

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

SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 43 "Tannenstraße/nördliche Hermann-Häcker-Straße"

umfassend zwei Teilbereiche des Bebauungsplanes Nr. 43 auf den Grundstücken
Tannenstraße 1a und 5 sowie dem gesamten Geltungsbereich des
Bebauungsplanes Nr. 43

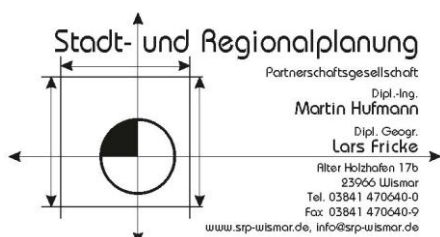
Begründung

ENTWURF

Bearbeitungsstand 12.02.2018

Begründung zur Satzung
über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43
der Stadt Ostseebad Kühlungsborn
"Tannenstraße/nördliche Hermann-Häcker-Straße"

Inhalt	Seite
1. Planungsanlass und Planungsziele	3
2. Gebietsabgrenzung.....	3
3. Bisherige Planungen, Planungsrecht, Plangrundlagen.....	4
4. Inhalte der Änderung	5
5. Umweltbelange.....	10
6. Eigentumsverhältnisse und Planungskosten.....	10
7. Sonstiges.....	10



1. Planungsanlass und Planungsziele

Nachdem die Stadtvertretung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn bereits im Jahr 2015 über eine 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 beraten hat, ergaben sich nunmehr weitere Bereiche, für die Änderungen bzw. Anpassungen im Plangebiet vorgenommen werden sollen. Unter Abwägung der zu beachtenden städtebaulichen und nachbarlichen Belange hat die Stadt sich zur Durchführung der vorliegenden Änderungsplanung mit zwei Geltungsbereichen sowie Anpassungen der textlichen Festsetzungen entschlossen.

Das städtebauliche Ziel einer angemessenen Verdichtung in den Innenbereichen Kühlungsborns kann mit der vorliegenden Änderungsplanung noch besser verfolgt werden. Die Änderungen fügen sich gut in den Bauungszusammenhang ein und entsprechen auch nach der Änderung des Bebauungsplanes der ursprünglichen städtebaulichen Zielsetzung der Stadt.

Im Geltungsbereich 1 sollen auf dem Grundstück Tannenstraße 1a aufgrund von geplanten Nutzungserweiterungen zwei einzelne Baufelder ausgewiesen werden, so dass statt des vorhandenen Anbaus ein zweites freistehendes Gebäude im hinteren Grundstücksbereich errichtet werden kann.

Im Geltungsbereich 2 soll auf dem Grundstück Tannenstraße 5 die rückwärtige Grünfläche an den tatsächlich vorhandenen Bestand angepasst werden, da der nördliche Bereich bereits jetzt für Stellplätze genutzt wird. Außerdem soll ein Teil der angrenzenden verkehrsberuhigten Straßenfläche in das angrenzende Sonstige Sondergebiet für Tourismus "SO7" mit aufgenommen werden, um den tatsächlichen Bestand aufzunehmen, der in diesem Bereich aus einem eingeschossigen Anbau besteht.

Außerdem sollen im gesamten Geltungsbereich der Ursprungsplanung schützenswerte Bäume in die Planzeichnung aufgenommen und textliche Festsetzungen ergänzt werden. Weiterhin soll eine Überprüfung und Sicherung der Hotelstandorte erfolgen. Der Geltungsbereich des Gebietes zur Sicherung der Zweckbestimmung für den Fremdenverkehr nach § 22 BauGB soll im Rahmen des B-Plans für das Plangebiet bestimmt werden.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB ohne Umweltprüfung aufgestellt, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Eine Betrachtung der Umweltbelange wird unter Punkt 5 dieser Begründung durchgeführt. Ebenfalls wird im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit verzichtet.

2. Gebietsabgrenzung

Die Geltungsbereiche der 2. Änderung betreffen Teilbereiche des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 43, gelegen im Norden von Kühlungsborn West, umfassend den Bereich der nördlichen Hermann-Häcker-Straße und der Tannenstraße, zwischen der Tannenstraße bzw. der Ostseeallee im Norden und der Wald- bzw. Poststraße im Süden.

