen werden, sofern Sie den Schutzzweck des gesetzlichen Waldabstandes nicht erheblich beeinträchtigen. In der Regel ist hierfür die Vorlage eines hydrogeologischen Gutachtens erforderlich. In Vergangenheit wurden mit der Errichtung von Tiefgaragen zeitliche Grundwasserabsenkungen vorgenommen. Aufgrund der Nähe zum Wald und der zunehmenden auftretenden Trockenperioden sind Grundwasserabsenkungen vor allem in der Vegetationszeit für den Wald sehr problematisch.

Grundwasserabsenkungen dürfen daher nur in vorheriger Abstimmung mit dem Forstamt Bad Doberan sowie der unteren Wasser- und Naturschutzbehörde des Landkreises vorgenommen werden (vgl. Hinweise auf dem Plan). Hierbei geht es vor allem darum, dass durch Senkung des Grundwassers kein Absterben des Küstenschutzwaldes bzw. des Stadtwaldes eintritt.

Der Entwurf wurde entsprechend geändert.

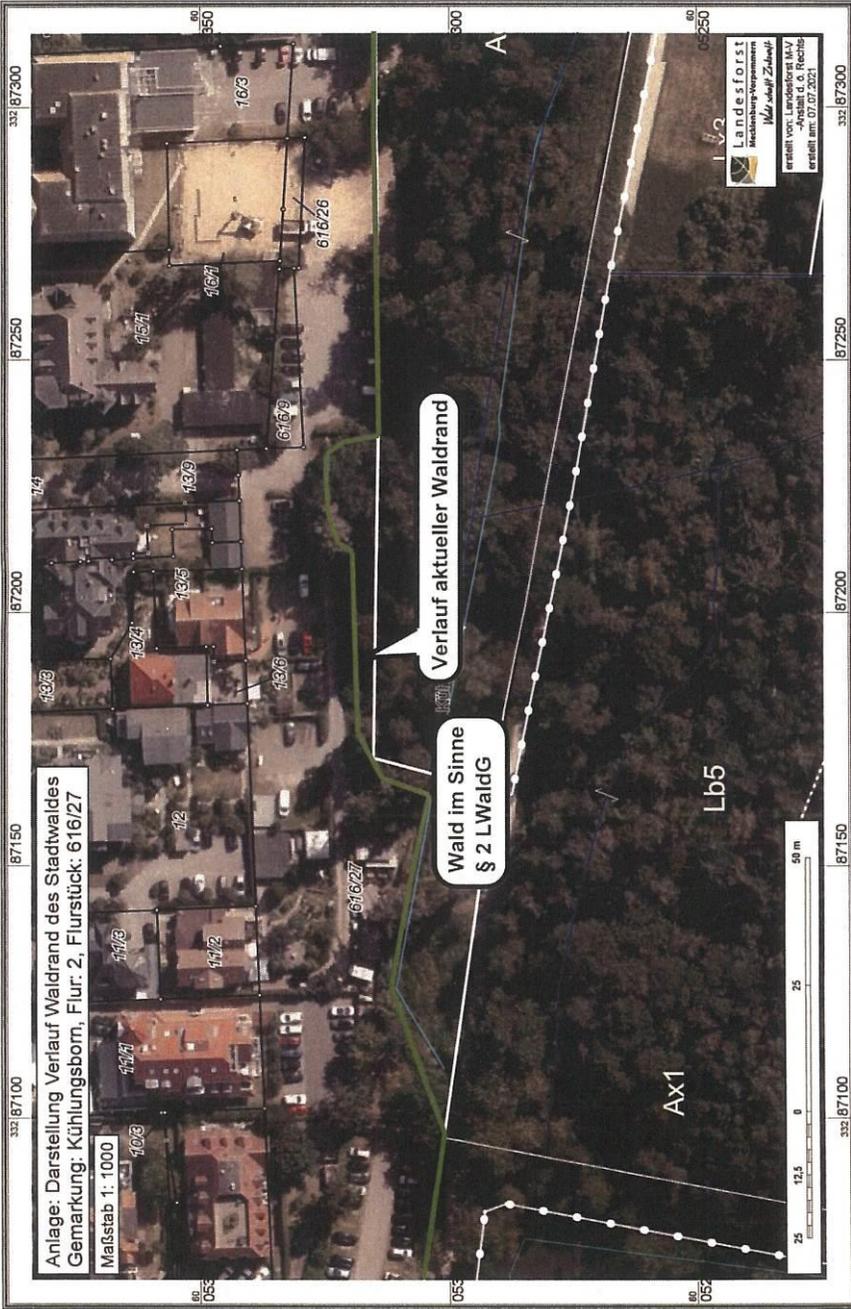
- Konkretisierung der textlichen Festsetzung bezüglich der Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO und den damit verbundenen Ausschluss von vorübergehenden/ dauerhaften Personenaufenthalt im gesetzlichen Waldabstand. Zum Beispiel wie folgt: Die Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind innerhalb des gesetzlichen Waldbestandes nur zulässig, sofern diese nicht dem vorübergehenden oder dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen.

