

Auszug aus der digitalen topographischen Karte © GeoBasis DE/M-V 2018

# SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN

## über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 "Hermannstraße/nördliche Friedrich-Borgwardt-Straße"

umfassend einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 42  
auf dem Grundstück Hermannstraße 23

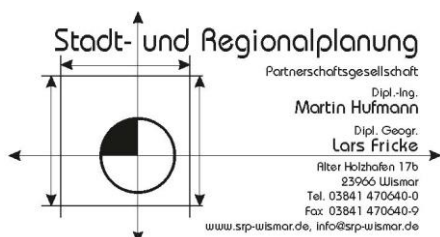
### Begründung

ENTWURF

Bearbeitungsstand 12.10.2018

**Stadt Ostseebad Kühlungsborn**  
Begründung zur Satzung  
über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42  
"Hermannstraße/nördliche Friedrich-Borgwardt-Straße"

Inhalt	Seite
<b>1. Planungsanlass und Planungsziele, Planverfahren.....</b>	<b>2</b>
<b>2. Gebietsabgrenzung.....</b>	<b>2</b>
<b>3. Bisherige Planungen, Planungsrecht, Plangrundlagen.....</b>	<b>3</b>
<b>4. Inhalte der Änderung .....</b>	<b>4</b>
<b>5. Umweltbelange.....</b>	<b>5</b>
<b>6. Eigentumsverhältnisse.....</b>	<b>6</b>
<b>7. Sonstiges.....</b>	<b>6</b>



## **1. Planungsanlass und Planungsziele, Planverfahren**

Der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 liegen neue Planungsabsichten für einen Teilbereich des Ursprungsplanes zu Grunde.

Im Geltungsbereich sollen auf dem Grundstück Hermannstraße 23 Erweiterungen des Hotelbetriebes vorgenommen werden, für die es einer Änderung des Bebauungsplanes bedarf. Zudem sollen bereits vor Aufstellung des Ursprungsplanes genehmigte bauliche Erweiterungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Dazu zählt die im vorderen Grundstücksbereich errichtete Terrasse für die erweiterte Nutzung des Restaurants.

Seitens des Grundstückseigentümers wurden bereits im Jahr 2017 Änderungswünsche für seinen vorhandenen Hotelbetrieb vorgetragen. Nach intensiven Beratungen im Bau- sowie im Hauptausschuss und unter Abwägung der zu beachtenden städtebaulichen und nachbarlichen Belange, hat sich die Stadt zur Durchführung der vorliegenden Änderungsplanung entschlossen.

Dem städtebaulichen Ziel einer angemessenen Verdichtung in den Innenbereichen Kühlungsborns kann mit der vorliegenden Änderungsplanung entsprochen werden. Die Änderung fügt sich gut in den Bebauungszusammenhang ein und entspricht auch nach der Änderung des Bebauungsplanes der ursprünglichen städtebaulichen Zielsetzung der Stadt.

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB ohne Umweltprüfung aufgestellt. Eine Betrachtung der Umweltbelange wird unter Punkt 5 dieser Begründung durchgeführt. Im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 wird gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit verzichtet.

## **2. Gebietsabgrenzung**

Der Geltungsbereich der 4. Änderung betrifft einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 42, gelegen im Norden von Kühlungsborn West, umfassend den Bereich der nördlichen Friedrich-Borgwardt-Straße und der Hermannstraße, zwischen der Poststraße bzw. der Ostseeallee im Norden und der Neuen Reihe im Süden.

Der Änderungsbereich befindet sich im Nordosten des Plangebietes. Es handelt sich dabei um das Grundstück Hermannstraße 23.

### **3. Bisherige Planungen, Planungsrecht, Plangrundlagen**

Der Bebauungsplan Nr. 42 wurde am 06. September 2012 von der Stadtvertreterversammlung als Satzung beschlossen und hat, da aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, durch Bekanntmachung am 25. Oktober 2012 Rechtskraft erlangt. Für die 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde 2014 ein Aufstellungsbeschluss gefasst. Ziel dieser Änderung ist die Regelung zur Zulässigkeit von Ferienwohnungen und Dauerwohnungen.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 umfasste drei Geltungsbereiche. Ziel war es aus einer privaten Grünfläche ein Wohngebiet zu entwickeln, statt eines ehemals geplanten Hotelstandortes ein Pflegeheim zu ermöglichen sowie einige Festsetzungen an den tatsächlich vorhandenen Bestand anzupassen.

