

# BV/2024/1372

Beschlussvorlage  
öffentlich



## 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 Sondergebiet "Ostseeallee" der Stadt Ostseebad Kühlungsborn

<i>Organisationseinheit:</i> Bauamt	<i>Datum:</i> 14.03.2024
<i>Bearbeitung:</i> Milena Memmo	<i>Verfasser:</i>

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Planung, Umwelt und Landschaftsschutz (Entscheidung)	18.03.2024	Ö

### Beschlussvorschlag

Es bestehen keine Bedenken bzw. Anregungen seitens des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bau und Planung, Umwelt- und Landschaftsschutz.

### Sachverhalt

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 war.

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 genehmigte 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. Deren Festsetzungen genügen jedoch nicht mehr den heutigen Maßstäben der beabsichtigten, geordneten städtebaulichen Entwicklung und den vollzogenen Baumaßnahmen sowie Regelungen der Waldabstandsverordnung, 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.

Die Planungsziele der vorliegenden Bebauungsplanung bestehen also in der Bewahrung der markanten städtebaulichen Strukturen und der ortsbildprägenden, vorwiegend touristischen Bebauung im Stile der Ostsee-Bäderarchitektur. 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. Die Sicherung der vorhandenen Hotelnutzungen stellt aus städtebaulichen Gründen ein wichtiges Planungsziel dar. Da Hotels ein wichtiger Faktor der touristischen Nutzungen in der Stadt Ostseebad Kühlungsborn sind, weil sie neben vielseitigen Serviceleistungen für die Gäste des Hotels selbst sowie für externe Gäste auch eine Vielzahl an Arbeitsplätzen in der Stadt stellen. Der Hotelnutzung kommt im touristischen Gesamtgefüge der Stadt eine besondere Rolle zu, die für eine funktionierende Tourismuswirtschaft sehr wichtig ist. Ein ungesteuertes Anwachsen von Ferienwohnungen durch die Umwandlung von Hotels, wie dies nach § 34 BauGB möglich wäre, würde dieses Gleichgewicht erheblich stören.

Allein daraus ergibt sich die Erforderlichkeit der Planung. 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.

### **Finanzielle Auswirkungen**

#### **Anlage/n**

Keine

## Milena Memmo

---

**Von:** Kolakowski Maja <m.kolakowski@stadt-kborn.de>  
**Gesendet:** Sonntag, 10. März 2024 22:39  
**An:** Bensler  
**Betreff:** geänderter Entwurf über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7  
**Anlagen:** 24-02-19 K\_born B-Plan Nr.7 Entwurf Planzeichnung.pdf; Begründung 5. Aend. B 7 geänderter Entwurf 19.02.2024 zur SVV.pdf; Anschreiben Stadt Kröpelin geänderter Entwurf 5. Änderung B-Plan Nr. 7.pdf

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadtvertretung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn hat am 29.02.2024 den geänderten Entwurf über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Ostseeallee“ gebilligt.

Die Planungsunterlagen finden Sie unter folgendem Link

[5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn Sondergebiet „Ostseeallee“ \(ehemals Bebauungsplan Nr. 7-N\) \(stadt-kuehlungsborn.de\)](https://www.stadt-kuehlungsborn.de/5-Änderung-des-Bebauungsplanes-Nr.-7-der-Stadt-Ostseebad-Kühlungsborn-Sondergebiet-„Ostseeallee“-ehemals-Bebauungsplan-Nr.-7-N)

Wir bitten Sie als Behörde oder sonstigen Träger öffentlicher Belange um die Bekanntgabe Ihrer Hinweise und Anregungen bis spätestens zum 30.04.2024 (siehe Anschreiben in der Anlage).