Bitte übermitteln Sie mir für die forstrechtlichen Belange eine Kopie des Abwägungsergebnisses.

Für Rückfragen steht Ihnen mein Mitarbeiter Herr Köppen unter der o.g. Telefonnummer zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


Hartmut Pencz
Forstamtsleiter



Nutzungsschablonen



Präambel
 Aufgrund des § 1
 vom 3. November
 08. August 2020 (... folg
 gelegen zwischen
 ...

Betreff: Abstimmung von Sachfragen zum B-Plan Nr. 7 Ostseeallee nach unserem Termin

Von: Pencz Hartmut <Hartmut.Pencz@lfoa-mv.de>

Datum: 07.06.2022, 16:00

An: "P.Westphal@stadt-kborn.de" <P.Westphal@stadt-kborn.de>

Kopie (CC): "fricke@srp-wismar.de" <fricke@srp-wismar.de>

Sehr geehrte Frau Westphal, sehr geehrter Herr Fricke,

wie besprochen habe ich nach unserem Termin zum B-Plan Nr. 7 Ostseeallee eine Abstimmung der beiden, von mir zur Nachklärung zugesagten Sachfragen mit meiner vorgesetzten Dienststelle vorgenommen.

1.

Notwendige Löschung von Baufeldern, Anwendung von geprägtem Waldabstand.

Die Baufelder müssen so, wie es vom Forstamt in der Stellungnahme gefordert ist aus dem B-Plan gelöscht werden.

In dem vorliegenden und von Ihnen hinterfragten Fall kann der geprägte Waldabstand mit Baulücke im B-Planverfahren nicht in Ansatz gebracht werden.

Die Stellungnahme des Forstamtes zur Sache hat daher auch nach wie vor Bestand.

2.

Abriss und Neubau von Balkonen, die an einem Haus im Bestandsschutz neu zu errichten sind, für das das Baufeld im B-Plan gelöscht werden musste.

Bei einem Bauantrag für Balkone, die neu gebaut werden, können nach § 4 Waldabstandsverordnung vor die Außenwand tretende Bauteile genehmigt werden, wenn diese nicht mehr als 1 Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen und nicht mehr als 1,5 m vor diese Außenwand treten.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Hartmut Pencz

Die Herausnahme von Baugrenzen bei Gebäuden im Waldabstand wird entsprechend durchgeführt.

Die entsprechenden Hinweise wurden in die Begründung aufgenommen.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn Der Bürgermeister	
Eingang 31. Mai 2021	
Sachb. 60/7	Erh.:

WSA Ostsee
Wamper Weg 5 · 18439 Stralsund

Stadt Ostseebad Kühlungsborn
60/7/Bauleitplanung
Ostseeallee 20
18225 Kühlungsborn

**Bebauungsplan Nr. 7-N Sondergebiet „Ostseeallee“
der Stadt Kühlungsborn**

- Ihre Anzeige vom 17. Mai 2021 per E-Mail

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Eingang Ihrer oben genannten Anzeige wird bestätigt.

Die Unterlagen, die von Ihnen auf der Internetseite der Stadt Kühlungsborn zur Verfügung gestellt sind, wurden durch mich aus strom- und schiffahrtspolizeilicher Sicht geprüft.

Belange der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes werden durch Ihr Vorhaben im oben genannten Gebiet nicht berührt.

Jedoch ist bei der weiteren Bebauung des Sondergebietes „Ostseeallee“ darauf zu achten, dass keine Lichter bzw. Beleuchtungsanlagen errichtet werden, die die Schifffahrt stören, zur Verwechslung mit Schifffahrtszeichen Anlass geben oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen oder durch Spiegelungen irreführen.

