

# BV/2020/242

Beschlussvorlage  
öffentlich



## Gemeindliches Einvernehmen als Nachbargemeinde 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 17 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn "Am Bootshafen"

<i>Organisationseinheit:</i> Bauamt	<i>Datum:</i> 10.03.2020
<i>Bearbeitung:</i> Jana Schmidt	<i>Verfasser:</i>

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Planung, Umwelt und Landschaftsschutz (Entscheidung)	16.03.2020	Ö

### Beschlussvorschlag

Es bestehen keine Anregungen, Hinweise und Bedenken.

### Sachverhalt

Von der Stadt Ostseebad Kühlungsborn liegt die 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Am Bootshafen“ zur Stellungnahme vor.

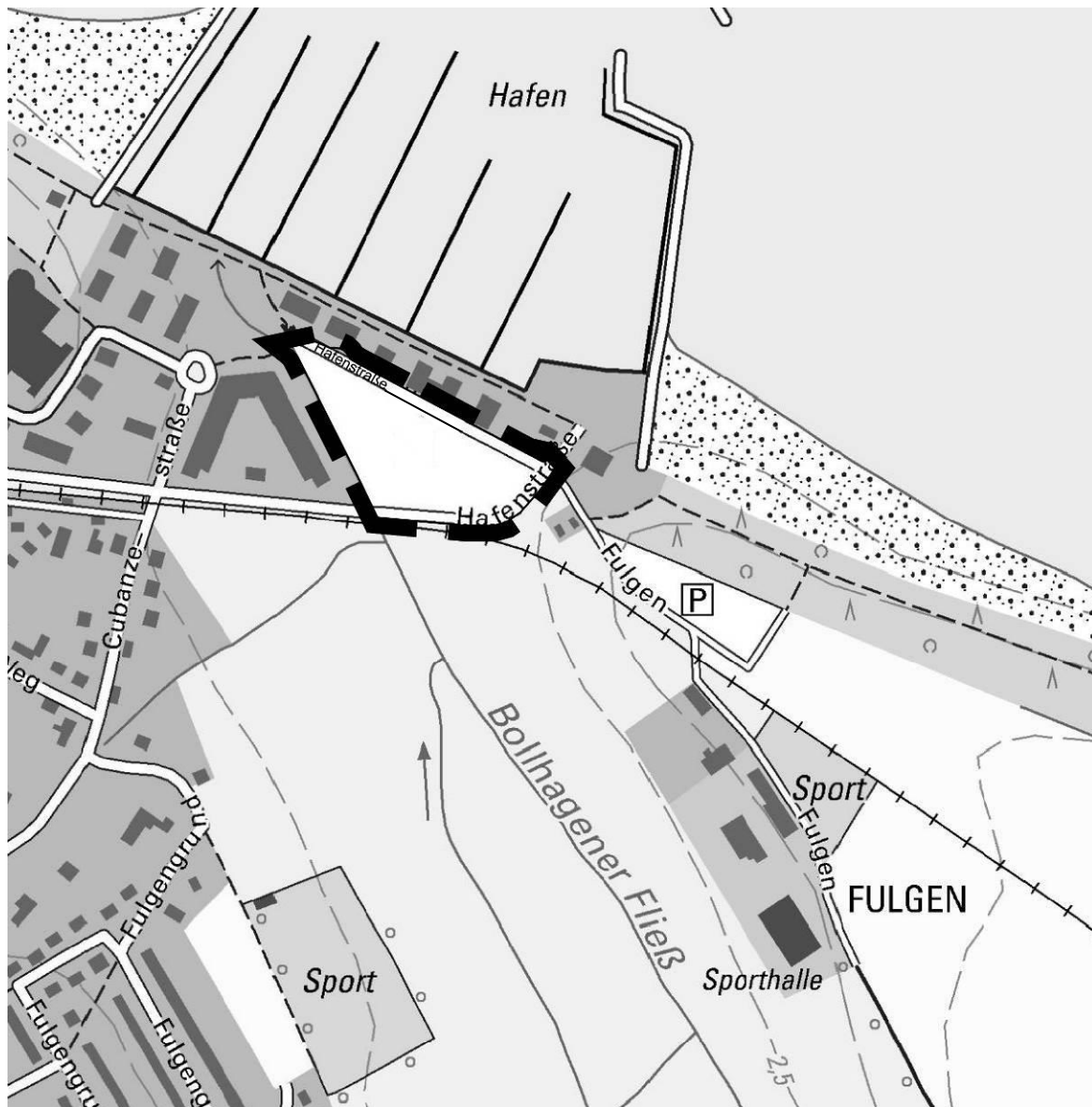
Die 3. Änderung betrifft die Umwidmung des bisher im Bebauungsplan Nr. 17 festgesetzten Sondergebietes Nr. 8 „Maritim-touristisches Gewerbe“ in ein Sondergebiet „Hotel“ nach § 11 BauNVO mit maritim-sportlicher Ausrichtung und mit öffentlich zugänglichen Restaurants, Geschäften und sonstigen Einrichtungen sowie die städtebauliche Aufwertung der umgehenden Verkehrsflächen.