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

i.A. Maja Kolakowski  
Sachbearbeiterin Bauleitplanung

---

Stadt Ostseebad Kühlungsborn  
Ostseeallee 20  
18225 Ostseebad Kühlungsborn



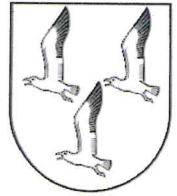
Tel.: + 49 38293 / 823-432  
Fax: + 49 38293 / 823-333

[m.kolakowski@stadt-kborn.de](mailto:m.kolakowski@stadt-kborn.de)  
<http://www.stadt-kuehlungsborn.de>

---

\*\*\* Diese E-Mail ist allein für den bezeichneten Adressaten bestimmt. Sie kann vertrauliche Informationen enthalten, so dass jede Form der Kenntnisnahme, Veröffentlichung, Vervielfältigung und Weitergabe des Inhalts dieser E-Mail unzulässig ist. Wenn Sie diese E-Mail irrtümlich erhalten haben, informieren Sie bitte unverzüglich den Absender per E-Mail und löschen diese E-Mail von Ihrem Computer, ohne Kopien anzufertigen. Vielen Dank.\*\*\*

# STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN DER BÜRGERMEISTER



Stadt Ostseebad Kühlungsborn • Ostseeallee 20 • 18225 Ostseebad Kühlungsborn

Stadt Kröpelin  
Der Bürgermeister  
Am Markt 1  
**18236 Kröpelin**  
info@stadt-kroepelin.de

Fachbereichsnummer / Fachbereich  
**60/7 / Bauleitplanung**

Auskunft erteilt Ihnen: Maja Kolakowski

Zimmer: 32

Telefon: 038293 / 823 - 432  
Telefax: 038293 / 823 - 333  
E-Mail: m.kolakowski@stadt-kborn.de

Datum: 06.03.2024

## 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn Sondergebiet „Ostseeallee“ (ehemals Bebauungsplan Nr. 7-N) Aufforderung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zur Stellungnahme und Information über die Öffentlichkeitsbeteiligung

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn hat in ihrer Sitzung am 29.02.2024 beschlossen, den Bebauungsplan für das Sondergebiet „Ostseeallee“ mit der bisherigen Bezeichnung „Bebauungsplan Nr. 7-N“ als „5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7“ weiterzuführen. Zahlreiche Stellungnahmen aus der ersten öffentlichen Auslegung und der Architekturwettbewerb zum Rathausquartier führten zu einer Änderung der Planung.

Die Stadtvertreterversammlung hat den geänderten Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 gebilligt und die erneute öffentliche Auslegung nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen. Wir bitten Sie als Behörde oder sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB um Bekanntgabe Ihrer Hinweise und Anregungen bis spätestens zum **30.04.2024**.

Bitte senden Sie Ihre Stellungnahmen vorzugsweise elektronisch an Frau Kolakowski unter der E-Mailadresse m.kolakowski@stadt-kborn.de bzw. schriftlich an die Stadt Ostseebad Kühlungsborn, Bauamt, Ostseeallee 20, 18225 Kühlungsborn.

Sollte bis zu diesem Zeitpunkt keine Stellungnahme Ihrerseits vorliegen, geht die Stadt davon aus, dass Ihre Belange nicht betroffen sind bzw. Anregungen nicht bestehen.

Die Planunterlagen sind im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung vom 25.03.2024 bis zum 30.04.2024 auf der Internetseite der Stadt unter <https://www.stadt-kuehlungsborn.de/buergerservice/bekanntmachungen.html> und auf dem zentralen Landesportal unter <https://www.bauportal-mv.de/Bauleitplaene> sowie zusätzlich im Bauamt der Stadt während der Öffnungszeiten einsehbar.

Mit freundlichen Grüßen

M. Kolakowski

Anlagen: Geänderter Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 vom 19.02.2024 einschließlich Begründung

#### Öffnungszeiten:

Mo, Di, Do, Fr 09:00 – 12:00 Uhr  
Di 13:00 – 16:00 Uhr  
Do 13:00 – 18:00 Uhr

Außerhalb dieser Zeiten nur nach Vereinbarung

#### Bankverbindung

Deutsche Kreditbank Berlin  
Ostseesparkasse Rostock  
Volks- und Raiffeisenbank Güstrow

IBAN: DE98 1203 0000 0000 1660 82  
IBAN: DE36 1305 0000 0525 0010 50  
IBAN: DE40 1406 1308 0104 7641 02

BIC: BYLADEM1001  
BIC: NOLADE21ROS  
BIC: GENODEF1GUE

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

Teil A Planzeichnung



Nutzungsschablonen

Table with 2 columns: GZ, SO. Rows: 8-10, 1-10.

Planzeichenerklärung

- 1. Festsetzungen
- Flächen für Verengungsanlagen, für die Abfallentsorgung...
- Flächen für den Greenfield
- Flächen für MWH
- Wasserflächen
- Planung, Nutzungserwartungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen...

