

BV/2024/1474

Beschlussvorlage
öffentlich



1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 das Wohngebiet „Kühlungsblick“ der Stadt Ostseebad Kühlungsborn

<i>Organisationseinheit:</i> Bauamt	<i>Datum:</i> 04.07.2024
<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)	09.09.2024	Ö

Beschlussvorschlag

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

Sachverhalt

Die Stadt Ostseebad Kühlungsborn beabsichtigt die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 für das Wohngebiet „Kühlungsblick“. Dabei geht es im Wesentlichen um die Regelung der Zulässigkeit von Ferienwohnungen in Wohngebieten. Hintergrund sind vorhandene Ferienwohnungen, die im Kühlungsblick wie auch in anderen Bebauungsplangebiet der Stadt seit den 1990er Jahren entstanden sind.

Im Rahmen der 1. Änderung soll die planungsrechtliche Regelung von ausnahmsweise zulässigen Ferienwohnungen in den Wohngebieten auf Basis der Rechtsgrundlage der 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), umgesetzt werden. Grundlage ist, dass durch die Entscheidung des Oberverwaltungsgerichts (OVG) Mecklenburg-Vorpommern vom 28.12.2007 (3 M 190/07), insoweit bestätigt durch Urteil vom 19.02.2014 (3 L 212/12), ein Gebäude mit Ferienwohnungen grundsätzlich nicht als Wohngebäude im Sinne des Bauplanungsrechtes nach den §§ 3 und 4 BauNVO angesehen wurde. Derartige Gebäude mit Ferienwohnungen waren danach in reinen oder allgemeinen Wohngebieten nicht zulässig. Aufgrund dieser Rechtsprechung wurden in den Folgejahren entweder auf entsprechende Anzeige Dritter oder von Amts wegen Verwaltungsverfahren mit dem Ziel der Untersagung der weiteren Ferienwohnnutzung eingeleitet.

Mit der vorliegenden Änderungsplanung soll diesbezüglich Klarheit geschaffen werden.

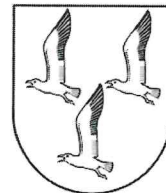
Weitere allgemeine Planungsziele der Stadt, die auch das Wohngebiet Kühlungsblick betreffen, sowie geänderte Grünflächen und Ausgleichsmaßnahmen sollen ebenfalls in der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 berücksichtigt werden.

Finanzielle Auswirkungen

Anlage/n

1	Anschreiben Stadt Kröpelin geänderter Entwurf 1. Änderung B-Plan Nr. 9
2	1. Änderung B-Plan Nr. 9 - Planzeichnung Entwurf 11.03.24
3	1. Änderung B-Plan Nr. 9 - Begründung Entwurf 11.03.24
4	2024-07-03 Fristverl. Anfrage TÖB Stadt Ostseebad Kühlungsborn - geänd. Entwurf 1. Änd. B-Plan Nr. 9 Wohngebiet „Kühlungsblick_

STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN DER BÜRGERMEISTER



Stadt Ostseebad Kühlungsborn • Ostseeallee 20 • 18225 Ostseebad Kühlungsborn

Stadt Kröpelin
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: 22.05.2024

Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn für das Wohngebiet „Kühlungsblick“ (geänderter Entwurf vom 11.03.2024) hier: Aufforderung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Stellungnahme und Information über die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn hat in ihrer Sitzung am 25.04.2024 den geänderten Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Kühlungsblick“ einschließlich Begründung gebilligt und die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit beschlossen. Die konkreten Planungsinhalte entnehmen Sie bitte den Anlagen.

Wir bitten Sie als Behörde oder sonstiger Träger öffentlicher Belange um die Bekanntgabe Ihrer Hinweise und Anregungen bis spätestens zum 12.07.2024.

Bitte senden Sie Ihre Stellungnahmen vorzugsweise elektronisch an m.kolakowski@stadt-kborn.de bzw. schriftlich an das Bauamt. Sollte bis zu diesem Zeitpunkt keine Stellungnahme Ihrerseits vorliegen, geht die Stadt davon aus, dass Ihre Belange nicht betroffen sind bzw. Anregungen nicht bestehen.

Der geänderte Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 und der geänderte Entwurf der Begründung dazu werden gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 10.06.2024 bis zum 12.07.2024

unter <https://www.stadt-kuehlungsborn.de/buergerservice/bekanntmachungen.html>
und unter <https://www.bauportal-mv.de/bauportal/Bauleitplaene>

veröffentlicht. Darüber hinaus liegen die o.g. Entwurfsunterlagen in diesem Veröffentlichungszeitraum während der Öffnungszeiten im Bauamt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn, Ostseeallee 20, 18225 Kühlungsborn, öffentlich zu jedermanns Einsicht aus.

Mit freundlichen Grüßen

i.A. Kolakowski

Anlagen: geänderter Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Kühlungsblick“ einschließlich Begründung, Bearbeitungsstand 11.03.2024

Öffnungszeiten:

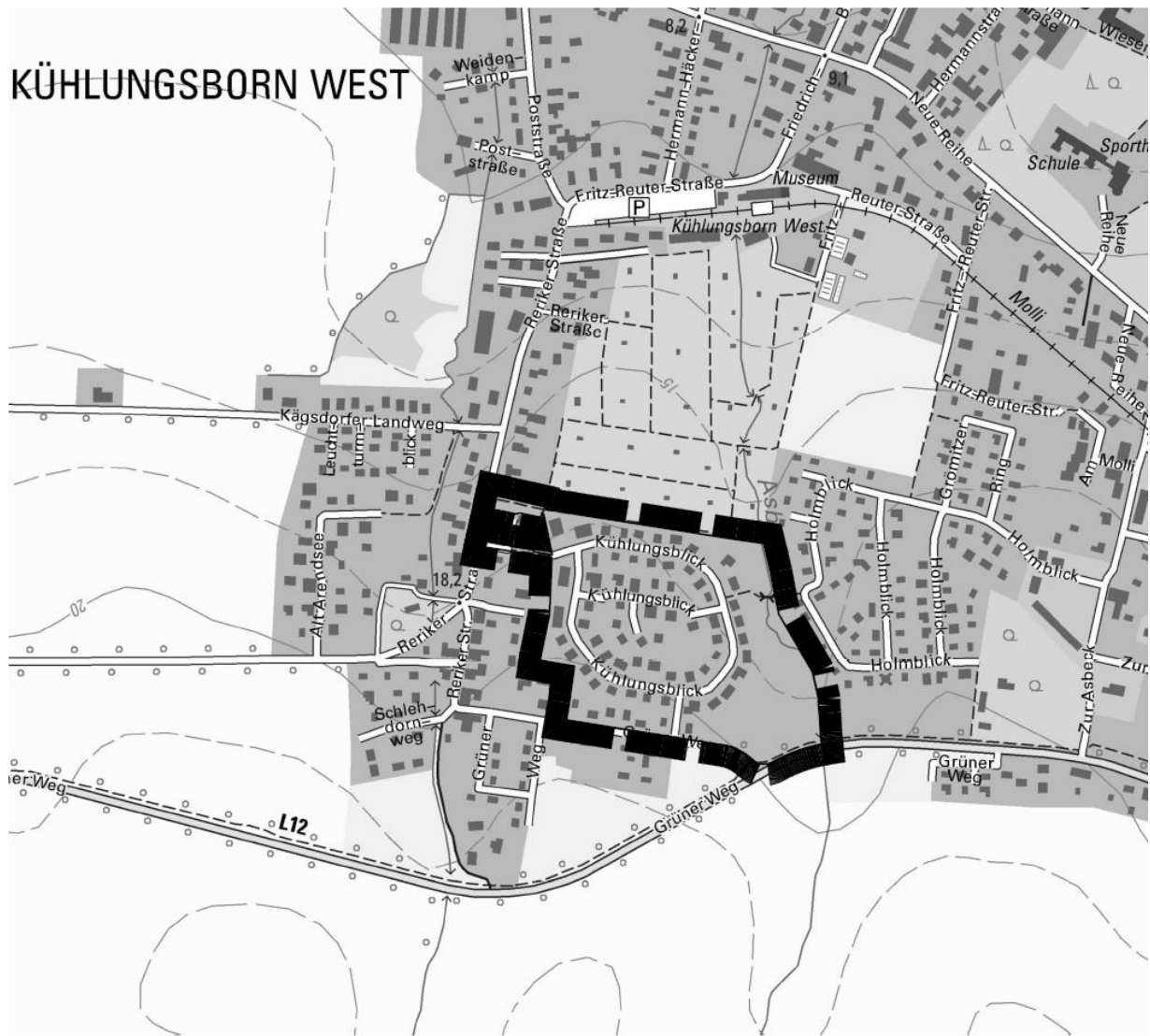
Mo, Di, Do, Fr 09:00 – 12:00 Uhr
Di 13:00 – 16:00 Uhr
Do 13:00 – 18:00 Uhr
Außerhalb dieser Zeiten nur nach Vereinbarung