Der Geltungsbereich 1 der 2. Änderung befindet sich im Südwesten des Plangebiets an der Tannenstraße, der Geltungsbereich 2 liegt im westlichen Bereich an der Tannenstraße. Es handelt sich um die Grundstücke Tannenstraße 1a und 5. Außerdem wird der gesamte Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 43 in Hinblick auf die textlichen Festsetzungen betrachtet.

3. Bisherige Planungen, Planungsrecht, Plangrundlagen

Der Bebauungsplan Nr. 43 wurde am 06.09.2012 von der Stadtvertreterversammlung als Satzung beschlossen und hat, da aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, durch Bekanntmachung am 25.10.2012 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 vor dem Hintergrund der aktuellen Rechtslage in Mecklenburg-Vorpommern. Aufgrund des hohen Bearbeitungsaufwandes soll die 2. Änderung jedoch vorgezogen bearbeitet werden, um die genannten Bauvorhaben zu ermöglichen.

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 (GVOBl. M-V S. 334) zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Dezember 2017 (GVOBl. M-V S. 331)

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

Die dem Bebauungsplan zu Grunde 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 topographische Karte im Maßstab 1:10 000, Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern (© GeoBasis DE/M-V 2018); der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 43 und sonstige Unterlagen des Bauamtes Kühlungsborn verwendet.

4. Inhalte der Änderung

Geltungsbereich 1:

Der Geltungsbereich 1 umfasst die Flurstücke 40/4 und 41/4 der Flur 1 in der Gemarkung Kühlungsborn, gelegen an der Tannenstraße und hat eine Größe von etwa 750 m². Hier befindet sich derzeit ein Hauptgebäude mit angrenzendem Nebengebäude im Sonstigen Sondergebiet für Tourismus "SO4" gemäß § 11 BauNVO.



Abb. 1: Luftbild Tannenstraße 1a mit Geltungsbereich 1. © GeoBasis DE/M-V 2018

In der Tannenstraße 1a soll es künftig zu baulichen Veränderungen kommen. Zum einen soll das derzeitige Hauptgebäude im vorderen Grundstücksbereich umgebaut und saniert werden, sodass es anschließend zwei Ferienwohnungen beherbergt. Zum anderen soll im hinteren Grundstücksbereich statt des Anbaus ein zweites Bau-
feld für die Bebauung mit einem Ferienhaus mit maximal drei Ferienwohnungen ausgewiesen werden. Der Anbau soll abgebrochen werden. Entsprechend den Festsetzungen des Ursprungsplanes sind auf diesem Grundstück maximal zwei Vollgeschosse bei offener Bauweise zulässig. Im Rahmen der Abstimmungen der Stadtvertreter wurde für den Neubau eine Variante mit zwei Vollgeschossen favorisiert. Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt auch weiterhin 0,3.

Durch den Abriss des vorhandenen Nebengebäudes und den Neubau des Ferienhauses kommt es zu einer geringeren Ausprägung der versiegelten Fläche. Dadurch kann eine zu hohe Verdichtung innerhalb des Grundstücks künftig vermieden werden.

Der Vorgartenbereich, der in der Ursprungsplanung als Darstellung ohne Normcharakter aufgenommen wurde, soll entsprechend den Nachbargrundstücken auf eine Breite von etwa fünf Metern verkleinert werden. Dadurch können künftig vier der benötigten Stellplätze auf dem Grundstück der Tannenstraße 1a ermöglicht werden. Die weiteren benötigten Stellplätze will die Grundstückseigentümerin auf dem Flurstück 32/14 der Flur 1 in der Gemarkung Kühlungsborn, auf ihrem weiteren Grundstück in der Waldstraße bereitstellen.

Aufgrund der Tatsache, dass durch den Abriss des Nebengebäudes eine größere Fläche entsiegelt als später durch den Neubau des Ferienhauses sowie von vier Pkw-Stellplätzen versiegelt wird, wird die Planung als ausgeglichen betrachtet.