Geplante Beleuchtungsanlagen oder Leuchtreklamen, die von der Wasserstraße aus sichtbar sind, sind dem Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Stralsund frühzeitig anzuzeigen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Jan Schulze



WSV.de

Wasserstraßen- und
Schifffahrtsverwaltung
des Bundes

Wasserstraßen- und Schiff-
fahrtsamt Ostsee

Moltkeplatz 17
23566 Lübeck

Wamper Weg 5
18439 Stralsund

Ihr Zeichen

Mein Zeichen
805GS2-213.2/1-94

Datum
26.05.2021

Martina Jessenberger
Telefon +49 3831 249-311

Zentrale +49 3831 249-0
Telefax +49 3831 249-309
wsa-ostsee@wsv.bund.de
www.wsa-ostsee.wsv.de

Ein entsprechender Hinweis ist Bestandteil der Planung.



IHK zu Rostock | Postfach 10 52 40 | 18010 Rostock

INNOVATION, UMWELT, VERKEHR,
MARITIME WIRTSCHAFT

Ansprechpartner **Sebastian Krollmann**

Stadt Ostseebad Kühlungsborn
Ostseeallee 20
18225 Ostseebad Kühlungsborn

T. 0381 338 140
F. 0381 338 109

krollmann@rostock.ihk.de
www.rostock.ihk24.de

Datum 09.07.2021
Ihr Zeichen

per E-Mail: m.kolakowski@stadt-kborn.de

**Stadt Ostseebad Kühlungsborn, Bebauungsplan Nr. 7-N „Sondergebiet Ostseeallee“
– Stellungnahme zum Entwurf**

Sehr geehrte Frau Kolakowski,

vielen Dank für die Beteiligung der IHK zu Rostock im Bauleitplanverfahren „Sondergebiet Ostseeallee“ der Stadt Ostseebad Kühlungsborn und für die Mitteilung des Zugangs zu den digitalen Planungsunterlagen zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 7-N. Gern nutzen wir als Träger öffentlicher Belange die Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

I. Zusammenfassung des Planungsinhalts

In Kühlungsborn soll der Bebauungsplan Nr. 7-N im einstufigen vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt und als Satzung beschlossen werden.

Der Geltungsbereich des B-Plans befindet sich südlich der Ostseeallee, die Kühlungsborn-West und Kühlungsborn-Ost südlich der Strandpromenade und nördlich des Stadtwaldes miteinander verbindet. Abgegrenzt wird das Plangebiet durch die Ostseeallee im Norden, den Warmbadsteig im Osten, den Stadtwald im Süden und den Reutersteig im Westen.

Planungsziel dieser B-Plan-Aufstellung ist die bauplanungsrechtliche Vorbereitung für die Erhaltung und Sicherung des gewachsenen Gebietscharakters entlang der Ostseeallee, insbesondere das durch die Ostsee-Bäderarchitektur geprägte Ortsbild, d. h., dass unpassende bauliche Überformungen ausgeschlossen werden sollen. Der baulich dichte Bestand an Gebäuden und Anlagen mit überwiegend Fremdenverkehrsfunktionen soll gesichert werden; maßvolle Erweiterungen sollen ermöglicht werden. Hotelbauten sollen erhalten werden, neue Beherbergungsformen (Umwandlung in Aparthotels und Ferienwohnungen) sollen ebenso wie die Entstehung von Zweitwohnungen vermieden werden.

Die verkehrliche und medientechnische Erschließung des Gebietes ist und bleibt gewährleistet.

Die Angaben werden bestätigt.

Nach der besonderen Art der baulichen Nutzung sollen mehrere sonstige Sondergebiete (SO) mit der Zweckbestimmung Tourismus (SO/Tour) gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO im B-Plan festgesetzt werden. Als Eigenheit sind zu sichernde Hotels gesondert markiert.

Neben diesem Baugebiet sind in der Planzeichnung u. a. noch Flächen für den Gemeinbedarf (öffentliche Verwaltung, Gebäude für kulturelle und soziale Zwecke), Straßenverkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Mischverkehrsfläche, öffentliche Parkfläche, Fuß- und Radweg), Flächen für Versorgungsanlagen, Grünflächen (private Hausgärten, private Vorgärten, private und öffentliche Parkanlagen) sowie Flächen für Wald enthalten.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch folgende Festlegungen im SO/Tour bestimmt: zulässige Grundflächenzahl GRZ = 0,8; zulässige Vollgeschosse als Höchstmaß = III laut Nutzungsschablone. Für Bestandsgebäude ist eine individuelle Zahl an Vollgeschossen festgesetzt (zwischen ein und sechs). Die Höhe baulicher Anlagen wird zusätzlich über die Firsthöhe (FH) definiert. Auch hierbei werden spezifische Werte für die einzelnen Gebäude berücksichtigt.