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



Übersichtsplan: Auszug aus der digitalen topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2022

SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN

über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Kühlungsblick“

südlich der Kleingartenanlage „Kühlungsblick“, westlich der Asbeck, nördlich des Grünen Weges und der Umgehungsstraße und östlich der Reiker Straße

Begründung

ENTWURF

Bearbeitungsstand 11.03.2024

Stadt Ostseebad Kühlungsborn

Begründung zur Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Kühlungsblick“

Entwurf

Inhalt	Seite
1. Planungsanlass und Planungsziele	3
2. Gebietsabgrenzung.....	3
3. Bisherige Planungen, Planungsrecht, Plangrundlagen.....	3
4. Ausgangssituation.....	5
5. Planungserfordernis, planungsrechtliche Beurteilung der Ferienwohnungen und Inhalte der Änderung.....	6
6. Umweltbelange.....	13
6.1 Eingriffe in Natur und Landschaft	13
6.2 Kompensation	16
6.3 Artenschutz	18
6.4 Weitere grünordnerische Belange	18



1. Planungsanlass und Planungsziele

Die Stadt Ostseebad Kühlungsborn beabsichtigt die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 für das Wohngebiet „Kühlungsblick“. Dabei geht es im Wesentlichen um die Regelung der Zulässigkeit von Ferienwohnungen in Wohngebieten. Hintergrund sind vorhandene Ferienwohnungen, die im Kühlungsblick wie auch in anderen Bebauungsplangebieten der Stadt seit den 1990er Jahren entstanden sind.

Im Rahmen der 1. Änderung soll die planungsrechtliche Regelung von ausnahmsweise zulässigen Ferienwohnungen in den Wohngebieten auf Basis der Rechtsgrundlage der 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), umgesetzt werden. Grundlage ist, dass durch die Entscheidung des Oberverwaltungsgerichts (OVG) Mecklenburg-Vorpommern vom 28.12.2007 (3 M 190/07), insoweit bestätigt durch Urteil vom 19.02.2014 (3 L 212/12), ein Gebäude mit Ferienwohnungen grundsätzlich nicht als Wohngebäude im Sinne des Bauplanungsrechtes nach den §§ 3 und 4 BauNVO angesehen wurde. Derartige Gebäude mit Ferienwohnungen waren danach in reinen oder allgemeinen Wohngebieten nicht zulässig. Aufgrund dieser Rechtsprechung wurden in den Folgejahren entweder auf entsprechende Anzeige Dritter oder von Amts wegen Verwaltungsverfahren mit dem Ziel der Untersagung der weiteren Ferienwohnnutzung eingeleitet.

Mit der vorliegenden Änderungsplanung soll diesbezüglich Klarheit geschaffen werden.

Weitere allgemeine Planungsziele der Stadt, die auch das Wohngebiet Kühlungsblick betreffen, sowie geänderte Grünflächen und Ausgleichsmaßnahmen sollen ebenfalls in der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 berücksichtigt werden.

2. Gebietsabgrenzung

Das Wohngebiet "Kühlungsblick" befindet sich im Südwesten von Kühlungsborn, südlich der Kleingartenanlage „Kühlungsblick“, westlich der Asbeck, nördlich des Grünen Weges und der Umgehungsstraße und östlich der Reriker Straße. Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 umfasst alle privaten Grundstücksflächen innerhalb des Plangebietes einschließlich der inneren und westlichen Erschließung und östlicher Ausgleichsflächen. Für den Grünen Weg besteht kein Erfordernis der Überplanung. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt insgesamt etwa 6,9 ha.

3. Bisherige Planungen, Planungsrecht, Plangrundlagen

Der Bebauungsplan Nr. 9 hat am 17.02.1998 Rechtskraft erlangt. Das Wohngebiet ist inzwischen vollständig bebaut worden, Erschließungs- und Grünanlagen wurden hergestellt.

Der erste Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 hat in der Zeit vom 30.05.2022 bis zum 01.07.2022 öffentlich ausgelegen, die betroffenen Behörden wurden beteiligt.

Aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde gab es einen zusätzlichen Ausgleichsbedarf für nicht hergestellte Ausgleichsmaßnahmen.

Ein Antrag eines Anliegers zur Erschließung seines Grundstücks in der 3. Reihe an der Reriker Straße über einen Fußweg aus dem Wohngebiet Kühlungsblick wurde von der Stadtvertretung abgelehnt.

In diesem Zusammenhang wurden die Zufahrten und Fußwege zur Reriker Straße wieder in den Geltungsbereich aufgenommen. Hier waren Versorgungsflächen und Grünflächen zu korrigieren.

Unzulässige Grundstückserweiterungen der östlich gelegenen Grundstücke in die öffentliche Grünfläche hinein sind laut Stadtvertreterbeschluss zurückzunehmen. Die Flächen sind wieder der naturnahen Grünfläche zuzuordnen.

Des Weiteren werden kleinteilige Baugrenzanpassungen entsprechend dem realisierten Bestand vorgenommen.

Die Änderungen erfordern eine erneute Beteiligung der betroffenen Behörden und eine erneute Öffentlichkeitsbeteiligung. Dabei gilt gemäß § 4a Abs. 3 BauGB, dass Stellungnahmen nur zu den oben genannten, geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Änderungssatzung 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. Dezember 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 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- 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),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVObI. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVObI. M-V S. 1033),

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 der Lage- und Höhenplan, Vermessungsbüro Siwek, Wismar, Aug. 2021, Höhenbezug DHHN 2016, die digitale topographische Karte © GeoBasis DE/M-V 2021; der Bebauungsplan Nr. 9 vom 17.02.1998 und Unterlagen des Bauamtes Kühlungsborn verwendet.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB), als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltbericht durchgeführt werden. Das Verfahren nach § 13a BauGB dient der Wie-

dernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung. Diese betreffen hier die Regelung von Ferienwohnungsnutzungen und den Ausschluss von Nebenanlagen. Außerdem werden zusätzliche örtliche Bauvorschriften festgelegt und die Grünordnungsmaßnahmen dem Bestand angepasst und zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen festgelegt.

Der § 13a BauGB schreibt vor, dass die Anwendung nur statthaft ist, wenn weniger als 20.000 m² Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO zugelassen werden bzw. dass eine Vorprüfung des Einzelfalls notwendig ist bei einer zulässigen Grundfläche von 20.000 bis 70.000 m². Der B-Plan Nr. 9 lässt gemäß Flächenbilanz in der Ursprungsbegründung bei der festgesetzten GRZ von 0,3 bzw. 0,4 eine Grundfläche von ca. 12600 m² zu.

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- 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).

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

Raumordnerische Belange werden von der vorliegenden Planung nicht berührt.

4. Ausgangssituation

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 9 ist vollständig bebaut. Errichtet wurden Einfamilienhäuser und einige Doppelhäuser in eingeschossiger Bauweise mit geneigten Ziegeldächern. Die Grundstücke sind im Durchschnitt knapp 500 m² bis 600 m² groß, in den Randbereichen befinden sich teilweise größere Grundstücke. Im Westen des Plangebietes wurden in den Baufeldern 1 – 3 Reihen- und Mehrfamilienhäuser errichtet.