- 2. Nachrichtliche Übernahmen
- 3. Sonstige Planzeichen
- 4. Darstellung einer Normenreferenz

Präambel

Artikel des § 10 Bauplanungs-BauG...

Teil B

§ 1a bis § 1e Bauplanungs-BauG...

Festsetzungen

- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung
- 2. Maximaler zulässiger Geschwindigkeit
- 3. Anzahl der Geschosse
- 4. Zulässige Bauweise
- 5. Zusätzliche Festsetzungen
- 6. Zusätzliche Festsetzungen
- 7. Zusätzliche Festsetzungen
- 8. Zusätzliche Festsetzungen
- 9. Zusätzliche Festsetzungen

Mindeste

- 1. Festsetzungen
- 2. Zusätzliche Festsetzungen
- 3. Zusätzliche Festsetzungen
- 4. Zusätzliche Festsetzungen
- 5. Zusätzliche Festsetzungen
- 6. Zusätzliche Festsetzungen
- 7. Zusätzliche Festsetzungen
- 8. Zusätzliche Festsetzungen
- 9. Zusätzliche Festsetzungen

Verfahrensform

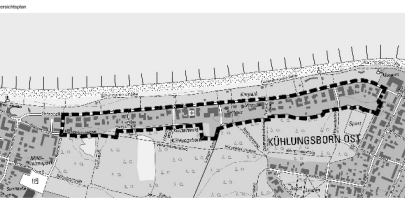
- 1. Aufstellungsbeschluss...
- 2. Vorüberlegung...
- 3. Stellungnahmen...
- 4. Beschluss...
- 5. Öffentlichkeitsbeteiligung...
- 6. Beschluss...
- 7. Beschluss...

Staf Düsseldorf

- 1. Auftrag...
- 2. Auftrag...
- 3. Auftrag...
- 4. Auftrag...
- 5. Auftrag...
- 6. Auftrag...
- 7. Auftrag...
- 8. Auftrag...
- 9. Auftrag...

Staf Düsseldorf

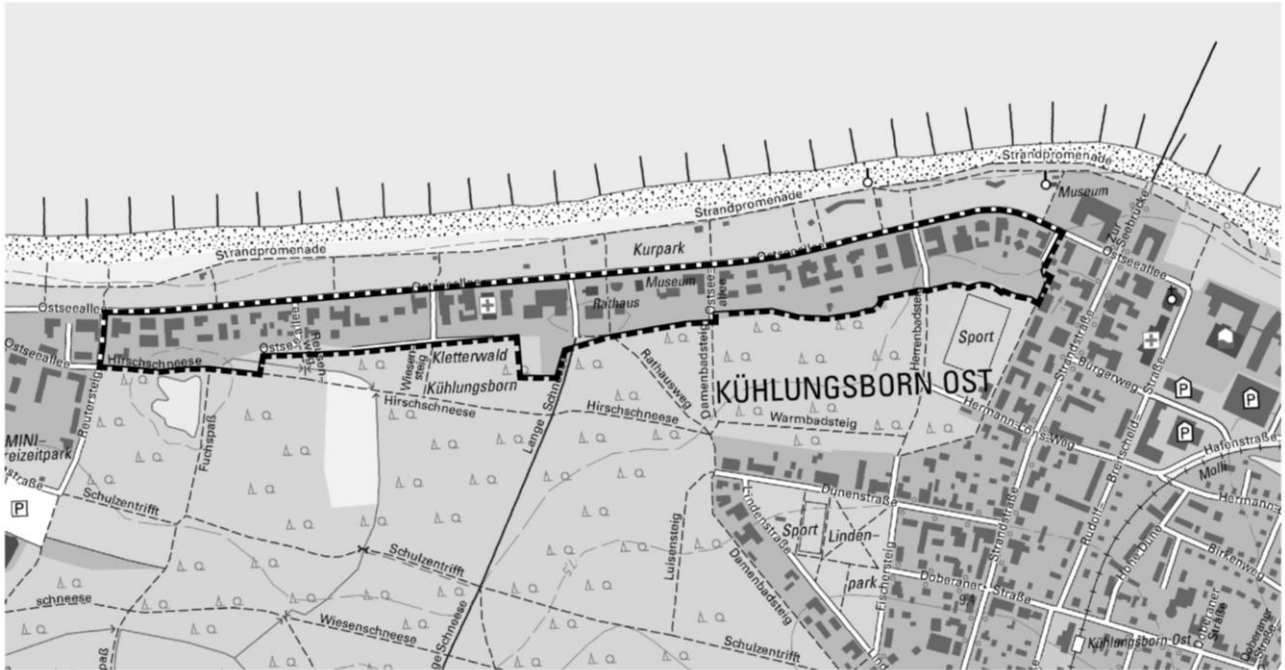
- 1. Auftrag...
- 2. Auftrag...
- 3. Auftrag...
- 4. Auftrag...
- 5. Auftrag...
- 6. Auftrag...
- 7. Auftrag...
- 8. Auftrag...
- 9. Auftrag...