### Finanzielle Auswirkungen

### Anlage/n

1	3. Änderung B-Plan Nr. 17 geänderter Entwurf Planzeichnung 28.01.2020
2	3. Änderung B-Plan Nr. 17 geänderter Entwurf Begründung 28.01.2020





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

## **SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN ÜBER DIE 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 17 Sondergebiet „Am Bootshafen“**

gelegen östlich des Fulgenbaches an der Hafenstraße, umfassend das Baufeld 8  
der Ursprungsplanung sowie die angrenzenden Verkehrsflächen  
am Bootshafen in Kühlungsborn Ost

**Begründung**

**Entwurf**

Bearbeitungsstand 28.01.2020

Satzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn über die  
3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 "Am Bootshafen"

Begründung

Entwurf

Inhalt	Seite
<b>1. Planungsziel, Geltungsbereich .....</b>	<b>3</b>
<b>2. Bisherige Planungen, Planungsrecht, Plangrundlagen .....</b>	<b>3</b>
<b>3. Planungskonzept.....</b>	<b>6</b>
3.1 Grundlagen und Änderungsinhalte.....	6
3.2 Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen.....	13
3.3 Flächenbilanz .....	14
<b>4. Verkehrliche Erschließung .....</b>	<b>14</b>
<b>5. Ver- und Entsorgung.....</b>	<b>16</b>
<b>6. Immissionsschutz .....</b>	<b>16</b>
<b>7. Umweltbelange .....</b>	<b>17</b>
7.1 Grünordnung und geschützter Baumbestand.....	17
7.2 Artenschutz .....	19
<b>8. Hydrogeologie und Hochwasserschutz .....</b>	<b>22</b>
<b>9. Eigentumsverhältnisse .....</b>	<b>23</b>
<b>10. Sonstiges .....</b>	<b>23</b>

Planverfasser:



Stadt- und Regionalplanung  
Dipl. Geogr. Lars Fricke

Lübsche Straße 25  
23966 Wismar  
Tel. 03841 2240700

info@srp-wismar.de www.srp-wismar.de

## **1. Planungsziel, Geltungsbereich**

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn hat in ihrer Sitzung am 18.10.2018 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 für das Sondergebiet „Am Bootshafen“ beschlossen. Das Planungsziel besteht in der Umwidmung des bisher festgesetzten Sondergebietes SO 8 „Maritim-touristisches Gewerbe“ in ein Sonstiges Sondergebiet „Hotel“ nach § 11 BauNVO.

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 umfasst das Baufeld 8 der Ursprungsplanung sowie die angrenzenden Verkehrsflächen am Bootshafen in Kühlungsborn Ost, Flurstücke 5/3, 5/4, 5/5, 7/5, 8/6, 9/10 und 9/12, Flur 4, Gemarkung Kühlungsborn.

Ein Aufstellungsbeschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 wurde bereits am 16.04.2015 mit dem Ziel gefasst, das bisherige Sondergebiet „Maritim-touristisches Gewerbe“ (Baufeld 8) in ein Sondergebiet „Hotel“ mit maritimer und sportlicher Ausrichtung nach § 11 BauNVO zu ändern. Grundlagen bildeten ein Konzept des damaligen Eigentümers und die Anforderungen der städtischen Ausschüsse und Fraktionen. Später wurden standardisierte Hotelkonzepte für diesen Standort von der Stadt abgelehnt, die nicht diesen Anforderungen entsprachen.