Die Gebäude und Grundstücke wurden individuell gestaltet. Zur Schaffung eines Wohngebietes mit Quartierscharakter wurde die Haupteerschließung durch eine Ringstraße realisiert. Im Zentrum des Quartiers wurde ein Spielplatz angelegt.

Es handelt sich ausnahmslos um allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO wurden ausgeschlossen, dies betrifft auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Mit der Bestandsaufnahme von 2021 wurden im Wohngebiet 9 Ferienwohnungen und ein Gästezimmer bei rund 80 bebauten Grundstücken und über 120 Wohnungen registriert, die seit der Bebauung des Wohngebietes entstanden sind.

Darüber hinaus sind einige Dienstleistungen bzw. Büronutzungen ansässig.

Zur Zeit der Bebauung ging man noch nicht davon aus, dass Ferienwohnungen in Wohngebäuden unzulässig seien. Die touristische und Naherholungsnutzung spielt in Kühlungsborn die zentrale wirtschaftliche Rolle. Die Ferienwohnungen geben der ortsansässigen Bevölkerung die Möglichkeit, eine angemessene finanzielle Teilhabe

an den Einkommensmöglichkeiten im Tourismus zu erzielen. Der Ausbau der Beherbergungskapazitäten, auch im privaten Bereich, wurde seit der Wende im Fremdenverkehrsschwerpunktraum laut RREP stets propagiert.

Dass in späteren B-Plan-Neubaugebieten ausdrücklich keine Ferienwohnungen mehr zugelassen wurden, hängt mit dem Willen der Stadt zusammen, die Bettenzahlen nicht noch weiter anwachsen zu lassen und hat nichts mit dem grundsätzlichen Einverständnis zur Kombination dieser Nutzungen in älteren Wohngebieten zu tun.

Die Stadt Kühlungsborn hat bereits in einem „Grundsatzbeschluss zur Regelung der Zulässigkeit von Ferienwohnungen in Wohngebieten“ im Dezember 2013 beschlossen, das:

1. Ferienwohnungen in den gewachsenen Innenstadtbereichen Kühlungsborns zugelassen werden sollen, z.B. B-Pläne Nr. 30, 32, 35 - 39, 42 – 45;
2. in Wohngebieten mit B- und VE-Plänen je Gebäude eine Ferienwohnung zugelassen werden kann, wenn jeweils eine Dauerwohnung vorhanden ist, z.B. B-Pläne Nr. 2, 9, 10, 15 und 19 sowie VE-Pläne 2 und 9;
3. in neuen Wohngebieten Ferienwohnungen unzulässig sind, z.B. B-Pläne Nr. 3, 12, 13, 20, 21, 23, 31, 33, 34 und 41;
4. Ausgenommen von den Regelungen nach Nr. 1-3 sind ausschließlich für den Wohnungsbedarf errichtete Geschossbauten ...

Details und Ausnahmen sind in den jeweiligen B-Plan-Änderungen zu regeln.

Damit hat die Stadt das gesamtstädtische Ziel zum Ausdruck gebracht, in welcher Form für welche (B-Plan-)Gebiete eine Regelung zu den Ferienwohnungen erfolgen soll. Der Grundsatzbeschluss dient dazu, „als Willenserklärung der Stadt die planungsrechtliche Grundlage zur Zulässigkeit von Ferienwohnungen vor dem Hintergrund der o.g. Gerichtsurteile verbindlich zu regeln. Mit dem Grundsatzbeschluss wird in den Punkten 1 bis 4 die allgemeine Zielstellung der Stadt zur Entwicklung von Ferienwohnungen in den Wohngebieten definiert. Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 erfolgt in Umsetzung dieser allgemeinen Zielstellung. Ungeachtet des Grundlagenbeschlusses erfordert dessen Umsetzung im Bebauungsplan eine umfassende Abwägung der betroffenen Belange im Aufstellungsverfahren.

5. Planungserfordernis, planungsrechtliche Beurteilung der Ferienwohnungen und Inhalte der Änderung

Eine Gemeinde stellt Bauleitpläne auf oder ändert diese, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Was städtebaulich gerechtfertigt und damit erforderlich ist, bestimmt sich nach der planerischen Konzeption der Gemeinde.

Im Hinblick auf die Festsetzung zur ausnahmsweisen Zulässigkeit von Ferienwohnungen im Rahmen der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes wird die städtebauliche Zielsetzung durch den Grundsatzbeschluss zur Regelung der Zulässigkeit von Ferienwohnungen in Wohngebieten vom Dezember 2013 formuliert. Danach ist unter anderem auch das Gebiet des vorliegenden Bebauungsplanes für die untergeordnete Unterbringung von Ferienwohnungen vorgesehen. Laut Grundsatzbeschluss sollen Ferienwohnungen in den dort aufgeführten Gebieten möglich sein, während sie in anderen Gebieten ausgeschlossen sein sollen. Die Stadt wollte mit dem Beschluss der Ursprungssatzung im Jahr 1998 im Plangebiet keine Ferienwoh-

nungen verbieten. Daher soll die Festsetzung von ausnahmsweise zulässigen Ferienwohnungen nunmehr mithilfe des neuen § 13a BauNVO erfolgen. Der Grundsatzbeschluss und der vorliegende Bebauungsplan dokumentieren das ursprüngliche Planungsziel der Stadt, das für die Anwendung von § 13a BauNVO maßgeblich ist, vgl. Landeseinführungserlass MV vom 29.11.2017 zur Baurechtsnovelle 2017.

Danach ist unter anderem auch das Gebiet des vorliegenden Bebauungsplanes für die untergeordnete Unterbringung von Ferienwohnungen vorgesehen. Dabei ist auch die historische städtebauliche Entwicklung zu betrachten. In dem von der Stadt beschlossenen Kurortentwicklungskonzept von 1998 (Reppel+Partner, Berlin) wurde von einem Ausbau dieser Kapazitäten ausgegangen: „In den kommenden Jahren ist eine deutliche Ausweitung der Bettenkapazitäten geplant“ (S. 27), „Die Betten- und Fremdenverkehrsintensität in Kühlungsborn ist im Vergleich zu den übrigen Seebädern und Seeheilbädern niedrig“ (S. 76), die „Anlage von Ferienwohnungen schwerpunktmäßig in Ortsrandbereichen bzw. in strandferneren Stadtregionen“ wird als „wichtiger Baustein für die kurörtliche/touristische Entwicklung“ (S. 109) im „Entwicklungsprogramm“ für Kühlungsborn definiert.

Mit dem Grundsatzbeschluss wurde auch noch einmal verdeutlicht, dass für die genannten B-Pläne mit gewollten Ferienwohnungen die Bereitstellung touristischer Unterkünfte für die Stadt Kühlungsborn wichtig war und gefördert wurde. Ein wichtiges städtebauliches Ziel für das Ostseebad war und ist, eine breite Mischung des touristischen Angebots vorzuhalten. Dazu zählen Unterkünfte in Hotels, auf dem Campingplatz, in Appartement- und Ferienwohnungsanlagen in den Innenstadtbereichen und eben auch Ferienwohnungen in Privatunterkünften an den Ortsrändern, wie z.B. im Kühlungsblick. Diese touristische Sparte ergänzt das Spektrum der Unterkünfte in ruhigen Lagen, insbesondere für Familien und Paare, und sollte gleichwohl bedient werden. Nach wie vor ist dieses Segment für die städtebauliche und touristische Entwicklung der Stadt von Bedeutung.