Es wird darauf hingewiesen, dass Stellplätze und Zufahrten unversiegelt zu belassen sind oder in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, Rasengitter, Fugenpflaster oder wassergebundene Decken) herzustellen sind. Zudem ist gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn je vier Kfz-Stellplätzen ein einheimischer Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Geltungsbereich 2:

Der Geltungsbereich 2 umfasst die Flurstücke 38/4 und 43/1 der Flur 1 in der Gemarkung Kühlungsborn, ebenfalls gelegen an der Tannenstraße und mit einer Gesamtgröße von 885 m². Zurzeit befindet sich auf dem Flurstück 38/4 ein zweigeschossiges Gebäude mit einer Grünfläche "Hausgarten, privat" im rückwärtigen Grundstücksbereich. Die Baufläche ist dem Sonstigen Sondergebiet für Tourismus "SO7" gemäß § 11 BauNVO zuzuordnen. Das Flurstück 43/1 zählt laut rechtskräftigem Bebauungsplan Nr. 43 zu der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche", ist aber teilweise mit einem eingeschossigen Anbau der Tannenstraße 5 bebaut.



Abb. 2: Luftbild Tannenstraße 2 mit Geltungsbereich 2. © GeoBasis DE/M-V 2018

Ausgehend vom tatsächlichen Bestand soll das Flurstück 43/1 nunmehr in das Sonstige Sondergebiet für Tourismus "SO7" aufgenommen werden. Zusätzlich soll der eingeschossige Anbau in die Baugrenze einbezogen werden, um den Bestand zu sichern und für den Grundstückseigentümer auf der Dachfläche dieses Anbaus eine Dachterrasse zu ermöglichen. Ein Ausbau dieser Fläche soll lediglich in Form eines Geländers für die Dachterrasse zulässig sein, weshalb für den Anbau maximal ein Vollgeschoss festgesetzt wird.

Das Wohn- und Geschäftshaus in der Tannenstraße 5 soll zudem modernisiert werden, sodass sich dort künftig insgesamt 6 Ferienwohnungen sowie ein Gewerbebetrieb befinden. Die benötigten Stellplätze sollen zusätzlich im rückwärtigen Grundstücksbereich realisiert werden, weshalb ein Teil der Grünfläche "Hausgarten, privat" für Stellplätze genutzt werden soll. Einerseits wird dadurch der tatsächliche Bestand auf dem Grundstück übernommen, andererseits wird ein kleiner Teil der Grünfläche umgenutzt. Die private Stellplatzfläche wird in das SO7 einbezogen. Es wird deshalb darauf hingewiesen, dass Stellplätze und Zufahrten unversiegelt zu belassen sind oder in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, Rasengitter, Fugenpflaster oder wassergebundene Decken) herzustellen sind. Zudem ist je vier Kfz-Stellplätzen ein einheimischer Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Weitere Planinhalte:

Baumschutz:

Im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 43 sollen einige schützenswerte Bäume explizit mit in die Planzeichnung aufgenommen werden. Dabei handelt es sich um Eichen, die auf drei Flurstücken stehen. Auf dem Flurstück 43/1 der Flur 1 in der Gemarkung Kühlungsborn (Geltungsbereich 2) steht eine Eiche mit Doppelstamm, von denen jeder einen Umfang von 1,80 m hat. Auf dem Flurstück 43/10 der Flur 1 in der Gemarkung Kühlungsborn stehen drei Eichen, die bodennah zusammengewachsen sind. Sie haben Umfänge von 1,80 m, 2,05 m und 2,60 m. Der sechste Baum befindet sich auf dem Flurstück 45/5 der Flur 1 in der Gemarkung Kühlungsborn und hat einen Stammumfang von 3,55 m.

Laut rechtskräftigem Ursprungsplan sind in der Stadt Ostseebad Kühlungsborn einheimische Laub- und Nadelbäume bereits ab einem Stammumfang von 60 cm und mehrstämmige Laubbäume ab 80 cm Stammumfang gemessen in 1,0 m Höhe zu erhalten. Um dieser Festsetzung gerecht zu werden und einen besonderen Schutzstatus auszuweisen, sollen im Rahmen der 2. Änderung diese besonders alten und großen Eichen auch in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzt werden.