Mit dem Eigentümerwechsel wurde im Zeitraum 2018/2019 ein neues Hotelkonzept in den Ausschüssen vorgestellt und diskutiert, welches dann als Vorlage für den geänderten Aufstellungsbeschluss diente. In mehreren Vorberatungen in den Ausschüssen, in der Stadtvertretung sowie in sonstigen Sitzungen wurde das Konzept für das Hotel vorgestellt und diskutiert sowie gemeinsam mit Vertretern der Stadt und beteiligten Bürgern und Interessengruppen weiterentwickelt. Das moderne Hotelkonzept richtet sich an junge Leute und Familien mit sportlich-maritimer-digitaler Ausrichtung und soll ein neues Kundenpotential für Kühlungsborn erschließen. Vorschläge zur Gebäudegestaltung, zur Straßenraumgestaltung usw. wurden diskutiert und in den Ausschüssen vorgestellt.

Im Jahr 2015 war außerdem das Baufeld 6 (Strandversorgung) Bestandteil des damaligen Aufstellungsbeschlusses, welches inzwischen mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 überplant wurde. Das Baufeld 6 war daher nicht mehr Bestandteil des Aufstellungsbeschlusses. Der Aufstellungsbeschluss vom 16.04.2015 wurde nicht veröffentlicht und wurde daher durch den Beschluss vom 18.10.2018 ersetzt.

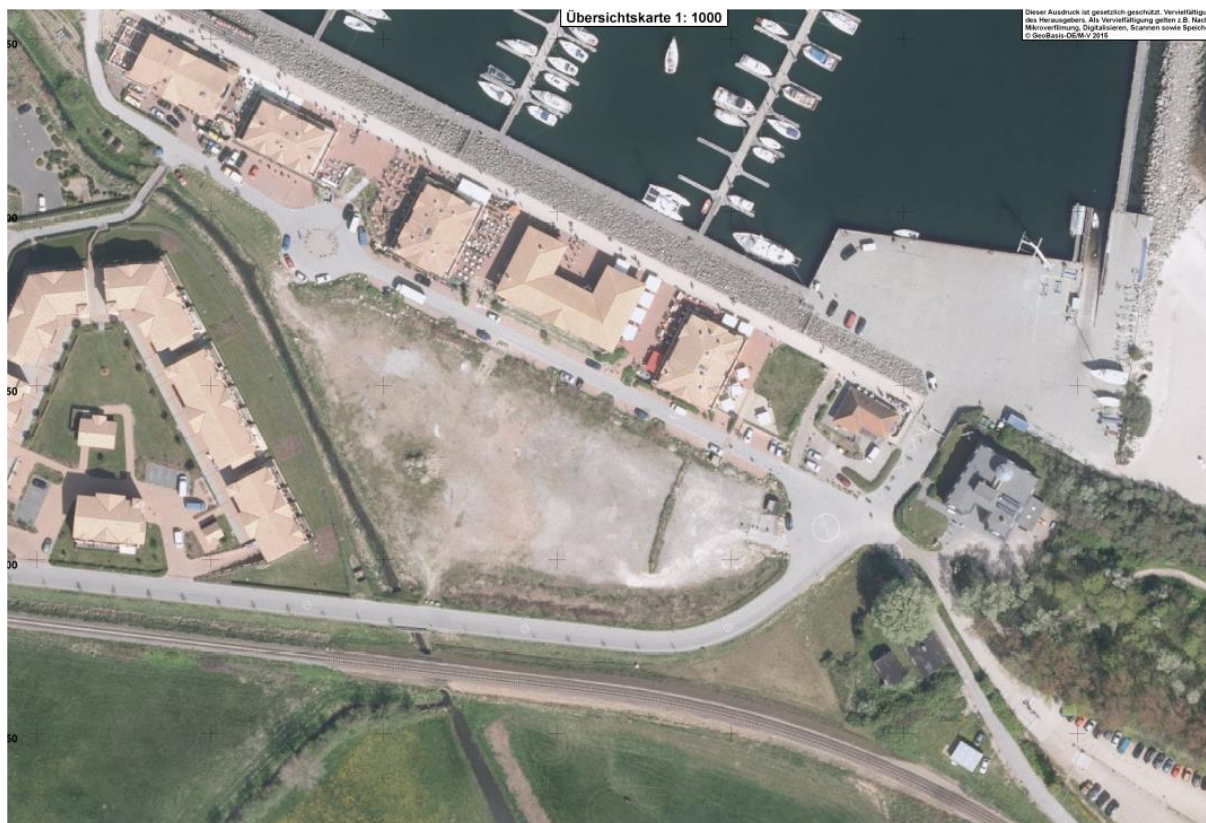
## **2. Bisherige Planungen, Planungsrecht, Plangrundlagen**