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



## 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 19.02.2024

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	15
4. Verkehr, Stellplätze und Tiefgaragen, Erschließung	17
5. Grünordnung, Wald	18
6. Sonstiges	20
7. Flächenbilanz	21

Planverfasser:



Stadt- und Regionalplanung  
Dipl. Geogr. Lars Fricke

Lübsche Straße 25  
23966 Wismar  
Tel. 03841 2240700

[info@srp-wismar.de](mailto:info@srp-wismar.de) [www.srp-wismar.de](http://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 war.

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 genehmigte 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 sowie Regelungen der Waldabstandsverordnung, 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.

Die Planungsziele der vorliegenden Bebauungsplanung bestehen also in der Bewahrung der markanten städtebaulichen Strukturen und der Ortsbildprägenden, vorwiegend touristischen Bebauung im Stile der Ostsee-Bäderarchitektur. Fehlentwicklungen einer übermäßig verdichteten Bebauung und einer weiteren starken Zunahme von Gästebetten soll entgegengewirkt werden. Auch der fortschreitenden Umwand-



lung von Hotels in Aparthotels oder Ferienwohnungen soll begegnet werden. Die Sicherung der vorhandenen Hotelnutzungen stellt aus städtebaulichen Gründen ein wichtiges Planungsziel dar. Da Hotels ein wichtiger Faktor der touristischen Nutzungen in der Stadt Ostseebad Kühlungsborn sind, weil sie neben vielseitigen Serviceleistungen für die Gäste des Hotels selbst sowie für externe Gäste auch eine Vielzahl an Arbeitsplätzen in der Stadt stellen. Der Hotelnutzung kommt im touristischen Gesamtgefüge der Stadt eine besondere Rolle zu, die für eine funktionierende Tourismuswirtschaft sehr wichtig ist. Ein ungesteuertes Anwachsen von Ferienwohnungen durch die Umwandlung von Hotels, wie dies nach § 34 BauGB möglich wäre, würde dieses Gleichgewicht erheblich stören. Allein daraus ergibt sich die Anforderlichkeit der Planung. 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.

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 Rostock 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 klar gestellt, 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 28.06.2021)

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).

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.

Mit der Forstbehörde Bad Doberan erfolgte eine Abstimmung zu den Waldgrenzen und den einzuhaltenen Waldabstandsflächen und den bebaubaren Flächen. (vgl. Kap. 5). Im Nachgang zur Entwurfsvorlage vom Mai 2023 in den städtischen Gremien erfolgten intensive Abstimmungen mit der Forstbehörde und des Landesforstamt bezüglich der Ausweisung von Baugrenzen für Bestandsgebäude im Waldabstand, für die nunmehr eine Lösung gefunden wurde, vgl. Kap. 5.

## **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 3 des Gesetzes vom 20. Dez. 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),

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 – Sonstiges Sondergebiet „Fremdenbeherbergung“, vorrangig Hotels, Pensionen, Gaststätten, touristische Infrastruktur“ nach § 11 BauNVO aus. Im Zentrum der Ostseeallee sind im Bereich Rathaus, Kita und Haus Rolle Gemeinbedarfsfunktionen im Flächennutzungsplan ausgewiesen.

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 Bewahrung und 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, dass den Beurteilungsspielraum und vergleichbare und vereinheitlichende Kriterien definiert, bei Berücksichtigung der gegebenen Unterschiede hinsichtlich der vorhandenen Grundstücksbebauung, der Nutzungen, des Ortsbildes, des Denkmalschutzes, usw., vgl. Planungsziele Kap. 1.1.