Zusätzlich dazu wird die Ahndung von Verstößen gegen den Baumschutz in die textlichen Festsetzungen aufgenommen. Demnach handelt gemäß § 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB 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.

Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion:

Der Geltungsbereich des Gebietes zur Sicherung der Zweckbestimmung für den Fremdenverkehr nach § 22 BauGB wird im Rahmen des B-Plans für das Plangebiet bestimmt.

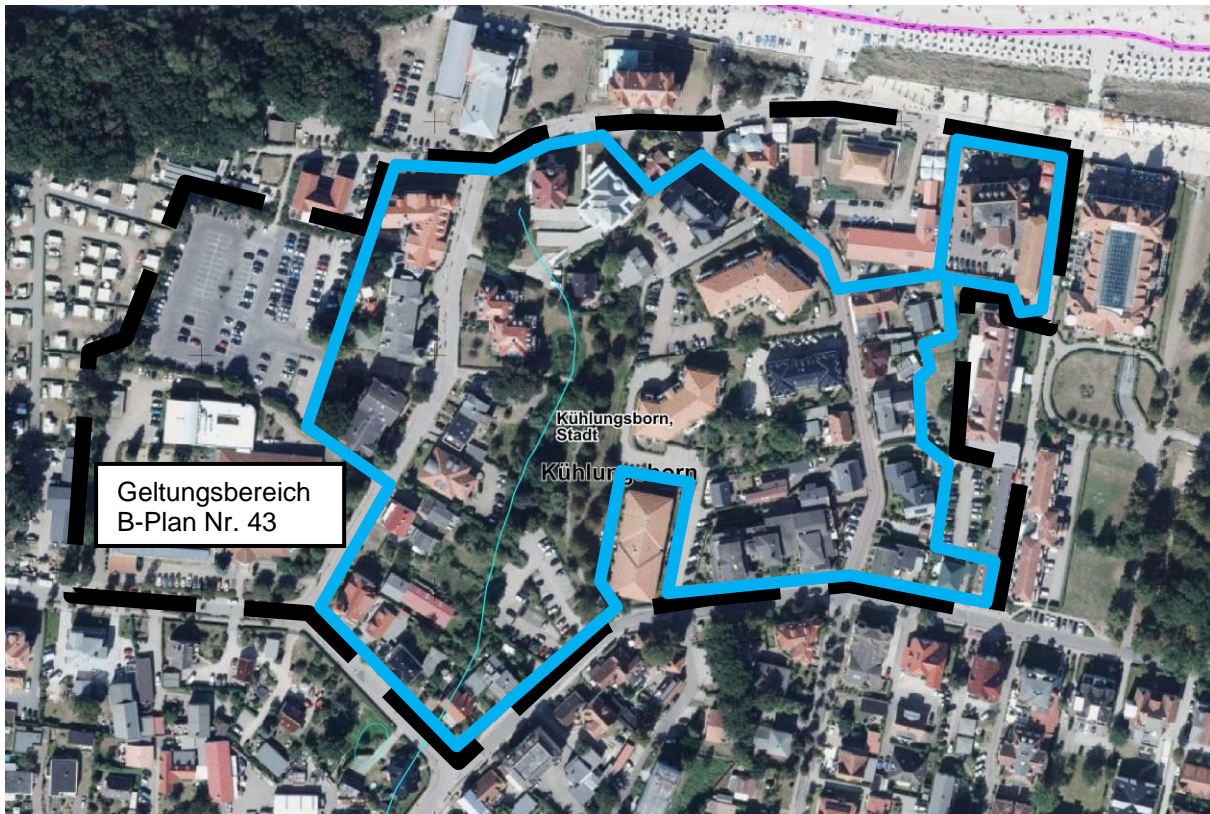


Abb. 3: Geltungsbereich des Gebietes zur Sicherung der Zweckbestimmung für den Fremdenverkehr (in blau) innerhalb des B-Planes Nr. 43. (Luftbild © GeoBasis DE/M-V 2018)