Durch die Neuregelung des § 13a Baunutzungsverordnung wird der Stadt nunmehr rechtlich die Möglichkeit eröffnet, ihre Zielsetzung grundsätzlich auch im Rahmen der bestehenden allgemeinen Wohngebiete umzusetzen. In diesem Zusammenhang legt die Stadt fest, dass gemäß § 13a BauNVO Räume, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind (Ferienwohnungen), bei einer baulichen untergeordneten Bedeutung gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung als Betriebe des Beherbergungsgewerbes in den allgemeinen Wohngebieten nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden. Von einer Zulassung von Ferienwohnungen als nicht störender Gewerbebetrieb nach § 4 Abs. 3 Nr. 2, insbesondere für Gebäude, wurde abgesehen, da die Stadt gerade keine ganzen Gebäude für Ferienwohnungen im Kühlungsblick zulassen will. Um das Störpotenzial gegenüber dem bislang vorhandenen Dauerwohnen möglichst klein zu halten, soll die Ferienwohnnutzung nur als baulich untergeordnete Nutzung gegenüber einer in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung (Wohnen) zugelassen werden. Damit soll ein mögliches erhöhtes Störpotenzial von selbständigen Ferienhäusern, die nicht unter der sozialen Kontrolle einer dauergenutzten Wohnung stehen, vermieden werden.

Die bislang im Plangebiet vorhandenen ungenehmigten Ferienwohnungen in den allgemeinen Wohngebieten waren „formell und materiell illegal“ (OVG-Urteil vom 19.12.2019 – 3 K 499/15), auch wenn die damalige Rechtsauffassung und Verwaltungspraxis eine andere war. Durch die Änderung erweitern sich nun mithin formal die Nutzungsmöglichkeiten im Plangebiet, so dass insbesondere das Interesse der Planbetroffenen an der Beibehaltung des bisherigen Zustandes in die Abwägung einzustellen ist. Die Stadt erkennt das schutzwürdige Vertrauen der Planbetroffenen dahingehend, dass die Festsetzungen des bestehenden Plans nicht ohne Berücksichtigung ihrer Belange geändert werden. Im Ergebnis geht die Stadt aber davon aus, dass das städtebauliche Interesse an der Entwicklung des Tourismus seit der Wiedervereinigung durch die ausnahmsweise Zulassung von Ferienwohnungen gemäß § 13a BauNVO die Interessen der Planbetroffenen an der Beibehaltung des bisherigen Zustandes überwiegt.

Denn der vorliegende Bebauungsplan kann hinsichtlich der Ferienwohnungen nicht losgelöst gesehen werden von Entwicklungen in den letzten Jahren. So konnte die Baunutzungsverordnung als maßgebliche Vorschrift den Begriff „Ferienwohnungen“ bis zur Baurechtsnovelle 2017 nicht. Die damals bestehende Rechtsunsicherheit war der Auslöser für die Initiative des Landes MV vom 01.04.2015 (BR-Drs. 141/15) zur Änderung der BauNVO, die zum Ziel hatte, Rechtssicherheit für die 8.000-10.000 vorhandenen Ferienwohnungen in Wohngebieten in MV zu schaffen. Um die Rechtsunsicherheit zu beseitigen, hat der Gesetzgeber im Jahr 2017 (BT-Drs. 18/10942, S. 30) Ferienwohnungen erstmalig in dem neuen § 13a BauNVO definiert und geregelt. Zwei Jahre vorher hatte bereits die Bundesregierung klargestellt, dass Ferienwohnungen auch in reinen und allgemeinen Wohngebieten schon immer zulässig waren (BT-Drs. 18/5076, S. 2).

Parallel zur Entwicklung der Rechtslage hat sich die Stadt in den letzten Jahren gegen immer mehr Ferienbetten ausgesprochen. In der zweiten Hälfte der Nuller Jahre ist damit begonnen worden, neue Ferienwohnungen nicht mehr zuzulassen. Bei den jüngeren Neubaugebieten sind sie von vornherein für unzulässig erklärt worden. Bei Überplanung der Altgebiete hat man nur den vorhandenen Bestand geschützt und hat neue nicht zugelassen.

Um Rechtssicherheit für die vorhandenen rund 700 Ferienwohnungen in der Stadt zu schaffen, ist am 10.12.2013 der o.g. Grundsatzbeschluss der Stadt zur Regelung der Zulässigkeit von Ferienwohnungen in Wohngebieten gefasst worden. Im Frühjahr 2014 sind 16 Aufstellungsbeschlüsse für B-Plan-Änderungen zur Umsetzung des Grundsatzbeschlusses gefasst worden.

Mit diesen Beschlüssen hat die Stadt auf die Rechtsprechung des OVG MV reagiert. Inzwischen ist mit dem § 13a BauNVO eine neue Rechtsgrundlage für die erforderliche Änderung von Bauleitplänen in der Stadt vorhanden.

Die vorgesehene Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 ordnet sich in diesen Zusammenhang ein und ist eine unter vielen Planänderungen in Kühlungsborn, die für Rechtssicherheit sorgen sollen.

Insoweit geht die Stadt bei ihren Überlegungen davon aus, dass auch nach der Wertung des Gesetzgebers, die der Regelung des § 13a BauNVO zu Grunde liegt, Ferienwohnungen in dem dort definierten Umfang grundsätzlich wohngebietsverträglich sind. Die Stadt setzt die vom Gesetzgeber durch die Änderung der Baunutzungsverordnung eröffnete Gestaltungsmöglichkeit im Interesse der städtebaulichen Entwicklung um. Es ist demgegenüber nicht ersichtlich, dass sich die Planbetroffenen in ei-

ner Weise auf die Fortgeltung der Planfestsetzungen eingerichtet hätten, dass ihr geschütztes Vertrauen der Änderung entgegenstehen würde.

Richtig ist, dass auch die ausnahmsweise Zulassung von Ferienwohnungen ein zusätzliches Störpotential gegenüber der vorhandenen Wohnnutzung auslösen kann. Dies gilt nicht nur im Hinblick auf mögliche Immissionen. Darüber hinaus kann die Wohnruhe auch durch häufige Nutzerwechsel, Unterschiede im Tagesablauf oder vermehrte Nutzung von Außenwohnbereichen auch in den Abend- und Nachtstunden gestört werden. Die Stadt schätzt allerdings dieses Störpotenzial nicht als so hoch ein, als dass es der ausnahmsweisen Zulassung der Ferienwohnungen entgegenstehe.

Auch auf der Grundlage der bisherigen Festsetzungen handelte es sich bei den im Plangebiet befindlichen allgemeinen Wohngebieten nicht um solche, die ausschließlich dem Wohnen gedient hätten, so dass erstmals weitere Nutzungen zugelassen würden. Bereits im Rahmen der Ursprungsplanung wurden auch die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen. Darüber hinaus sind gemäß § 13 BauNVO freiberufliche Tätigkeiten zulässig.

Ausgehend hiervon ist das zusätzliche Störpotential durch die ausnahmsweise zugelassenen Ferienwohnungen als gering zu bewerten. Die Erfahrungen der Stadt zeigen, dass sich Ferienwohnungen, die in einem Gebäude in Kombination mit einer Dauerwohnung untergebracht sind, in Wohngebieten nicht wesentlich störend auswirken. Eine soziale Kontrolle der Feriengäste ist i.d.R. durch den Hauseigentümer bzw. Mieter oder Nutzungsberechtigten gesichert und ruhestörendes, ausuferndes Verhalten von Feriengästen wird so vermieden. Zur Vermeidung von Störpotentialen in Mietwohnungsgebäuden werden die Baufelder 1 und 2 von der Zulässigkeit von Ferienwohnungen ausgeschlossen, so dass hier künftig nur Dauerwohnungen zulässig bleiben. Auch damit wird dem Grundsatzbeschluss der Stadt von 2013 entsprochen.

Die Eigenart des hiesigen Wohngebietes zeichnet sich durch eine aufgelockerte Wohnbebauung mit vorwiegend Einfamilien-, einigen Doppel- und Reihenhäusern, fehlendem Durchgangsverkehr und ein geringes, anwohnerbezogenes Verkehrsaufkommen aus. Die Feriengäste kommen im Rahmen einer dauerwohnungsähnlichen Nutzung in dauerwohnungsähnlicher Ausstattungsform unter. Die Gebietsverträglichkeit ergibt sich auch dadurch, dass die Gäste die Ferienwohnungen in dieser Wohngebietslage in der Regel für längere Zeit, über mehrere Tage oder 1 – 2 Wochen nutzen und in einer dauerwohnähnlichen Situation und Ausstattung untergebracht sind. Der An- und Abreiseverkehr fällt daher nur geringfügig ins Gewicht.