Die 3. Änderung umfasste vier Geltungsbereiche sowie Regelungen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 42. Ziele waren Erweiterungen und Anbauten an vorhandenen Gebäuden, Anpassungen an den tatsächlich vorhandenen Bestand sowie die Aktualisierung und Erweiterung des Gebietes zur Sicherung der Zweckbestimmung von Fremdenverkehrsfunktionen nach § 22 BauGB.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990, einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Neufassung vom 15. Oktober 2015 (GVObI. M-V S. 334) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVObI. M-V S. 221, 228)

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

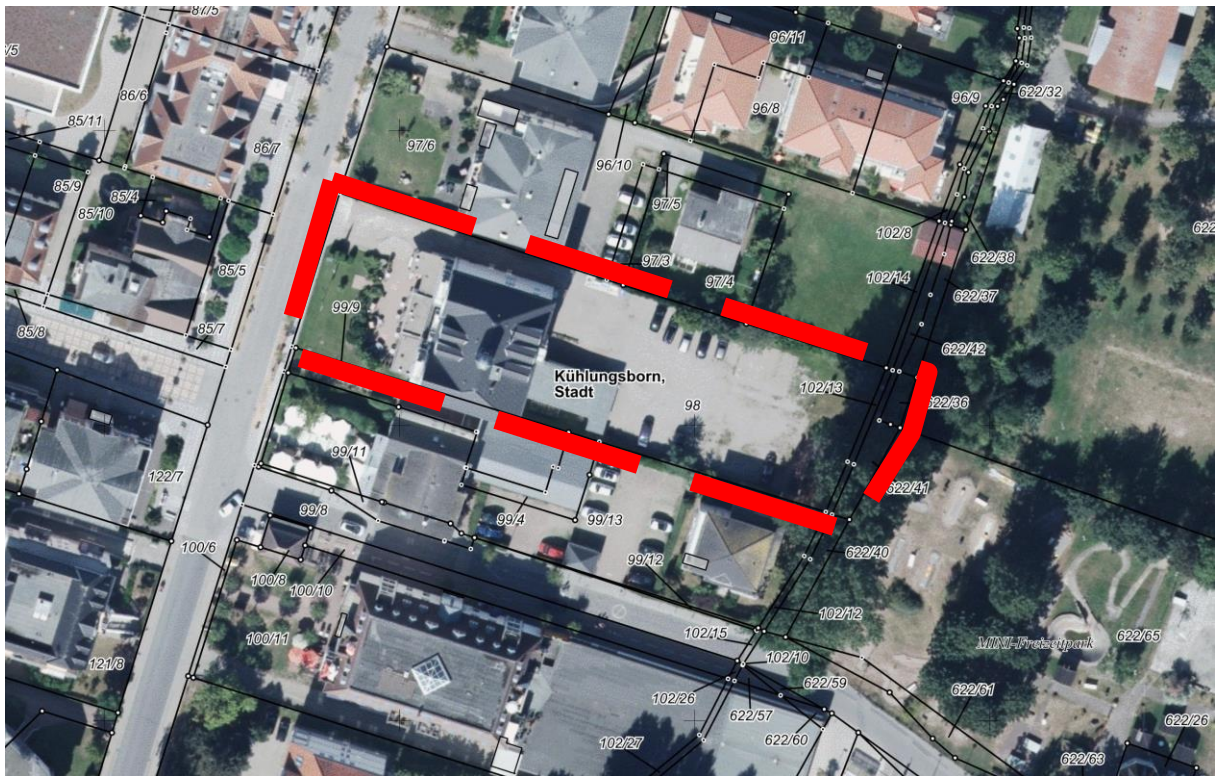
Die dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Gesetze, Erlasse, Normen, Richtlinien und Verordnungen sind in der Stadtverwaltung, Bauamt, Ostseeallee 20, 18225 Kühlungsborn, während der Öffnungszeiten einsehbar.

Als Plangrundlagen wurden die Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK), Bearbeitungsstand 22.10.2012, Kataster- und Vermessungsamt Bad Doberan; die digitale topographische Karte im Maßstab 1:10 000, Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern (© GeoBasis DE/M-V 2018); der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 42 i.d.F. der 3. Änderung und sonstige Unterlagen des Bauamtes Kühlungsborn verwendet.

#### 4. Inhalte der Änderung

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 98 und 102/13 der Flur 1 sowie die Flurstücke 622/36 und 622/41 der Flur 2 in der Gemarkung Kühlungsborn und hat eine Größe von 2 700 m<sup>2</sup>. Auf dem Grundstück befindet sich derzeit das Hotel Nordwind, das im Sonstigen Sondergebiet für Hotel mit lfd. Nummerierung "SO 1" gemäß § 11 BauNVO liegt. Der rückwärtige Grundstücksbereich wird als Stellplatz für Hotelgäste genutzt und ist teilweise versiegelt. Das Hotelgebäude verfügt derzeit über einen eingeschossigen Anbau im rückwärtigen Grundstücksbereich sowie ein eingeschossiges Nebengebäude am östlichen Grundstücksrand.

Im straßenseitigen Grundstücksbereich verfügt das Gebäude ebenfalls über einen eingeschossigen Anbau, der als Erweiterung für das Restaurant des Hotels genutzt wird. Daran anschließend ist im Außenbereich eine Terrasse vorhanden, die für die Außengastronomie genutzt wird.