Der Bebauungsplan Nr. 17 für das Sondergebiet „Am Bootshafen“ wurde in der Fassung der 1. Änderung 2006 rechtswirksam. Mit dem Bebauungsplan Nr. 17 wurde die Erschließung und Bebauung des Hafengeländes in Kühlungsborn Ost vorbereitet.

Die 2. Änderung sowie die nach dem Aufstellungsbeschluss zur 3. Änderung gefassten Beschlüsse zur 4. – 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 betreffen nicht den Geltungsbereich der 3. Änderung.

Das Aufstellungsverfahren zur 3. Änderung wird im Verfahren nach § 13a BauGB für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt. Das Vorhaben dient der Wiedernutzbarmachung einer innerstädtischen Brachfläche. Die Fläche ist in der Ursprungsplanung bereits im Wesentlichen als Baufläche festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche des Bebauungsplanes bleibt mit ca. 5700 m<sup>2</sup> weit unter dem zulässigen Schwellenwert von 20000 m<sup>2</sup> nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB. Demnach gelten Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Vorprüfung des Einzelfalls ist nicht notwendig. Da besondere Schutzgüter von der Planung nicht betroffen sind, werden die Voraussetzungen für die Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB erfüllt. Im beschleunigten Verfahren wird von einer formalen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen, die Umweltbelange sind jedoch angemessen zu berücksichtigen.



Luftbild des Planungsraumes Bootshafen Kühlungsborn mit der bisherigen Brachfläche in der Bildmitte (Quelle GeoBasis DE/M-V 2019)

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682)

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

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.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 wird nach der planungsrechtlichen

Beurteilung durch die Stadt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Für das Plangebiet ist ein Sondergebiet Hafen nach § 11 BauNVO im wirksamen Flächennutzungsplan ausgewiesen. Das Sondergebiet Hafen umfasst mit dem Baufeld 8 „Maritim-touristisches Gewerbe“ dabei auch gewerbliche Nutzungen, zu denen auch Hotels, Gaststätten und Läden gehören. Dies wurde vom Landkreis Rostock auf eine Anfrage hin so bewertet. Insofern kann also auch das Sondergebiet Hotel als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet werden. Im Rahmen der Behördenbeteiligung zum 1. Entwurf vom 22.03.2019 wurde allerdings deutlich, dass der Landkreis dieser Ansicht nicht mehr folgt. Der Flächennutzungsplan wird daher gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB zu einem späteren Zeitpunkt im Wege der Berichtigung angepasst.

Der erste Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 vom 22.03.2019 wurde im April/Mai 2019 öffentlich ausgelegt, parallel dazu erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Im Ergebnis dieser Beteiligungen wurde der Entwurf überarbeitet und wird nun erneut zur Beteiligung vorgelegt.

Die Änderungen im vorliegenden 2. Entwurf betreffen im Vergleich zum 1. Entwurf:

- Die Verträglichkeit eines weiteren Vollhotels in Kühlungsborn aufgrund von Schließungen anderer Hotels wurde gegenüber dem Amt für Raumordnung nachgewiesen. Das Amt bestätigt dies in seiner Stellungnahme vom 15.10.2019 und weist darauf hin, dass das geplante Aktivhotel mit seinen ergänzenden Einrichtungen „zur städtebaulichen Integration und Aufwertung des rückwärtigen Hafenbereichs und zur Saisonverlängerung im Ostseebad“ sowie „zur notwendigen Nutzungsdurchmischung bei den Beherbergungsbetrieben“ beiträgt. Bezüglich der Verträglichkeit mit dem Einzelhandelsgutachten der Stadt wurde eine maximale Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup>, also unterhalb der Schwelle zum großflächigen Einzelhandel, im Hotelbereich festgesetzt. Es sollen hier kleinteilige Läden entstehen.
- Es wurde ein Schallgutachten erstellt, aktualisierte Festsetzungen zum Schallschutz wurden in den B-Plan aufgenommen.
- Zu artenschutzrechtlichen Belangen wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet und der Nachweis erbracht, dass keine besonderen Betroffenheiten geschützter Tiere vorliegen.
- Die Baumreihe an der südlichen Hafenstraße bleibt erhalten, der Fußweg wurde entsprechend verlegt. Am Fulgenbach wird ein 5 m breiter Bereich ab Böschungsoberkante als Pflegestreifen freigehalten.
- Eine hydrogeologische Studie wurde erarbeitet und der Nachweis erbracht, dass Polderflächen im B-Plan-Gebiet nicht erforderlich sind und eine Gefährdung des Molli-Bahndammes nicht zu erwarten ist. Hochwasserschutzmaßnahmen wurden in den B-Plan Text eingearbeitet.
- Der Geltungsbereich wurde im Nordwesten erweitert und ein Fußwegeanschluss zur Brücke über den Fulgenbach hergestellt. Parallel zur nördlichen Hafenstraße wurde ein Flanierbereich ausgewiesen, um den Hafenbereich insgesamt attraktiver gestalten zu können.