Die im Bebauungsplan vorgegebene Parzellenstruktur sowie das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung (vorwiegend eingeschossig mit Satteldächern) lassen außerdem keine baulichen Strukturen zu, die nach dem Umfang wesentlich auffällig in Erscheinung treten können.

Das Verkehrsaufkommen von Feriengästen als mögliches Störpotential ist bei 2 – 4 Fahrbewegungen pro Tag vergleichbar mit dem der Dauerwohnnutzung. Dabei wird in Kühlungsborn häufig auch das Fahrrad für den Strandbesuch genutzt oder es wird zu Fuß durch den Stadtwald gegangen, u.a. auch deshalb, da in Strandnähe nicht

ausreichende Parkmöglichkeiten zur Verfügung stehen. Außerdem werden Ausflugsfahrten häufig auch mit Einkäufen verbunden, so dass kein prägnantes Mehraufkommen an Fahrtbewegungen zu verzeichnen ist.

Von Paaren oder Familien bewohnte Einfamilienhäuser zeichnen sich häufig dadurch aus, dass mehrere Kfz täglich genutzt werden, während die Ferienfamilie i.d.R. mit einem Kfz anreist. Zu höherem Verkehrsaufkommen kann es durch die Tage mit Bettenwechsel in Ferienwohnungen kommen oder auch durch Service-Dienstleister, die z.B. die Endreinigung übernehmen. Dieses Verkehrsaufkommen wird jedoch als zumutbar betrachtet, da es zeitlich sehr begrenzt ist und dem normalen Post- und Lieferverkehrsaufkommen in einem Wohngebiet mit ca. 120 Wohneinheiten gleichkommt.

Kfz-Stellplätze für Ferienwohnungen sind ebenso wie Stellplätze für Dauerwohnungen gemäß Stellplatzsatzung der Stadt auf den privaten Grundstücken unterzubringen. Damit soll ein Zuparken der Wohngebietsstraßen verhindert werden. Darüber hinaus stehen für Besucher Parkplätze im öffentlichen Straßenraum zur Verfügung.

Störungen durch Ferienwohnungen können sich durch eine Nutzung der Außenwohnbereiche ergeben, wobei wenige eingestreute Ferienwohnungen in dem großen Wohngebiet keine vergleichbaren Störungen erzeugen können wie in einem klassischen Ferienhausgebiet. Die Gartennutzungen werden sich aufgrund der vorhandenen Strukturen i.d.R. auf Grillen und Spielen orientieren, die vergleichbar zu Dauerwohnungen sind. Anzunehmen ist, dass das Ruhebedürfnis der Feriengäste in einer solchen Wohngebietslage i.d.R. vergleichbar dem des Dauerwohnens ist. Der Feriengast sucht in derartiger Lage eher eine für sich erholsame Ruhe als der Feriengast in einem reinen Ferienhausgebiet oder einer touristischen Schwerpunktzone. Als typische Gäste in Ferienwohnungen haben allein reisende Paare oder Eltern mit kleineren Kindern ein besonderes Ruhebedürfnis.

Trotzdem können Ferienwohnungen ein gewisses höheres Störpotential entfalten als Dauerwohnungen, beispielsweise aufgrund möglicher unterschiedlicher tageszeitlicher Rhythmen, z.B. der abendlichen Gartennutzung. Ein geringfügig höheres Störpotential besteht allerdings auch bei allen anderen, in den Wohngebieten zulässigen Nutzungen außerhalb der Wohnnutzung, wie den o.g. der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Da diese Betriebe nicht ausgeschlossen worden sind, ist festzustellen, dass hier kein besonderer Schutzanspruch für das Wohnen besteht. Es besteht also kein Anspruch auf eine besondere Wohnruhe, wie sie z.B. in Wohngebieten anzunehmen sein könnte, in denen keine Ausnahmen zulässig wären. Anhaltspunkte für ein höheres Schutzbedürfnis sind damit nicht gegeben.

Die angemessene Wohnruhe im Plangebiet wird auch über die nur ausnahmsweise zulässigen Ferienwohnungen geschützt. Dadurch, dass Ferienwohnungen nur bei einer baulich untergeordneten Bedeutung gegenüber der Dauerwohnung zulässig sind, wird auch gewährleistet, dass z.B. keine größeren Gruppen aufgenommen werden können, was hier als nicht gebietsverträglich zu kategorisieren wäre. Das Störpotential hält sich also in gebietsverträglichen und sozialadäquaten Grenzen.

Der Gebietserhaltungsanspruch der Wohngebiete ist nicht so absolut, dass die planungsrechtliche Sicherung von Ferienwohnungen über eine Ausnahmeregelung nicht zulässig wäre.

Ob die zugelassenen Ferienwohnungen die Anforderungen des § 15 BauNVO erfüllen können, ist im Rahmen von Einzelvorhaben nach § 15 BauNVO im Verwaltungsverfahren zu prüfen.

Weitere Planänderungen:

Mit Stadtvertreterbeschlüssen aus dem Jahr 1998 erfolgte im Osten des Plangebietes eine Umwandlung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft in private Gartenflächen mit dem Ziel, größere Grundstücke zuzulassen. Das Pflanzgebot für die Feldhecke wurde weiter östlich in den öffentlichen Teil der Grünfläche verschoben. Die sodann privaten Flächen wurden in Allgemeine Wohngebiete einbezogen. Diese Maßnahmen werden entsprechend der Verkleinerung der ursprünglichen Ausgleichsfläche zusätzlich naturschutzrechtlich ausgeglichen (vgl. Kap. 6).

Das Anpflanzgebot der Hecke entfällt in der vorliegenden Änderung, da sich im Bestand in den letzten 25 Jahren mittlerweile in weiten Teilen dieser Fläche vorrangig Weiden als Gebüsch oder Bäume ausgebreitet haben. Daneben bestehen Mähwiesenflächen. Das Regenrückhaltebecken wurde naturnah hergestellt und der Bachlauf mäandrierend angelegt, so dass eine hochwertige Ausgleichsfläche entstanden ist.

In der Stellungnahme zum 1. Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 forderte die untere Naturschutzbehörde den Ersatz der kompletten Heckenanpflanzung. Bisher waren nur die Teile berechnet worden, die als WA überplant worden sind (vgl. Kap. 6). Die nochmalige Besichtigung der Flächen zeigt jedoch eine hochwertige Grünfläche, die aus größeren Baumgruppen und Mähwiesen zusammengesetzt ist und einen guten natürlichen sowie Pflegezustand aufweist. Außerdem war in der Ursprungsplanung keine durchgehende Hecke, sondern laut der Festsetzung Nr. 6 „eine lockere Feldhecke“ als Planungsziel festgesetzt worden, deren „Bepflanzung in Gruppen mit einer Länge von 10 – 30 m“ erfolgen sollte. „Die Zwischenräume und Randbereiche sind mit einer kräuterreichen Landschaftsrasenmischung anzusäen.“ Dieses Planungsziel kann mit dem vorhandenen Bestand als erreicht angesehen werden. Daher sind hier keine zusätzlichen Ersatzmaßnahmen zu den Maßnahmen unter Kap. 6 dieser Begründung erforderlich.

Unzulässig in die Ausgleichsfläche hinein entwickelte Hausgärten der privaten Anlieger sind laut Stadtvertreterbeschluss vom 29.09.2022 zurückzunehmen und die Flächen wieder in die Ausgleichsfläche zu integrieren.

Für eine Anpflanzungsfläche am nordwestlich gelegenen Verbindungsweg, die als Hausgarten genutzt wird, erfolgt ein zusätzlicher Ausgleich (vgl. Kap. 6).