Die Bauweise ist in diesem B-Plan nicht festgesetzt. Zur Kennzeichnung der überbaubaren Grundstücksfläche sind Baugrenzen und Baulinien im Plan festgelegt. Zusätzlich ist der gesetzliche Waldabstand von 30 m zum Küsten- und Stadtwald zu beachten.

Die Fläche des Geltungsbereiches beträgt insgesamt ca. 13 ha, davon gehören etwa 10,4 ha zu den sonstigen Sondergebieten Tourismus.

II. Entscheidung

Die IHK zu Rostock stimmt dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 7-N „Sondergebiet Ostseeallee“ der Stadt Ostseebad Kühlungsborn zu. Die Gründe unserer Entscheidung werden in der nachfolgenden Begründung näher erläutert.

III. Begründung

1. Die IHK zu Rostock setzt sich grundsätzlich für die Belange der regionalen Wirtschaft im Kammerbezirk, für den Fortbestand bereits bestehender gewerblicher und industrieller Nutzungen sowie für geeignete Neuansiedlungen ein. Nach Prüfung durch die IHK zu Rostock hat sich ergeben, dass sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 7-N insgesamt 48 IHK-Unternehmensstandorte befinden (vgl. Karte in der Anlage 1; Hinweis: Aufgrund des Maßstabs sind nicht alle Standorte dargestellt). Das Plangebiet stellt ein bereits heute dicht bebautes Areal dar, in dem sich verschiedene gewerbliche Nutzungen angesiedelt haben. Dazu zählen Hotels, Pensionen, Ferienwohnungen, Cafés und Schankwirtschaften, Einzelhandel, Vermietung, aber auch Kleingewerbetreibende aus den Bereichen Hausmeisterdienste, Catering oder Bauwirtschaft. Die touristischen Nutzungen dominieren. Gewerbe im Bestand ist somit zu berücksichtigen. Die bestehenden Nutzungen sind dauerhaft zu sichern. Dass dies auch Ziel der Planung ist, begrüßt die IHK zu Rostock. Wie der Stadt Ostseebad Kühlungsborn bekannt ist, bestehen auch Aparthotels und Ferienwohnungen im Plangebiet, deren weitere Verbreitung von der Stadt nicht erwünscht ist. Da diese Nutzungen auch IHK-Mitglieder sind, setzt sich die IHK zu Rostock auch für deren Erhalt ein. Für die Zukunft kann die Stadt Ostseebad Kühlungsborn im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung darauf hinwirken, dass traditionelle Hotels erhalten werden und somit neuartige

Die Zustimmung und die nachfolgende Begründung werden zur Kenntnis genommen.

Beherbergungsformen in ihrer Ausdehnung begrenzt werden. Dafür wurden wichtige Argumente in der Begründung angeführt: Die Zahl der Hotels und Pensionen hat in den letzten Jahren abgenommen, weitere Standorte seien potentiell gefährdet, Hotels bieten mehr Arbeits- und auch Ausbildungsplätze an, Hotels sind wichtig zur Stärkung der touristischen Infrastruktur und zur Sicherung einer großen Bandbreite an Übernachtungsmöglichkeiten für verschiedene Klientele. Diese Aspekte haben auch eine wirtschaftliche Bedeutung. Insofern befürwortet die IHK zu Rostock die Ausrichtung des B-Plans Nr. 7-N. Bestandsnutzungen und zukünftige Entwicklung sollten gleichermaßen berücksichtigt werden.

2. Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung im Textteil B sind durch die IHK zu Rostock zu prüfen, um auszuloten, ob sich weitere Möglichkeiten für Neuansiedlungen ergeben könnten und um festzustellen, ob die Bestandsnutzungen gesichert sind. In allen SO/Tour gelten die gleichen Parameter. In sonstigen Sondergebieten können die zulässigen Nutzungen entsprechend der Zweckbestimmung festgelegt werden; ein fester Zulässigkeitskatalog besteht nicht. Für die IHK relevant sind folgende zulässige Nutzungen: 1. Hotels, Pensionen und Ferienwohnungen, 2. Einzelhandelsbetriebe bis zu 100 qm Verkaufsfläche, 3. Schank- und Speisewirtschaften sowie 4. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe. Für die Wirtschaft ist es wichtig, dass auch Betreiber- und Mitarbeiterwohnungen in begrenztem Umfang erlaubt sind. Zweitwohnungen sind hingegen unzulässig, was von der IHK zu Rostock ausdrücklich begrüßt wird. Ebenfalls unsere Zustimmung findet die Regelung, dass konkret bezeichnete Hotels gesichert werden sollen und dass hierbei ein Umwandlungsverbot festgesetzt werden soll. Ausdrücklich zulässig und gewünscht ist die Anlage von Tiefgaragen. Hingegen sind Kleinwindkräftenanlagen und freistehende Antennenmasten im B-Plan ausgeschlossen, was aufgrund der Bebauungsstruktur und der Erhaltung des Ortsbildes nachvollziehbar ist. Zusammengefasst stimmt die IHK zu Rostock den textlichen Festsetzungen 1.1, 1.2, 1.3, 3.1 und 3.7 zur Art der baulichen Nutzung zu.
3. Bezüglich der Festlegungen zum Maß der baulichen Nutzung und zu den Baugrenzen/Baulinien sowie den textlichen Festsetzungen im Textteil B hat die IHK zu Rostock keine Bedenken. Die GRZ ist bereits sehr hoch angesetzt, was aufgrund des bestehenden Versiegelungsgrades sowie für die verkehrliche Erschließung einschließlich der Stellplätze auch erforderlich ist. Für die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe baulicher Anlagen gelten spezifische Festsetzungen in der Planzeichnung, die sich am Bestand orientieren.
4. Die Stadt Ostseebad Kühlungsborn verfügt über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP). In diesem FNP ist das Plangebiet als Sondergebiet „Fremdenbeherbergung, vorrangig Hotels, Pensionen, Gaststätten, touristische Infrastruktur“ (SO 1) dargestellt. Der B-Plan Nr. 7-N (hier: SO/Tour) kann somit aus dem FNP entwickelt werden; dem städtebaulichen Entwicklungsgebot wird entsprochen. Gewerbliche Bauflächen bzw. Gewerbegebiete (G/GE) werden nicht in Anspruch genommen.

Mit freundlichen Grüßen

Fachbereich Industrie, Innovation und Regionalentwicklung
im Auftrag



Sebastian Krollmann

Landesamt für innere Verwaltung
Mecklenburg-VorpommernAmt für Geoinformation,
Vermessungs- und KatasterwesenLandesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern
Postfach 12 01 35, 19018 Schwerin

Stadt Ostseeb.Kühlungsborn

Ostseeallee 20
DE-18225 Ostseebad Kühlungsbornbearbeitet von: Frank Tonagel
Telefon: (0385) 588-56268
Fax: (0385) 509-56030
E-Mail: geodatenservice@laiv-mv.de
Internet: http://www.laiv-mv.de
Az: 341 - TOEB202100371

Schwerin, den 18.05.2021

**Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes
Mecklenburg-Vorpommern**

hier: B-Plan Nr.7 Sondergebiet Ostseeallee , Kühlungsborn

Ihr Zeichen: 25.3.2021

Anlagen: Übersichten der im Planungsbereich vorhandenen Festpunkte
Beschreibungen der im Planungsbereich vorhandenen Festpunkte
Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte

Sehr geehrte Damen und Herren,

in dem von Ihnen angegebenen Bereich befinden sich gesetzlich geschützte Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern.

Die genaue Lage der Festpunkte entnehmen Sie bitte den Anlagen; die Festpunkte sind dort farbig markiert. In der Örtlichkeit sind die Festpunkte durch entsprechende Vermessungsmarken gekennzeichnet ("vermarkt").

Vermessungsmarken sind nach § 26 des **Gesetzes über das amtliche Geoinformations- und Vermessungswesen (Geoinformations- und Vermessungsgesetz - GeoVermG M-V)** vom 16. Dezember 2010 (GVObI. M-V S. 713) gesetzlich geschützt:- Vermessungsmarken dürfen nicht unbefugt eingebracht, **in ihrer Lage verändert oder entfernt werden.**- Zur Sicherung der mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken des Lage-, Höhen- und Schwerefestpunktfeldes **darf eine kreisförmige Schutzfläche von zwei Metern Durchmesser weder überbaut noch abgetragen oder auf sonstige Weise verändert werden.** Um die mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken von**Die Vermessungspunkte werden zur Kenntnis genommen und sind zu beachten.**

Lagefestpunkten der Hierarchiestufe C und D auch zukünftig für satellitengestützte Messverfahren (z.B. GPS) nutzen zu können, sollten **im Umkreis von 30 m um die Vermessungsmarken Anpflanzungen von Bäumen oder hohen Sträuchern vermieden werden**. Dies gilt nicht für Lagefestpunkte (TP) 1.-3. Ordnung.