Von Bürgern wurden diverse Einwände gegen einen Hotelneubau in der geplanten Form vorgetragen. Mit den o.g. Änderungen werden diese Einwände teilweise berücksichtigt. Die Stadt vertritt, unterlegt mit den zusätzlichen Gutachten, der Abstim-

mung mit dem Amt für Raumordnung und Landesplanung und ausführlichen Erläuterungen jedoch nach wie vor das vorliegende, grundsätzliche Planungsziel.

### **3. Planungskonzept**

#### **3.1 Grundlagen und Änderungsinhalte**

Die mit der vorgelegten Planung getroffenen Festsetzungen für den Geltungsbereich der 3. Änderung ersetzen vollständig die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 17 in der Fassung der 1. Änderung.

Die Planungsziele gemäß Aufstellungsbeschluss vom 18.10.2018 betreffen:

- die Umwidmung des ursprünglich festgesetzten Sondergebietes Nr. 8 „Maritim-touristisches Gewerbe“ in ein Sondergebiet „Hotel“ nach § 11 BauNVO mit maximal 350 Betten;
- den Ausschluss von Ferienwohnungen, Zweitwohnungen und Apart-Hotels;
- eine maritim-sportliche Ausrichtung des Hotels mit öffentlich zugänglichen Geschäften und Einrichtungen im Erdgeschoss, vorzugsweise für den maritimen Bedarf, Fitness-/ Wellnesseinrichtungen, Gastronomie und Veranstaltungsräumen;
- der Gebäudekörper ist baulich und gestalterisch zu untergliedern und max. dreigeschossig auszuführen. Staffelgeschosse sind als viertes Vollgeschoss nur mit Unterbrechungen zulässig. Die max. Gebäudehöhe beträgt 14,40 m über Straßenniveau der nördlichen Hafenstraße. Die Errichtung eines „Eckturms“ in höherer Bauweise ist möglich;
- der Straßenraum hinter der vorhandenen Bebauung an der Hafensperrmauer ist neu zu ordnen und attraktiver zu gestalten, dabei ist der Schwerpunkt auf die Erschließung für Fußgänger und Radfahrer (Europäischer Radwanderweg) zu legen. Für vorhandene Stellplätze ist im Baufeld 8 eine Alternative vorzuhalten;
- an der südlichen Hafenstraße ist ein ebenfalls ein zusätzlicher Fußweg vorzusehen.

Das Ziel der Planung besteht gemäß der Einleitung (Pkt. 1) darin, für Kühlungsborn ein modernes Hotelkonzept umzusetzen, das sich an junge Leute und Familien richtet mit einer sportlich-maritim-digitalen Ausrichtung und damit ein neues Kundenpotential für Kühlungsborn erschließt. Kühlungsborn „leidet“ wie viele andere Orte an einer Überalterung des Gästepublikums und ein jüngeres Publikum fühlt sich von den bestehenden Hotels oft nicht angesprochen. Hier gilt es, moderne Akzente zu setzen und ein zeitgemäßes Hotelkonzept im Sinne eines „Aktivhotels“ umzusetzen. Erfolgreiche Beispiele dafür gibt es u.a. in Warnemünde und in Heiligenhafen.

