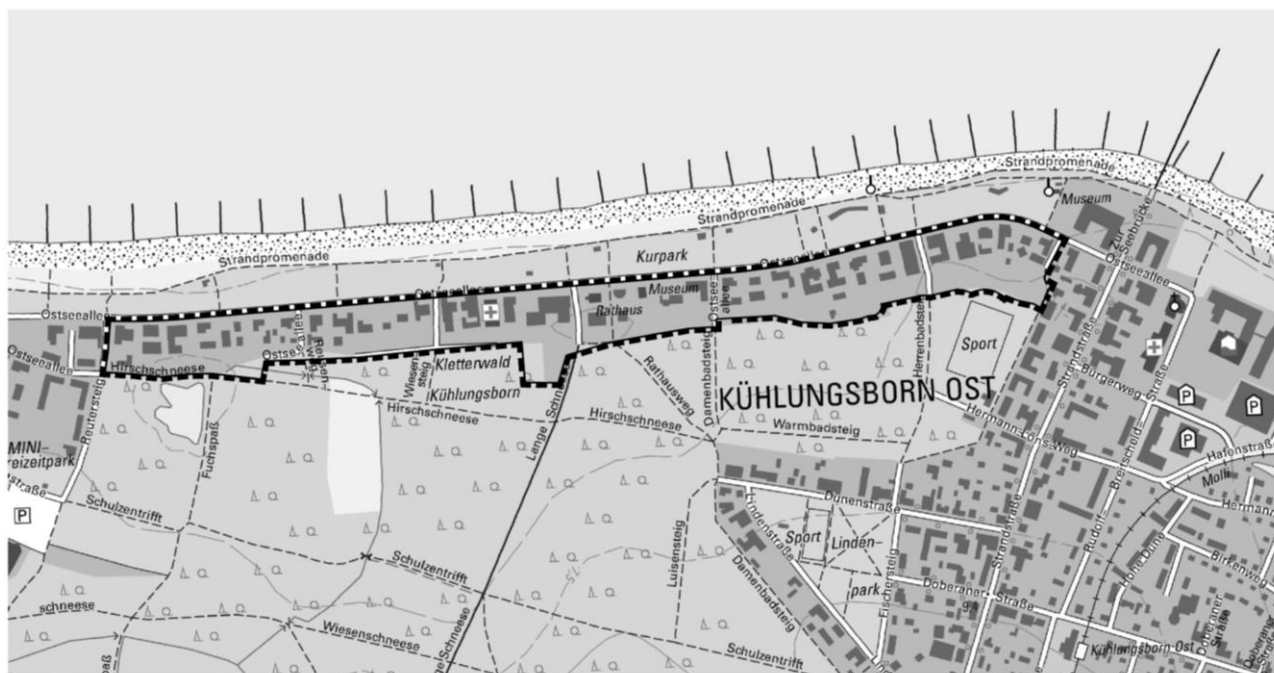


Übersichtsplan



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

SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 7-N 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 25.03.2020

Inhalt	Seite
1. Einleitung	3
1.1 Bisherige Planverfahren, Planungsziele	3
1.2 Lage und Geltungsbereich	4
1.3 Planungsrecht, Plangrundlagen	4
2. Städtebauliches Konzept, Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen	5
3. Verkehrserschließung, Stellplätze und Tiefgaragen	11
4. Grünordnung	11
5. Sonstiges	12
6. Flächenbilanz	14

Planverfasser:



Stadt- und Regionalplanung
Dipl. Geogr. Lars Fritke

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 ihren 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 z.B. gesichert und die Entstehung von Zweitwohnungen vermieden werden.

Entsprechend der Erfordernisse 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 weiter geführt, 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 komplette 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.