Die Stadt Ostseebad Kühlungsborn möchte dadurch in ihrem Stadtgebiet die Gebiete mit Fremdenverkehrsfunktionen und zum Beispiel Hotelstandorte sichern. Gemäß § 22 BauGB kann demnach festgelegt werden, dass in bestimmten Bereichen durch einen Bebauungsplan oder eine sonstige Satzung Vorhaben der Genehmigung der Stadt unterliegen.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 werden künftig folgende Sachverhalte innerhalb des Gebietes zur Sicherung der Zweckbestimmung für den Fremdenverkehr einer Genehmigungspflicht unterstellt:

- 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,
- die Nutzung von Räumen in Wohngebäuden oder Beherbergungsbetrieben als Nebenwohnung, wenn die Räume insgesamt an mehr als der Hälfte der Tage eines Jahres unbewohnt sind.

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.

Hotelstandorte:

Zum aktuellen Zeitpunkt befinden sich im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 43 drei Hotels. Diese liegen in der Ostseeallee 46, der Hermann-Häcker-Straße 44 sowie in der Tannenstraße 4.

Die Stadt Ostseebad Kühlungsborn möchte die Hotelstandorte innerhalb des Stadtgebietes sichern, um die städtebauliche sowie die wirtschaftliche Entwicklung zu wahren. Zum einen können Hotels die weiteren touristischen Übernachtungsmöglichkeiten sinnvoll ergänzen und bieten auch für die Öffentlichkeit wichtige Infrastruktureinrichtungen. Zum anderen können dadurch wichtige Arbeitsplätze vor Ort gesichert werden, die bei einer Teilung in Appartements oder Ferienwohnungen verloren gingen. Die Stadt will diese Hotelstandorte künftig sichern, weshalb sie in die Planzeichnung mit aufgenommen werden. Im Zusammenhang mit der Festsetzung zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen, kann die Stadt künftig entscheiden, welche Art von Vorhaben innerhalb dieses Bereiches zulässig sind.

Textliche Festsetzungen:

Der Punkt 5 der textlichen Festsetzungen der Ursprungsplanung in Bezug auf Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz gegen Lärm ("*Für den gesamten Geltungsbereich gelten die schalltechnischen Orientierungswerte 55/40 dB(A) tags/nachts.*") wird ersatzlos gestrichen, da sie seitens einer Gerichtsentscheidung als zu ungenau betrachtet wird und daher keinen rechtlichen Bestand hat.

Sonstiges:

Alle sonstigen Festsetzungen, nachrichtlichen Übernahmen und die Hinweise des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 43 sowie die Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften gelten für die Satzung über die 2. Änderung unverändert weiter fort.

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. Besondere Schutzgebiete werden durch die Umsetzung der Planung nicht beeinträchtigt.

Im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB wird von einer Umweltprüfung abgesehen. Auch die Eingriffsregelung kommt nicht zur Anwendung. Die in der Ursprungsplanung festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) werden im Rahmen der 2. Änderung nicht erhöht.

Die durch zusätzliche Stellplätze teilversiegelten Flächen werden durch je einen anzupflanzenden Baum je 4 Kfz-Stellplätze ausgeglichen, wie es auch die Festsetzung der Ursprungsplanung bereits vorsah.

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 in den Änderungsbereichen bereits vorhanden. Hinsichtlich der Teilung des Baufeldes im Geltungsbereich 1 sowie der Anpassung der Baugrenze im Geltungsbereich 2 konnten im Rahmen einer Bestanderfassung keine Anhaltspunkte auf das Vorkommen streng geschützter Arten festgestellt werden. Es handelt sich um intensiv gemähte Rasenflächen mit Zufahrten, Stellplatzflächen sowie andere, bereits intensiv genutzte Grundstücksbereiche.

Auch durch die geänderte Darstellung des Vorgartens werden artenschutzrechtliche Belange nicht berührt.

Betroffenheiten nach dem Bundesartenschutzgesetz liegen daher nicht vor.

6. Eigentumsverhältnisse

Die Geltungsbereiche 1 und 2 befinden sich in Privateigentum.

7. Sonstiges

Die im Bebauungsplan Nr. 43 gegebenen Hinweise hinsichtlich Trinkwasserschutzzonen, Bau- und Bodendenkmalen, Altlasten sowie geltender Satzungen und Richtlinien im Plangebiet werden durch die 2. 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