Gemäß Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern ist die Zielsetzung (LEP-Programmsatz Z4.6 (5)) getroffen worden, dass „in den bereits intensiv genutzten Bereichen der Außenküste und der Inseln...Maßnahmen zur Qualitätsverbesserung und Saisonverlängerung Priorität“ haben. Diese Zielsetzung findet sich auch im Tourismuskonzept der Stadt Ostseebad Kühlungsborn aus dem Jahr 2010 wieder.

In diesem Zusammenhang ist geplant, in dem neu entstehenden Gebäude weitere Nutzungen, die auch der Saisonverlängerung dienen, unterzubringen. Im Sinne eines „open space“-Konzeptes sollen gastronomische Einrichtungen und Läden nicht nur



den Hotelgästen, sondern auch der Öffentlichkeit allgemein zugänglich sein. Dies betrifft auch den Wellness- und Sportbereich mit Indoor-Freizeitaktivitäten, eine „Skybar“, kleinteilige Geschäfte, die auch in Form einer kleinen Markthalle angeordnet werden könnten, Veranstaltungen usw.

Der Schwerpunkt soll hier in Hafennähe auf den Wassersport gelegt werden.

Nördlich des Hotels soll die nördliche Hafenstraße durch einen Flanierbereich erheblich aufgewertet werden. Derzeit stellt sich dieser Bereich als unattraktive Verkehrsfläche dar, Fußgänger, Radfahrer, Pkw und Lkw behindern sich gegenseitig. Die Aufwertung dieses Bereichs, der auch internationaler Radfernweg ist, kommt nicht nur dem Hotel, sondern auch dem Hafenbereich insgesamt zugute.

Das Grundstück liegt seit Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 17 nunmehr seit 15 Jahren brach. Nach einem derart langen Zeitraum ist es der Stadt besonders wichtig, die Entwicklung der Fläche voranzutreiben. Auch im Einzelhandelskonzept der Stadt Ostseebad Kühlungsborn aus dem Jahr 2015 (Seite 80) heißt es: „Der Tourismus stellt ein sehr wichtiges Potenzial des Kühlungsborner Einzelhandels dar. Nicht nur die beiden Ortsteilzentren, sondern insbesondere auch die Standorte Bootshafen und „Unter den Kolonnaden“ sind von übergeordneter Bedeutung für die Fremdenverkehrsfunktion der Stadt Kühlungsborn. Ziel der zukünftigen Stadtentwicklung sollte es sein, die touristischen Angebote an den beiden Standorten zu profilieren...“

Darüber hinaus hat die Zahl der Hotels und Pensionen in Kühlungsborn von 2008 bis 2019 von 60 auf 49 abgenommen (Angaben der Fremdenverkehrsabteilung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn 15.08.2019). Des Weiteren ist der Stadt bekannt, dass weitere Standorte gefährdet sind. Hintergrund ist eine nicht mehr zeitgemäße Anzahl der Zimmer und das viele familiengeführte Hotels keine Nachfolger finden und daher mehr oder minder zur Aufgabe gezwungen sind. Bei Anderen überwiegen finanzielle Interessen, die eine Umwandlung in Appartements reizvoller erscheinen lassen.

Hotels stellen jedoch eine wichtige Infrastruktureinrichtung für ein Ostseebad dar. Sie bieten Service, Infrastruktur und Arbeitsplätze. Insofern ist die Errichtung eines Vollhotels eine wichtige Maßnahme der touristischen Entwicklung, die auch seitens der Raumordnung befürwortet wird. Eine touristische Nutzungsdurchmischung ist für den Tourismus im Ort von besonderer Bedeutung, um eine Bandbreite an Übernachtungsmöglichkeiten zu bieten und für unterschiedliches Gästeklientel interessant zu bleiben.

Die Umwandlung in Ferienappartements ist eine Tendenz, der die Stadt durch verschiedene Maßnahmen zu begegnen versucht. Die Anzahl der Ferienwohnungen stieg von 2007 bis 2011 von ca. 2150 auf 2750 an. Die Stadt versucht mit Ihren Bebauungsplänen, das Anwachsen der Ferienwohnungen zu begrenzen, denn ein allgemeines Anwachsen der Bettenzahlen ist nicht beabsichtigt. Bis 2019 sank die Zahl der Ferienwohnungen daher wieder auf ca. 2500 (Angaben der Fremdenverkehrsabteilung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn 15.08.2019).