Um eine Klarheit in der Bezeichnung der vorliegenden Planung zu erzielen und Verwechslungen zu vermeiden, soll diese nicht erneut als 4. Änderung (als Ersatz für die aufgehobene 4. Änderung) bezeichnet werden. Auch handelt es sich aus den genannten Gründen nicht lediglich um eine 5. Änderung. Gleichzeitig ist der Name „Bebauungsplan Nr. 7“ seit zwei Jahrzehnten mit der Ostseeallee verknüpft, so dass die Bezeichnung dieser Neuaufstellung den Namen Bebauungsplan Nr. 7- N (N für Neu) trägt.

1.2 Lage und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7-N 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 Ahrendsee) im Umfeld der Hermannstraße. 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 sind. Der Zulässigkeitsmaßstab wird außerdem im Vergleich zum Bestand nicht wesentlich verändert. Das B-Plan-Gebiet umfasst eine nahezu komplett überbaute Fläche im Zentrum Kühlungsborns. Zusätzliche negative Umweltauswirkungen sind mit der Neuaufstellung nicht verbunden. Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung und eines Umweltberichts besteht demnach nicht (§ 13 Abs. 3 BauGB).

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 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- 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.

Der Bebauungsplanes Nr. 7-N wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt entwickelt. Dieser weist den Geltungsbereich 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.

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 Erweiterungsmöglichkeiten vor, die sich in den gesetzten Rahmen einfügen und das historisch gewachsene Bild der Ostseeallee nicht beeinträchtigen.

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 Appartements 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 Bandbreite an Übernachtungsmöglichkeiten zu bieten und für ein unterschiedliches Gästeklientel interessant zu bleiben.

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 Zentrum Haus Rolle sowie die Tourismusinformation und Kurverwaltung.

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

Natürlich wurden zu DDR-Zeiten und nach der Wiedervereinigung marode Gebäude durch neue Hotels oder Ferienhausanlagen ersetzt. 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. 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 sind. 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 ein durch die Umwandlung in Ferienwohnungsanlagen, 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.

Das Ziel der Stadt besteht also in einer Erhaltung dieser charakteristischen städtebaulichen Struktur. Eine ergänzende Bebauung kann – wenn nicht schon alle städtebaulichen Möglichkeiten in der Vergangenheit ausgeschöpft worden sind – v.a. noch zwischen der ersten und der zweiten Reihe erfolgen. Das historische Straßenbild soll erhalten bleiben, ebenso wie der unbebaute südliche Bereich am Stadtwald. Hier schließt sich auch aufgrund des einzuhaltenden Waldabstandes von 30,0 m zum Stadtwald eine weitere Bebauung aus.

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 ausgeschrieben. 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.

Mit dem städtebaulichen Konzept soll es gelingen, diesen 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, und dennoch Entwicklungsmöglichkeiten für Grundstücke auf geeigneten Flächen zu geben.

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.

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 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 begrünten Vorgärten vor Hotels und Gaststätten würde hingegen, bei einem ohnehin nur noch sehr geringen Bestand an begrünten 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. 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.

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.

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. Nicht überdachte Ter-

rassen sind z.B. die den Gebäuden vorgelagerten Gästeterrassen an der Ostseeallee. Hier dürfen keine Gebäude oder überdachte Terrassen 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 expliziert in der 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.

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.

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,
- Einzelhandelsbetriebe nur im Erdgeschoss bis maximal jeweils 100 m² Verkaufsfläche,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Infrastruktureinrichtungen für Fremdenverkehr und Gesundheitstourismus,
- max. eine Betreiber- oder Inhaberwohnung je Grundstück sowie max. fünf Zimmer oder max. fünf Wohnungen für Angestellte in Hotellerie und Gastronomie je Grundstück,
- Anlagen für die Erschließung und den ruhenden Verkehr.

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 der möglichen Ausführung eines Aparthotels keine angebotserweiternde Struktur ge-

schaffen, 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 anbieten und keinerlei Service oder Infrastruktur anbieten, widersprechen ebenfalls der angestrebten Nutzung durch wechselnden Besucher an der Ostseeallee.