- **Der feste Stand, die Erkennbarkeit und die Verwendbarkeit der Vermessungsmarken dürfen nicht gefährdet werden**, es sei denn, notwendige Maßnahmen rechtfertigen eine Gefährdung der Vermessungsmarken.

- Wer **notwendige Maßnahmen** treffen will, durch die geodätische Festpunkte gefährdet werden können, hat dies **unverzüglich dem Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen mitzuteilen**.

Falls Festpunkte bereits jetzt durch das Bauvorhaben gefährdet sind, ist **rechtzeitig (ca. 4 Wochen vor Beginn der Baumaßnahme)** ein Antrag auf Verlegung des Festpunktes beim Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen zu stellen.

Ein Zuwiderhandeln gegen die genannten gesetzlichen Bestimmungen ist eine Ordnungswidrigkeit und kann mit einer Geldbuße bis zu 5 000 Euro geahndet werden. Ich behalte mir vor, ggf. Schadenersatzansprüche geltend zu machen.

Bitte beachten Sie das beiliegende **Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte**.

Hinweis:

Bitte beteiligen Sie auch die jeweiligen Landkreise bzw. kreisfreien Städte als zuständige Vermessungs- und Katasterbehörden, da diese im Rahmen von Liegenschaftsvermessungen das Aufnahmepunktfeld aufbauen. Aufnahmepunkte sind ebenfalls zu schützen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Frank Tonagel

Die Vermessungspunkte werden zur Kenntnis genommen und sind zu beachten.

Der Landkreis wurde beteiligt.



Der Vorstandsvorsteher:

Zweckverband KÜHLUNG · Kammerhof 4 · 18209 Bad Döberitz

Stadt Ostseebad Kühlungsborn
 Der Bürgermeister
 Ostseeallee 20
 18225 Ostseebad Kühlungsborn

Stadt Ostseebad Kühlungsborn Der Bürgermeister	
Eingang	23. Juni 2021
Sachb.	Erh.

PK
1015205Interne Vermerk:
STEL T - 1.1 TVorgang:
B-Plan**Ansprechpartner**

Name: Norman Trapp
 Zeichen: T5110
 Telefon: 038203 713-510
 Fax: 038203 713-10
 Email: n.trapp@zvk-dbr.de

Uf
20/21

Beleg
Datum
17.06.2021**Satzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn über den Bebauungsplan Nr. 7-N Sondergebiet "Ostseeallee"**

Sehr geehrte Damen und Herren,

für die Belange des Zweckverbandes KÜHLUNG (ZVK) geben wir folgende Stellungnahme ab.

Die Grundstücke sind bereits erschlossen, sodass seitens des ZVK keine Einwände bestehen.

Wir weisen darauf hin, dass durch die Erhöhung der zulässigen baulichen Ausnutzung für die Differenz zur bisherigen, bereits veranlagten baulichen Ausnutzung, entsprechend den Satzungen des ZVK Anschlussbeiträge zu erheben sind.

Aus Sicht des ZVK wird dem vorliegenden Entwurf zugestimmt.

Mit freundlichen Grüßen

Frank Lehmann
 Frank Lehmann
 Geschäftsführer

Roy Wisoschiński
 Roy Wisoschiński
 SGL Investitionen/Anschlusswesen

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwände bestehen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Von: Sebastian Schubert <schubert@wbv-mv.de>

Gesendet: 24.06.2021 15:13

An: "Kolakowski / Bauleitplanung Stadt Kühlungsborn" <m.kolakowski@stadt-kborn.de>

Betreff: S 01-061-06 AW: B-Plan Nr. 7N Stadt Ostseebad Kühlungsborn - TÖB-Beteiligung Entwurf Stand 25.03.2021

Anlagen: S 21-061-06 ÜK.pdf

S 01-061-06 B-Plan Nr. 7-N der Stadt Ostseebad Kühlungsborn
Sondergebiet „Ostseeallee“

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Unterhaltungsverband für die Gewässer II. Ordnung stimmen wir dem geplanten Vorhaben grundsätzlich zu.