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 2023 von 60 auf 48 abgenommen (Angaben der Fremdenverkehrsabteilung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn 30.01.2024). 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 i.d.R. 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, davon befinden sich allein im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 7 aktuell 22 Hotels, daher ist hier die Festsetzung zum Erhalt der Hotels, insbesondere der sog. *Vollhotels*, die eine entsprechende Ausstattung und viel Service bieten, von besonderer städtebaulicher Bedeutung für die Stadt Ostseebad Kühlungsborn insgesamt.

Die Zulassung von Küchen und Kochstellen in den Hotelzimmern führt in der Regel zu einer schleichenden Umnutzung eines klassischen Hotelzimmers in eine andere Beherbergungsform, da die Gäste in der Lage sind, sich vollständig autark zu versorgen. Dies führt dazu das Serviceleistungen des Hotels weniger in Anspruch genommen werden und zwangsläufig aufgrund mangelnder Nachfrage Stück für Stück reduziert werden. Die eigentliche Beherbergungsform Hotel entfällt damit langfristig.

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

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 hohen 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 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, sind die Ausnahme. Eine Baugrenzenausweisung bis an die öffentliche Verkehrsfläche ist mit dem geplanten Ortsbild der Stadt nicht vereinbar. Die Vorgartenbereiche sind grundsätzlich von einer Bebauung freizuhalten. Die Vorbauten überschreiten nicht nur die geprägte Bauflucht an der Ostseeallee, sondern engen den Straßen- bzw. Fußgängerraum auch erheblich ein. Es kann nicht das Ziel der Stadt sein, diese Überprägung für die gesamte Ostseeallee oder für vorhandene Vorbauten planungsrechtlich festzusetzen. Darüber hinaus überschreiten die Vorbauten den geprägten Waldabstand aus Sicht der Forstbehörde, der hier bereits unter 30 m liegt, und wären daher heute nicht genehmigungsfähig. Der Bestandsschutz für genehmigte Nutzungen bleibt dabei allerdings unberührt.

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 Firsthöhen entsprechend weit überwiegend den Bestandshöhen und werden nur in eini-

gen 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 wurde Mitte 2023 ein Architektenwettbewerb durchgeführt. Auch für das Haus Rolle besteht Erweiterungsbedarf in den rückwärtigen Raum. Baugrenzen und Gebäudehöhen wurde an das bestätigte Siegerkonzept des Architekturwettbewerbes angepasst. 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 expliziert 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 Ausnahme bilden die mit einem „B“ gekennzeichneten Baufelder. Wie eingangs erwähnt, wurde mit dem Forstamt und der Landesforstbehörde eine Ausnahmeregelung abgestimmt.

Die Definition zum Totalverlust im Waldabstand der Forstbehörde lautet:

In einem mit „B“ gekennzeichneten Baufeld ist die Sanierung und Instandsetzung von Bestandsgebäuden und –anlagen innerhalb des 30 m Waldabstandes und die Wiedererrichtung ausschließlich bei Totalverlust der Bestandsgebäude und –anlagen nur in der ursprünglich baugenehmigten Art und Weise zulässig. Als Totalverlust gilt ausschließlich die nicht durch den Eigentümer selbst bewirkte Zerstörung durch Brand, Naturereignisse oder andere außergewöhnliche Ereignisse. Als Brand kommt auch die von einem Dritten verübte Brandstiftung in Betracht, sofern sie der Eigentümer nicht selbst veranlasst hat. Naturereignisse sind zum Beispiel Sturmschäden, Erdbeben, Erdbeben, Erdbeben oder Überschwemmungen. Die Zerstörung durch andere außergewöhnliche Ereignisse gelten zum Beispiel Gasexplosionen, Einwirkungen durch militärische Manöver oder Flugzeugabstürze.

Damit wird der vorhandene, genehmigte Bestand gewürdigt. Eine Neubebauung wäre jedoch aufgrund des Waldabstandes nicht möglich.

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. Auch damit sollen ortsbildstörende Anlagen und eine zu große Baumasse vermieden und innerhalb des Waldabstandes unterbunden werden. Nur für die vorhandenen Wohngebäude und die z.T. vorhandenen Garagen können diese ausnahmsweise akzeptiert werden.