In diesem Zusammenhang und aufgrund anderer Rechtsprechungen, z.B. dass Terrassen, Balkone oder größere Dachüberstände innerhalb der Baugrenzen unterzubringen sind, erfolgt eine geringfügige Erweiterung der Baugrenzen in betroffenen Bereichen, da früher davon ausgegangen wurde, dass diese baulichen Anlagen auch außerhalb von Baugrenzen errichtet werden dürfen. Eine Änderung der Planungsziele erfolgt mit diesen o.g. Maßnahmen nicht, vielmehr wird eine angemessene Grund-

stücksausnutzung gewährleistet und rechtlich abgesichert. Eine Vergrößerung der zulässigen Grundfläche erfolgt jedoch nicht.

Außerdem sollten entgegen der ursprünglichen örtlichen Bauvorschrift (nur rote bis rotbraune Dächer) auch schwarze bzw. anthrazitfarbene Dacheindeckungen zugelassen werden. Laut dem Beschluss der Stadtvertretung dazu von 1998 sollten darüber hinaus auch grüne und dunkelblaue Ziegel zugelassen werden, was teilweise auch erfolgte. Die Dachziegelfarben entsprechen allerdings heute nicht mehr den örtlichen Gestaltungsvorstellungen und sollen daher nicht mehr zugelassen werden. Die zusätzlichen Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V dienen der angemessenen Gestaltung der Außenanlagen zum Schutz eines hochwertigen Ortsbildes. Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist nicht zulässig. Luftwärmepumpen müssen zur Nachbargrenze einen Abstand von mind. 3 m einhalten. Dauerstellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, mit einer begrünten Umkleidung oder mit Rankgittern zu versehen. Sichtschutzanlagen sind mit Rankpflanzen zu begrünen. Werbeanlagen mit Leuchtfarben, wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Werbeanlagen sind in den Wohngebieten nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 1,0 m² im Bereich des Erdgeschosses zulässig. Damit sollen störende Anlagen vermieden werden.

Es wird auf § 84 der LBauO M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 LBauO M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 100.000 € geahndet werden.

Weitere Änderungen betreffen den Ausschluss störender Nebenanlagen. Bezüglich der Freihaltung des Ortsbildes vor störenden Nebenanlagen wird gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO die Errichtung von freistehenden Antennenmasten im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen. Große Antennenmasten von CB-Funkern führen zu einer ortsbildstörenden, technischen Überformung und damit zur Beeinträchtigung nachbarlicher Interessen. Antennenmasten wären ohne diesen Ausschluss gemäß Landesbauordnung MV bis zu einer Höhe von 10 m in den Baugebieten zulässig, sofern die allgemeinen Zulässigkeitsvoraussetzungen erfüllt sind. Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO werden auch Anlagen zur Tierhaltung, einschließlich der Kleintierhaltungszucht im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen. Eine Tierhaltung, die über das in dem Wohngebiet verträgliche Maß hinausgeht, z.T. Taubenhaltung, Hundezucht o.ä. soll hier vermieden werden. Aufgrund des allgemein in Kühlungsborn angestrebten, hochwertigen Charakters der Wohngebiete soll ein möglichst störungsfreies Umfeld für die Bewohner geschaffen werden. Dieses betrifft sowohl die zu befürchtenden visuellen als auch die akustischen Beeinträchtigungen durch solche Anlagen.

Zusätzlich zu bzw. abweichend von der Festsetzung Nr. 3 des Bebauungsplanes Nr. 9 in der Ursprungsfassung wird festgesetzt: In allen WA ist die Errichtung von Kfz-Stellplätzen, Carports, Garagen und Nebengebäuden i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Stellplätzen für Müllbehälter im Vorgartenbereich unzulässig. Vorgartenbereich ist der Bereich zwischen den öffentlichen Straßen und der straßenseitigen Hauptgebäudeflucht. Außerhalb des Vorgartenbereichs ist die Errichtung von Kfz-Stellplätzen, Carports und Garagen sowie Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO (mit folgenden Ausnahmen) auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Damit sollen Nebenanlagen, Garagen usw. auch außerhalb der Baugrenzen innerhalb der Wohnbauflächen zugelassen werden, um den ursprünglich engen Gestaltungsspielraum aufzulockern. Der Vorgartenbereich soll aus ortsgestalterischen Gründen jedoch von diesen Anlagen freigehalten werden.

Alle übrigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 9 sowie die sonstigen Bestimmungen der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften und die Hinweise gelten uneingeschränkt weiterhin fort. Auf die Beachtung und Einhaltung dieser Festsetzungen und Hinweise wird ausdrücklich hingewiesen.

6. Umweltbelange

6.1 Eingriffe in Natur und Landschaft

Mit dem Stadtvertreterbeschluss aus dem Jahr 1998 erfolgte im Osten des Plangebietes eine Umwandlung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft in Flächen für Allgemeine Wohngebiete. Das Pflanzgebot für die Feldhecke wurde weiter östlich in den öffentlichen Teil der Grünfläche verschoben (s. Abb. nächste Seite).

Das Anpflanzgebot der Hecke entfällt in der vorliegenden Änderung, da sich im Bestand in den letzten 25 Jahren mittlerweile in weiten Teilen dieser Fläche vorrangig Weiden als Gebüsch oder Bäume ausgebreitet haben.

Nachträglich soll im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes der entstandene Verlust an Ausgleichsfläche ermittelt werden. Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz erfolgt auf Grundlage der Hinweise zur Eingriffsregelung M-V (HzE) von 2018 (Landesamt für Umwelt, Geologie und Naturschutz), da die Änderung des Bebauungsplanes nach der Einführung der neuen HzE von 2018 erfolgt ist.

Zwei Teilflächen sind betroffen:

Nördliche Teilfläche: 366 m²

Südliche Teilfläche: 1.292 m²

Gemäß Grünordnungsplan (LA Lämmel, Nov. 1996) war im Bereich dieser erweiterten WA-Flächen die Anpflanzung einer lückigen, 10,0 m breiten (Bepflanzung in Gruppen von 10 – 30 m Länge und einer Breite von 2 – 7 m), lockeren Feldhecke mit heimischen und standortgerechten Gehölzen vorgesehen.

Der Bestand innerhalb der Teilflächen stellt sich aktuell folgendermaßen dar:

Nördliche Teilfläche:

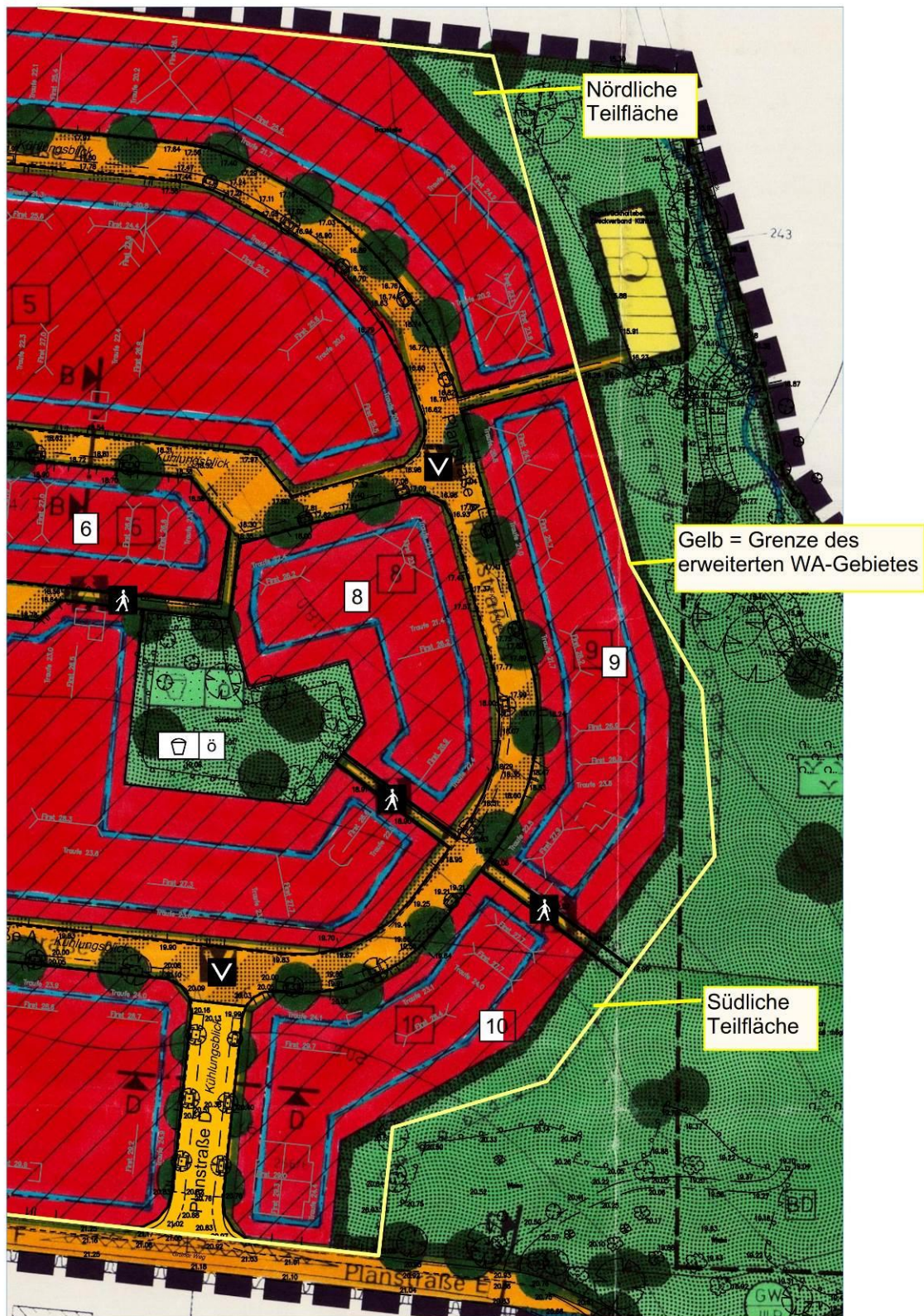
teilweise Baustelle und teilweise versiegelte Freifläche;

Südliche Teilfläche:

Ziergärten, teilweise Siedlungshecken aus heimischen Gehölzen.

Im Grünordnungsplan wurde die Eingriffsbilanzierung seinerzeit am Modell Kiemstedt et. al. 1996 vorgenommen, wobei die Berechnung des Ersatzumfanges anhand der voraussichtlichen Kosten der Ersatzmaßnahmen bemessen wurde. Um eine Vergleichbarkeit zu erreichen, können diese ermittelten Werte nicht herangezogen wer-

den. Daher sind Annahmen zu treffen, welche Biotoptypen sich bei einer dem Grünordnungsplan entsprechenden Umsetzung der Ersatzmaßnahmen entwickelt hätten.



Ausschnitt aus dem Ursprungsplan, gelb umrandet: erweiterte WA-Fläche bzw. davon betroffene Grünflächen

Die seinerzeit geplante freiwachsende Hecke aus heimischen Gehölzen würde heute, so wie auch damals, am Rande des Wohngebietes innerhalb einer naturnahen Grünfläche wachsen und würde sich, trotz der Maßnahmenbezeichnung „Feldhecke“, im Siedlungszusammenhang befinden. Insofern ist der Biototyp Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen (PHZ) zugrunde zu legen. Dieser Biototyp hat einen durchschnittlichen Biotopwert von 1,5 (Vgl. Hinweise zur Eingriffsregelung, LUNG 2018).

Für die Eingriffsbilanzierung werden dieser Biotopwert sowie die Größe der ermittelten Teilflächen in Ansatz gebracht.

Tab. 1: Eingriffsbilanz für den Verlust von Ausgleichsflächen; Biotopveränderung

Flächenbezeichnung / Biototyp gemäß GOP	Größe in m ²	Biotopwert	Eingriffsflächen-äquivalent in m ²
Teilfläche Nord / Siedlungshecke (PHZ)	366	1,5	549
Teilfläche Süd / Siedlungshecke (PHZ)	1292	1,5	1.938
	1658		2.487

Ebenso ist die Versiegelung zu bilanzieren. Bei einer GRZ von 0,3 nebst Überschreitung zugunsten von Nebenanlagen von 50 % ergibt sich folgende Berechnung (inkl. Faktor für Vollversiegelung=0,5):

Tab. 2: Eingriffsbilanz für den Verlust von Ausgleichsflächen, Versiegelung

Nutzungstyp	Flächenformel	Versiegelte Fläche in m ²	Versiegelungs-Faktor	Eingriffsflächen-äquivalent in m ²
Allgemeine Wohngebiete	1658 m ² x 0,45	746	0,5	373

In der Stellungnahme zum 1. Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 forderte die untere Naturschutzbehörde den Ersatz der kompletten Heckenanpflanzung. Bisher waren nur die Teile berechnet worden, die als WA überplant worden sind (s.o.). Die nochmalige Besichtigung der Flächen zeigt jedoch eine hochwertige Grünfläche, die aus größeren Baumgruppen und Mähwiesen zusammengesetzt ist und einen guten natürlichen sowie Pflegezustand aufweist. Außerdem war in der Ursprungsplanung keine durchgehende Hecke, sondern laut der Festsetzung Nr. 6 „eine lockere Feldhecke“ als Planungsziel festgesetzt worden, deren „Bepflanzung in Gruppen mit einer Länge von 10 – 30 m“ erfolgen sollte. „Die Zwischenräume und Randbereiche sind mit einer kräuterreichen Landschaftsrasenmischung anzusäen.“ Dieses Planungsziel kann mit dem vorhandenen Bestand als erreicht angesehen werden, da sich im Bestand in den letzten 25 Jahren mittlerweile in weiten Teilen dieser Fläche vorrangig Weiden als Gebüsch oder Bäume ausgebreitet haben, die auch den Rand des Wohngebietes teilweise feldheckenartig begleiten. Daneben bestehen Mähwiesenflächen. Das Regenrückhaltebecken wurde naturnah hergestellt und der Bachlauf mäandrierend angelegt, so dass insgesamt eine hochwertige Ausgleichsfläche entstanden ist.

Daher sind hier keine zusätzlichen Ersatzmaßnahmen zu den o.g. Maßnahmen erforderlich.

Unzulässig in die Ausgleichsfläche hinein entwickelte Hausgärten der privaten Anlieger sind laut Stadtvertreterbeschluss vom 29.09.2022 zurückzunehmen und die Flächen wieder in die Ausgleichsfläche zu integrieren. Die Grundstückseigentümer werden zur Beräumung bzw. zum Rückbau aufgefordert.

Für eine Anpflanzungsfläche am nordwestlich gelegenen Verbindungsweg, die als Hausgarten genutzt wird, erfolgt allerdings ein zusätzlicher Ausgleich. Hier war laut Grünordnungsplan von 1996 die Anpflanzung von Sträuchern auf einer Fläche von 500 m² vorgesehen.

Tab. 3: Eingriffsbilanz für den Verlust von Ausgleichsflächen

Flächenbezeichnung / Biototyp gemäß GOP	Größe in m²	Biotopwert	Eingriffsflächenäquivalent in m²
Teilfläche Nord / Anpflanzen von Sträuchern (PHX)	500	1,5	750

Es ergibt sich insgesamt ein Gesamtwert von **3610 m²** Eingriffsflächenäquivalent, der durch das Entfallen von ursprünglich festgesetzten Kompensationsmaßnahmen auszugleichen ist.

6.2 Kompensation

Der Verlust von 3610 m² Kompensationsflächenäquivalent ist durch die Umwandlung von Acker in eine extensive Mähwiese auf einer 1062 m² großen Fläche auszugleichen. Die Maßnahmenfläche schließt an eine bereits bestehende Maßnahmenfläche (mit demselben Maßnahmenziel) aus der 4. Änderung Bebauungsplan Nr. 10 „Holmblick“ an. Die Abgrenzung ist auf der nachfolgenden Abbildung ersichtlich.