Am südlichen Rand des B-Plan-Gebietes verläuft das Gewässer

- **Nr. 11**
- Siehe Karte im Anhang (PDF-Datei, Grundlage DTK10)

Folgende Punkte sind zu beachten:

- Durch das im Bereich westlich des Reusenweges eingezeichneten Biotop (bzw. „öffentliche Grünfläche“) verläuft das Gewässer Nr. 11.
- Dieser Gewässerabschnitt muss regelmäßig unterhalten werden.
- Zur langfristigen Sicherstellung der Unterhaltung sollten
 - das Gewässer sowie
 - der südliche Randstreifen/Unterhaltungstreifen (5m südlich ab Böschungsoberkante)
 - ggf. auch der nördliche Randstreifeneingetragen und mit der entsprechenden Darstellung versehen werden.

Bitte informieren Sie uns, wenn Sie die Stellungnahme auch in Papierform erhalten möchten.

Wenn Sie Fragen haben erreichen Sie uns unter den unten angegebenen Telefonnummern.

Freundliche Grüße
Sebastian Schubert

—
Dipl.-Ing. Sebastian Schubert
Verbandsingenieur

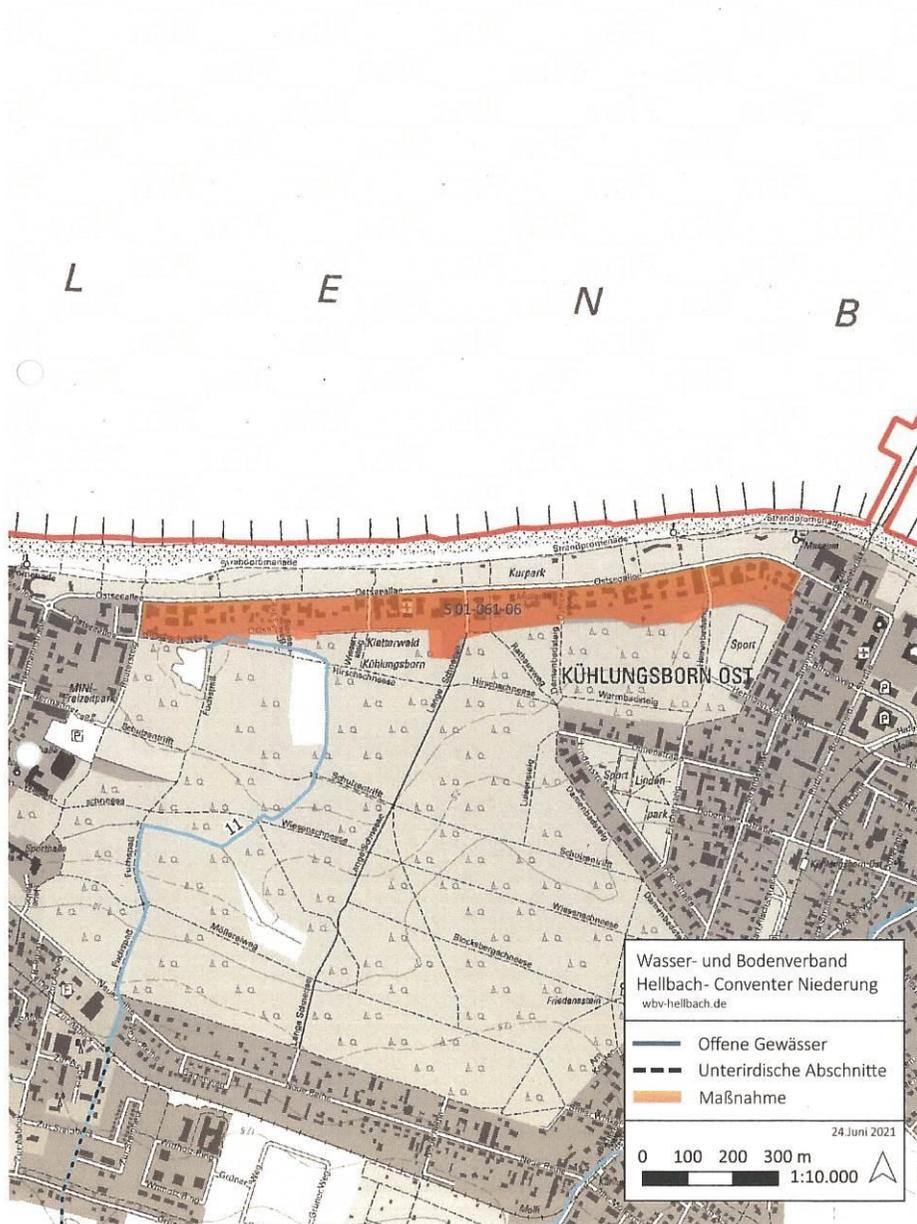
Wasser- und Bodenverband
Hellbach – Conventer Niederung
Wismarsche Straße 51 | 18236 Kröpelin

Telefon 038292-7326 | Mobil 017 59 78 58 38

Die Anregung wurde beachtet und das Gewässer wurde in die Planung aufgenommen.