Luftbild mit Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42, © GeoBasis DE/M-V 2018

Der Grundstückseigentümer möchte den vorhandenen Hotelbetrieb erweitern, indem im östlichen Grundstücksbereich ein Neubau errichtet werden soll. Der rückwärtig vorhandene eingeschossige Anbau sowie das Nebengebäude sollen abgebrochen werden. Im Bebauungsplan wird deshalb eine separate Baugrenze im Osten des Grundstücks festgesetzt. Diese hat dieselbe Größe wie die zuvor festgesetzte, an das Hauptgebäude angrenzende Baugrenze. Der Neubau soll nach Abstimmungen mit der Stadt Ostseebad Kühlungsborn maximal drei Vollgeschosse erhalten, von denen das dritte Vollgeschoss als Staffelgeschoss auszubilden ist. Das Staffelgeschoss muss mindestens an einer Längsseite über die gesamte Seitenlänge um mindestens 1,50 m gegenüber den Außenwänden des darunterliegenden Geschosses zurückspringen. Die durch den Rücksprung entstehenden Dachflächen können als nicht überdachte Dachterrassen ausgebildet werden. Dadurch wirkt das Gebäude

weniger massiv und kann attraktiv gestaltet werden. Auf den benachbarten Grundstücken befinden sich ebenfalls Gebäude in zweiter Reihe, sodass sich die vorgelegte Änderungsplanung gut in den Bebauungszusammenhang einfügt.

Die vorhandene Terrasse wurde zum Zeitpunkt der Aufstellung des Ursprungsplanes in die private Grünfläche Hausgarten einbezogen. Innerhalb dieser Grünflächen ist ausschließlich die Neuerrichtung von Nebenanlagen für die Gartennutzung zulässig. Die vorhandene Terrasse unterliegt somit dem Bestandsschutz. Um die Terrasse jedoch dauerhaft für die Nutzung der Außengastronomie zu sichern, wird sie als Nebenanlage mit der Zweckbestimmung "Terrasse/Außengastronomie" festgesetzt. Die Grünfläche reduziert sich dementsprechend in der Planzeichnung.

Der zentrale Grundstücksbereich wird bereits jetzt als Stellplatzfläche für die Hotelgäste genutzt, allerdings eher ungeordnet. Künftig ist geplant, diese Fläche zu strukturieren. Deshalb wird im Bebauungsplan eine Fläche für Nebenanlagen "Stellplätze" festgesetzt. Die Zufahrt führt wie bisher von der Hermannstraße entlang der nördlichen Grundstücksgrenze zu dieser Fläche.

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß Ursprungsplanung Stellplätze und Zufahrten unversiegelt zu belassen oder in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, Rasengitter, Fugenpflaster oder wassergebundene Decke) herzustellen sind und dass auf den privaten Grundstücksflächen je vier Kfz-Stellplätzen ein einheimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm, 3x verpflanzt, anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten ist.

## **5. Umweltbelange**

### Eingriffe in Natur und Landschaft

Durch die geplanten Maßnahmen erfolgen keine wesentlichen Eingriffe im Sinne des Naturschutzrechts, da bebaute, innerörtliche Bereiche überplant werden. Die in der Ursprungsplanung festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) werden im Rahmen der 4. Änderung nicht erhöht bzw. es wird nur der vorhandene tatsächliche Bestand festgesetzt.

Besondere Schutzgebiete werden durch die Umsetzung der Planung nicht beeinträchtigt. Im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB wird von einer Umweltprüfung abgesehen.

### Artenschutz

Hinsichtlich des Artenschutzes ist anzumerken, dass es sich bei der vorliegenden Planung um eine Bestandsüberplanung handelt, die im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Umweltbericht durchgeführt wird.

Eine dauerhafte Nutzung ist im Änderungsbereich bereits vorhanden. Hinsichtlich der Verlagerung der Baugrenze, der vorhandenen Teilversiegelung der Stellplatzfläche sowie der Anpassung der Terrasse an den tatsächlichen Bestand, ist davon auszugehen, dass artenschutzrechtliche Belange nicht berührt werden.

Betroffenheiten nach dem Bundesartenschutzgesetz liegen daher nicht vor.

## **6. Eigentumsverhältnisse**

Die Fläche des Änderungsbereiches befindet sich in Privateigentum. Die Kosten der Bebauungsplanänderung trägt der Eigentümer.

## **7. Sonstiges**

Es wird darauf hingewiesen, dass die Stellplatzsatzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn in der jeweils aktuellen Fassung gilt.

Die weiteren im Bebauungsplan Nr. 42 i.d.F. der 3. Änderung gegebenen Hinweise hinsichtlich Trinkwasserschutzzonen, Bau- und Bodendenkmalen, Altlasten sowie geltender Satzungen und Richtlinien im Plangebiet werden durch die 4. Änderung nicht berührt und gelten weiterhin fort.

Dieser Entwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf der Grundlage dieses Entwurfes getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den .....

.....  
Kozian, Bürgermeister