Die Fläche liegt im Nordwesten des Gemeindegebietes am Mühlenbach auf dem kommunalen Flurstück 363, Flur 1 der Gemarkung Kühlungsborn in der Nähe des Kägsdorfer Landweges.

Die Fläche wurde mindestens 5 Jahre als Acker bewirtschaftet und schließt direkt an den Mühlenbach mit seinen uferbegleitenden Gehölzen an. In diesem Bereich sind der Mühlenbach und die uferbegleitenden Gehölze als geschütztes Biotop nach § 20 NatSchAG M-V zu bewerten. Durch eine Extensivierung der Flächennutzung werden Einträge durch Pflanzenschutzmittel und Dünger in den Mühlenbach reduziert. Die künftige Ausgleichsmaßnahme dient somit als Puffer zwischen Bach und Acker. Zudem wird die Vielfalt an Habitaten im Umfeld des Baches erhöht, wodurch der Biotopverbund des Baches gestärkt wird. Bspw. stellt extensiv genutztes Offenland ein wichtiges Nahrungshabitat zahlreicher gehölzbewohnender Tierarten dar oder Offenlandarten profitieren von anrainenden Gehölzen und dem Gewässer.

Folgende Anforderungen gemäß den Hinweisen zur Eingriffsregelung sind bei der Einrichtung der Maßnahme bzw. bei der Pflege zu beachten:

- Fläche war vorher mindestens 5 Jahre lang als Acker genutzt
- Die Bodenwertzahl beträgt gemäß Bodenschätzung 48. Da die Maßnahme als Puffer zu einem geschützten Biotop fungiert, ist die Umwandlung des Ackers zu naturschutzfachlichen Zwecken gemäß HzE zulässig;
- dauerhaft kein Umbruch und keine Nachsaat
- Walzen und Schleppen nicht im Zeitraum vom 1. März bis zum 15. September

- dauerhaft kein Einsatz von Düngemitteln oder Pflanzenschutzmittel (PSM)
- Ersteinrichtung durch Selbstbegrünung oder Einsaat von bis zu 50% der Maßnahmenfläche mit regional- und standorttypischem Saatgut („Regiosaatgut“)
- Mindestbreite 10 m (wird erfüllt)
- Vorlage eines auf den Standort abgestimmten Pflegeplanes und Ermittlung der anfallenden Kosten zur Gewährleistung einer dauerhaften Pflege einschließlich der Kosten für Verwaltung und Kontrolle

Vorgaben zur Unterhaltungspflege:

- Mahd nach dem 1. September mit Abfuhr des Mähgutes
- je nach Standort höchstens einmal jährlich aber mindestens alle 3 Jahre
- Mahdhöhe 10 cm über Geländeoberkante, Mahd mit Messerbalken
- Die Mindestflächengröße von 2.000 m² wird im Zusammenhang mit der sich nördlich anschließenden Maßnahmenfläche (= 2.000 m²) erfüllt.



Abb. 1: Umgrenzung der Fläche für die naturschutzfachliche Kompensation, ohne Maßstab; Luftbild © GeoBasis DE/M-V 2022 mit eigener Bearbeitung

Für die Maßnahme wird entsprechend Maßnahmenkatalog der HzE „Maßnahme 2.31“ ein Kompensationswert von 4 zugrunde gelegt. Bei der Bilanzierung sind die Stör- bzw. Wirkfaktoren zu berücksichtigen. Im Umfeld der Ausgleichsfläche befinden sich eine Gemeindestraße und ein Wohngrundstück. Gemäß Anlage 5 HzE ist für Gemeindestraßen und Wohngebiete eine Wirkzone I von 50 m zu berücksichtigen. Wirkzone II entfällt bei der Gemeindestraße. Für Wohngebiete hat die Wirkzone II einen Wirkungsbereich von 200 m. Die Ausgleichsfläche liegt innerhalb der Wirkzone II des Wohngebietes. Hierfür ist ein Wirkfaktor von 0,15 zu berücksichtigen.

Maßnahme	Flächengröße in m ²	Kompen- sationswert	Leistungsfaktor (1-Wirkfaktor)	Kompensations- flächenäquivalent (KFÄ) in m ²
Extensive Mähwiese (2.31, HzE)	1062	4	0,85	<u>3611</u>

Auf diese Weise kann das durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Kühlungsblick“ herbeigeführte Kompensationsdefizit vollständig ausgeglichen werden.

6.3 Artenschutz

Hinsichtlich des Artenschutzes ist anzumerken, dass es sich bei der vorliegenden Planung um eine Bestandsüberplanung handelt, die als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB durchgeführt wird. Eine dauerhafte Nutzung ist in den Änderungsbereichen bereits vorhanden. Hinsichtlich der geringfügigen Erweiterung der Baugrenzen für den Bestand sowie der Klarstellung der vorhandenen Grünflächennutzung ist davon auszugehen, dass artenschutzrechtliche Belange nicht berührt werden.

Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz werden nicht ausgelöst.

6.4 Weitere grünordnerische Belange

Besondere Schutzgebiete werden durch die Umsetzung der Planung nicht beeinträchtigt.

Um die Erhaltung und den Ersatz von Bestandsgrün und festgesetzten Anpflanzungen im B-Plangebiet zu gewährleisten, wird die folgende Kühlungsborner Gehölzschutz-Festsetzung in den Text Teil B aufgenommen:

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 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 80 cm ist ein Ersatzbaum, von 80 cm bis 1,20 m sind zwei Ersatzbäume, von 1,20 m bis 1,80 m 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, 3xv., 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. 2xv., mit Ballen 60-100 cm, Hecken mind. dreireihig). Über Ausnahmen und das Ausgleichserfordernis entscheidet die Stadt.

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.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den

.....
Kozian, Bürgermeister

Von: Kolakowski Maja <m.kolakowski@stadt-kborn.de>
Gesendet: 03.07.2024 11:17
An: "Milena Memmo" <milena.memmo@stadt-kroepelin.de>
Cc: "Westphal Peggy" <p.westphal@stadt-kborn.de>
Betreff: AW: geänderter Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9

Sehr geehrte Frau Memmo,

der Fristverlängerung wird zugestimmt.
Bitte senden Sie uns Ihre Stellungnahme bis zum 13.09.2024.

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
<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.***

Von: Milena Memmo <milena.memmo@stadt-kroepelin.de>
Gesendet: Mittwoch, 3. Juli 2024 10:47
An: Kolakowski Maja <m.kolakowski@stadt-kborn.de>
Betreff: AW: geänderter Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9

Sehr geehrte Frau Kolakowski,

die nächste Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bau und Planung, Umwelt und Landschaftsschutz wird voraussichtlich am 09.09.2024 stattfinden.
Ich bitte Sie daher höflichst um eine entsprechende Fristverlängerung der Abgabefrist einer Stellungnahme.

Für Fragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Milena Memmo
Bauamt

Stadt Kröpelin
Der Bürgermeister
Markt 1
18236 Kröpelin
Tel. 038292/851-42
Fax 038292/851-10
memmo@stadt-kroepelin.de
www.stadt-kroepelin.de



Diese E-Mail ist nur für die adressierte Person bzw. Firma bestimmt. Sie kann vertrauliche bzw. rechtlich geschützte Informationen enthalten. Jede Weiterleitung, Verbreitung oder Verwendung durch andere Personen als den beabsichtigten Empfänger ist untersagt. Falls Sie diese E-Mail irrtümlich erhalten haben, nehmen Sie bitte unverzüglich Kontakt mit dem Absender auf und löschen Sie sie von Ihrem Computer.

Von: Kolakowski Maja <m.kolakowski@stadt-kborn.de>

Gesendet: Donnerstag, 30. Mai 2024 13:34

An: Bensler <susann.bensler@stadt-kroepelin.de>

Cc: Westphal Peggy <p.westphal@stadt-kborn.de>

Betreff: geänderter Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9

Sehr geehrte Damen und Herren,

in der Anlage senden wir Ihnen den geänderten Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 sowie unser Anschreiben mit der Bitte um Stellungnahme.

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

<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.***