(C) GeoBasis-DE/M-V

S 01-061-06



DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH

01059 Dresden

Stadt Ostseebad Kühlungsborn

Ostseeallee 20

18225 Ostseebad Kühlungsborn

AZ: 60/7 vom 17. Mai 2021

PT1 23, Ute Glaesel AZ: 95313235 / Lfd. Nr. 371

0385/723-79593, Ute.Glaesel@telekom.de

24. Juni 2021

Bebauungsplan Nr.7-N der Stadt Ostseebad Kühlungsborn Sondergebiet - Ostseeallee -

Sehr geehrte Frau Kolakowski,

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

Anbei die aktuellen Bestandspläne der Telekommunikationsanlagen der Telekom. Wir bitten Sie, die Ihnen überlassene Planunterlage nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben.

Gegen die o. g. Planung haben wir dann keine Einwände, wenn für die Telekom die erforderlichen Unterhaltungs- und Erweiterungsmaßnahmen an ihrem ober- und unterirdischen Kabelnetz jederzeit möglich sind und die nachfolgend genannten Auflagen und Hinweise eingehalten werden.

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Geländeänderungen im Bereich unserer Trassen (z.B. Höhenprofiländerungen) müssen in jedem Falle mit uns abgestimmt werden.

Bei Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwände bestehen.

Das Leitungsnetz wird beachtet.

24.06.2021

Stadt Ostseebad Kühlungsborn

2

Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren und einen Schachtschein einholen über die Internetanwendung „Trassenauskunft Kabel“ (<https://trassenauskunft-kabel.telekom.de>) oder unter der Mailadresse (planauskunft.nordost@telekom.de). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Mit freundlichen Grüßen

i.A.

Ute Glaesel

Anlagen

9 Lagepläne

**Ute
Glaesel**

Digital
unterschrieben
von Ute Glaesel

Datum:
2021.06.24
08:39:44 +02'00'

STADTWERKE ROSTOCK AG · Postfach 151133 · 18063 ROSTOCK

Stadt Ostseebad Kühlungsborn
 Der Bürgermeister
 Ostseeallee 20
 18225 Kühlungsborn

Registrier-Nr.:	21_1309
Telefon:	0381 805-1999
E-Mail:	netzauskunft@swrag.de

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen, Unsere Nachricht vom	Datum
Frau Kolakowski, 17.05.2021	TNG 805-1999	16.06.2021

Ihr Vorhaben: **Bebauungsplan Nr. 7-N der Stadt Ostseebad Kühlungsborn Sondergebiet „Ostseeallee“**

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

- Gasnetz der Stadtwerke Rostock AG

Bitte beachten Sie unsere Anweisung „Schutz von Versorgungsanlagen“.

Die beigefügten Pläne/Kopien sind Eigentum der Stadtwerke Rostock AG bzw. der Stadtwerke Rostock Netzgesellschaft mbH. Diese sind ohne vorherige schriftliche Einwilligung keinem Dritten zu überreichen oder zugänglich zu machen, ausgenommen zur dienstlichen Verwendung, soweit es die genannte Anfrage betrifft.

In dem von Ihnen angefragten Bereich befinden sich keine Leitungsbestände:

- Stromnetz der Stadtwerke Rostock Netzgesellschaft mbH
- Fernwärmenetz der Stadtwerke Rostock AG
- Informationskabelnetz der Stadtwerke Rostock AG
- Stadtbeleuchtung des Tiefbauamtes Rostock
- Verkehrsanlagen des Tiefbauamtes Rostock
- Informationskabel des Hauptverwaltungsamtes der Hanse- und Universitätsstadt Rostock

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

Freundliche Grüße


 Suzanne Brandner


 Susanne Rattey

Anlage

Die Gasleitungen wurden beachtet und der Verlauf im B-Plan-Gebiet nach den übersandten Plänen korrigiert.

Die Hinweise werden beachtet.