Die Umwandlung von Hotels in Dauerwohnungen soll ebenfalls ausgeschlossen werden, um hier die ausschließliche 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 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 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 Kurgeländen, 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.

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. Um die Kleinteiligkeit zu bewahren, wird für diese spezielle Art des Einzelhandels eine Verkaufsfläche 100 m² festgesetzt.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Infrastruktureinrichtungen für Fremdenverkehr und Gesundheitstourismus können das touristische Angebot an der Ostseeallee ergänzen. So sind z.B. eine Mutter-Kind-Klinik, Physiotherapie, Fahrradverleih, Maklerbüro/Ferienwohnungsvermietung 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 auf ihrem Hotelgrundstück. Darüber hinaus sind, wie oben geschildert, vereinzelt kleinere Wohnhäuser im Plangebiet vorhanden. Daher wird festgesetzt, dass max. eine Betreiber- oder Inhaberwohnung je Grundstück zulässig ist. 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 sind. Zulässig sind deswegen max. fünf Zimmer bzw. max. fünf Wohnungen für Angestellte in Hotellerie und Gastronomie je Grundstück. Das Grundstück ist dabei das gesamte Hotelgrundstück, nicht ein einzelnes Flurstück.

Anlagen für die Erschließung und den ruhenden Verkehr ergänzen das zulässige Spektrum um die notwendige Infrastruktur.

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. Nut-

zungen definiert und festgeschrieben. Eine Umwidmung in Hotels ist in diesem Bereich nicht vorgesehen, die Verwaltung befindet sich an zentraler Stelle im Stadtgebiet.

3. Verkehrserschließung, Stellplätze und Tiefgaragen

Die Erschließung der Gebäude im Geltungsbereich erfolgt von der Ostseeallee aus. Die hinteren Baufelder und Stellplatzflächen werden z.T. über eine der 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 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 auch in der Gestaltungssatzung der Stadt geregelt.

Die Errichtung von Carports und Garagen ist in den Sonstigen Sondergebieten unzulässig. 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 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.

4. Grünordnung

Negative Umweltauswirkungen sind mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7-N 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 u.g. textliche Festsetzung. Deren Schutzzumfang geht über den Schutz des Naturschutzausführungsgesetzes MV hinaus, indem auch Bäume mit einem Stammumfang unter 1,0 m geschützt werden. Daher wird auf eine Darstellung

von zu erhaltenden Bäumen im Plangebiet verzichtet. 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 sind zwei Ersatzbäume, von 1,20 bis 1,80 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 Nr. 7-N als Grünflächen festgesetzt worden.

Die grundsätzlich von Neubebauung freizuhaltenden 30 m – Abstände zum Stadtwald und zum Küstenschutzwald sind nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen worden. Über Ausnahmen vom einzuhaltenden Waldabstand nach Landeswaldgesetz entscheidet die Forstbehörde in Bad Doberan.

5. Sonstiges

Für das Plangebiet gelten die folgenden Satzungen der Stadt Ostseebad Kühlungsborn jeweils in der zuletzt gültigen Fassung:

- **Gestaltungssatzung** der Stadt Ostseebad Kühlungsborn. Für die Gestaltung der Gebäude, Außenanlagen, Werbeanlagen, Einfriedungen und Hausvorbereiche wird ausdrücklich auf diese Satzung nach gemäß § 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.

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.

Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO wird 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

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.

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.

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 Werktage nach Zugang der Anzeige.

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

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.

6. Flächenbilanz

Sondergebiete	104.442 m²
Gemeinbedarfsflächen	7.149 m²
Straßenverkehrsflächen	3.053 m²
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	3.616 m²
Fläche für Entsorgungsanlagen (Elektrizität)	170 m²
Grünflächen	12.137 m²
Park öffentlich	2.078
Park privat	3.915
Hausgärten	3.171
Vorgärten	2.973
Waldfläche	212 m²
Summe	130.779 m²

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den

.....
Kozian, Bürgermeister