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 *i.S. eines Vollhotels* zulässig (s.o., Definition des Deutschen Tourismusverbandes), das eine entsprechende Ausstattung und viel Service bietet.

Nach der „Definition der Betriebsarten“ des Deutschen Tourismusverbandes (2022) ist ein *Vollhotel* „ein kommerzieller Beherbergungsbetrieb, der zumindest Empfang, Unterbringung, tägliche Reinigung, sowie zusätzliche Dienstleistungen und Einrichtungen und mindestens ein Restaurant für Hausgäste und Passanten anbietet. Ein Hotel sollte über mehr als 20 Gästezimmer verfügen.“

Zugeschnitten auf die Kühlungsborner Verhältnisse und die planungsrechtlichen Festsetzungsmöglichkeiten nach dem BauGB wird definiert: Ein Hotel ist ein Beherbergungsbetrieb, in dem eine täglich besetzte Rezeption, tägliche Zimmerreinigung und mindestens ein Restaurant angeboten sowie Personal- und Nebenräume vorgehalten werden. Im Bestand kann ausnahmsweise von einem Restaurant abgesehen werden, ein Frühstücksraum ist jedoch mindestens vorzuhalten. Küchen oder Kochstellen in Zuordnung zu den einzelnen Hotelzimmern sind unzulässig, das betrifft nicht Zimmer oder Wohnungen von Angestellten, Betriebsleitern etc..

Eine Festsetzung „zusätzliche Dienstleistungen und Einrichtungen“ wäre zu unbestimmt und ist daher nach BauGB nicht möglich. Im Bestand kann ausnahmsweise von einem Restaurant abgesehen werden, da vereinzelt kleine Hotels an der Ostseeallee existieren, die kein Restaurant haben, sondern nur einen Frühstücksraum. Das Ziel der städtischen Planung ist jedoch die Beibehaltung oder Schaffung von Restaurants in den Hotels als wichtige Infrastruktur.

Z.T. verfügen Einrichtungen nur über wenige Zimmer, werden aber trotzdem als Hotelbetrieb geführt, daher soll von der Festsetzung einer Mindest-Zimmerzahl abgesehen werden.

Weiterhin sind in den Sondergebieten zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe nur im Erdgeschoss bis maximal jeweils 100 m<sup>2</sup> 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 Betriebs-

leiterwohnungen.

- 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 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 m<sup>2</sup> 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 und sollen dort ausgebaut werden (s.o.).

### 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 be-

grünten 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 Wohngebäude zulässig (vgl. Kap. 2). 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. Innerhalb der festgesetzten Stellplatzflächen sind auch überdachte Fahrrad-Abstellanlagen sowie Ladesäulen für die Elektromobilität zulässig.

Tiefgaragen unterhalb der anstehenden Geländeoberfläche sind einschließlich der Zufahrten und Zuwegungen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie unterhalb festgesetzter Stellplatzflächen 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 Entsorgungsleitungen 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. Dazu wurde besonders gekennzeichnete Baugrenzen festgesetzt (vgl. Kap. 2) 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 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.

Im Norden wird aufgrund des Bauungszusammenhangs 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 Werktage 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 Bundesbodenschutzgesetz (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:

<b>Sondergebiete</b>	<b>106.097 m<sup>2</sup></b>
<b>Gemeinbedarfsflächen</b>	<b>7.169 m<sup>2</sup></b>
<b>Straßenverkehrsflächen</b>	<b>2.933 m<sup>2</sup></b>
<b>Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung</b>	<b>1.104 m<sup>2</sup></b>
<b>Fläche für Entsorgungsanlagen (Elektrizität)</b>	<b>170 m<sup>2</sup></b>
<b>Grünflächen</b>	<b>10.514 m<sup>2</sup></b>
Park öffentlich	627 m <sup>2</sup>
Park privat	3.915 m <sup>2</sup>
Hausgärten, privat	2.999 m <sup>2</sup>
Vorgärten	2.973 m <sup>2</sup>
<b>Waldfläche</b>	<b>1.321 m<sup>2</sup></b>
<b>Summe</b>	<b>129.308 m<sup>2</sup></b>

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den .....

.....  
Der Bürgermeister