Die 350 Betten des Hotels stellen aufgrund der o.g. Ausrichtung dieses Vollhotels keinen Widerspruch dazu dar, die Bettenzahlen ansonsten nicht weiter anwachsen zu lassen.

Durch ein renommiertes Architekturbüro wurde begleitend zu den Vorstellungs- und Abstimmungsgesprächen in der Stadt ein Konzept für ein wirtschaftlich tragfähiges Vollhotel entwickelt, das über die o.g. zusätzlichen Infrastrukturmaßnahmen verfügt. Dieses ging zunächst von den Bedarfen in Kühlungsborn und am Standort Hafen aus

(s.o., Stichwort Infrastrukturentwicklung am Hafen; was fehlt in Kühlungsborn?). Danach wurden die städtebaulichen und Nutzungsalternativen diskutiert, die schließlich zu dem vorliegenden Bebauungsplan-Konzept führten. Dieses stellt eine Angebotsplanung dar, umfasst jedoch die aus o.g. Gründen enger gefassten, städtebaulichen, gestalterischen und inhaltlichen Grundsätze.

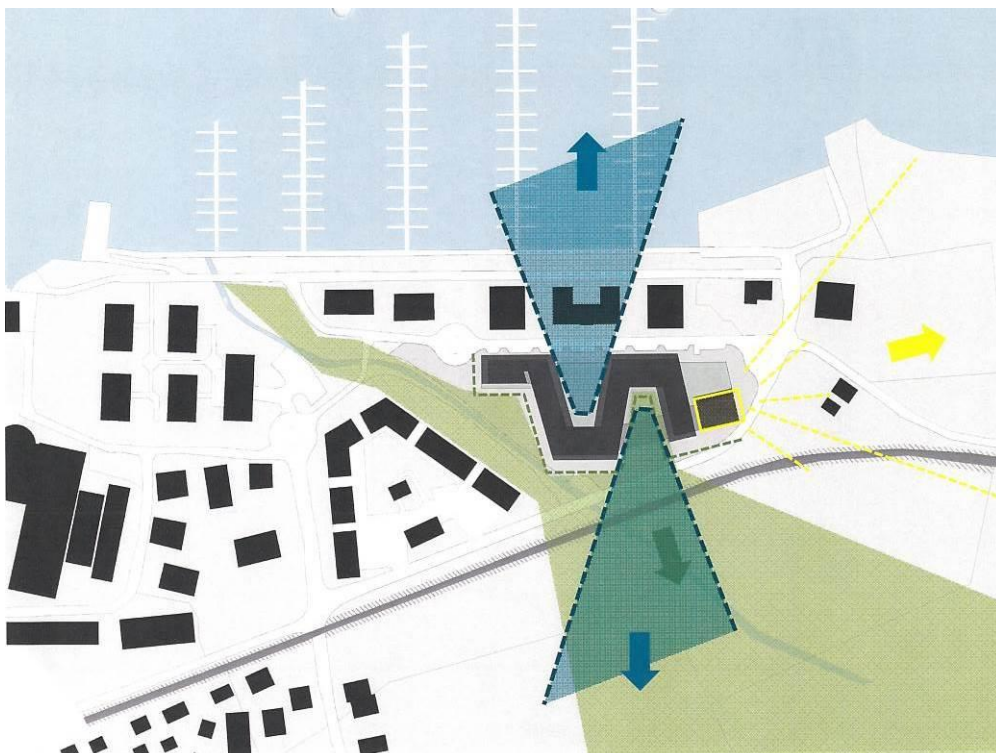
Zur Verdeutlichung dieser Grundsätze folgen einige Auszüge aus den Konzepten, die den Beratungen in der Stadt zu Grunde lagen:



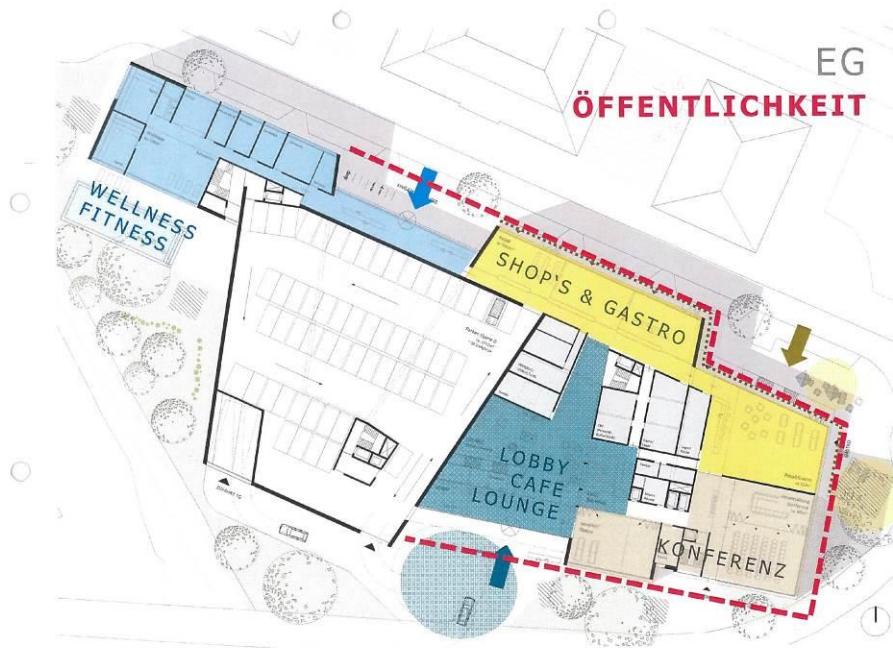
Neues Gästeklientel



Neue Raumkonzepte



Städtebau – Sichtbeziehungen, östliche Landmarke als siedlungsstruktureller Schlusspunkt



Mögliche Nutzungen

(Angelis & Partner 2019)

Innerhalb des Änderungsbereiches soll ein drei- bis viergeschossiges Hotel errichtet werden. Eine bauliche Betonung ist durch einen sechsgeschossigen Eckturm als Landmarke vorgesehen. Der Erdgeschossbereich soll sowohl gastronomische Angebote, den Empfang, Wellness- und Sportbereiche, Shops und Veranstaltungsräume als auch Stellplätze für Kraftfahrzeuge aufnehmen.

Das oberste Vollgeschoss ist grundsätzlich als Staffelgeschoss auszubilden. Das Staffelgeschoss bewirkt eine Höhengliederung des relativ großen Gebäudekörpers, der für einen wirtschaftlichen Hotelbetrieb erforderlich ist. Ein verträgliches Einfügen in die Umgebung wird damit gefördert.



Mögliche Ansicht  
der aufgewerteten  
nördlichen Hafenstraße

(Angelis & Partner 2019)

Für den Geltungsbereich der 3. Änderung wird gemäß den oben beschriebenen Planungszielen ein Sonstiges Sondergebiet „Hotel“ nach § 11 BauNVO festgesetzt. Es dient der Errichtung eines Beherbergungsbetriebes ausschließlich als Vollhotel mit maritim-sportlicher Ausrichtung.

Andere Beherbergungsformen wie Aparthotel, Pension, Gästehaus, Boardinghouse, Ferienwohnungen sind unzulässig, ebenso sind Zweit- oder Dauerwohnungen unzulässig. Zulässig sind:

- max. 350 Hotelbetten außerhalb des Erdgeschosses,
- öffentlich zugängliche Schank- und Speisegaststätten,
- kleinteilige Ladengeschäfte bis zu einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal 800 m<sup>2</sup> und maximal 200 m<sup>2</sup> je Einzelgeschäft, die auch in Form einer Markthalle konzipiert werden können,
- Veranstaltungs- und Vereinsräume,
- Wellness- und sportliche Einrichtungen,
- Anlagen und Nebenräume für die Verwaltung, den Betrieb und die Bewirtschaftung der o.g. Anlagen,
- Anlagen für die Erschließung und den ruhenden Verkehr.

Die Festsetzung der Hotelzimmer außerhalb des Erdgeschosses soll die Nutzung für die weiteren Funktionen v.a. im Erdgeschoss gewährleisten.

Hinsichtlich der Verkaufsflächen sollen im Hafen keine großflächigen Einzelhandelsbetriebe über 800 m<sup>2</sup> zugelassen werden. Dies würde dem Einzelhandelskonzept der Stadt widersprechen. Ein Lebensmittel- oder Textildiscounter o.ä. ist hier auszuschließen. Es ist vielmehr vorgesehen, hier kleinteilige Geschäfte, die nicht als Selbstbedienungsmärkte auszugestalten sind, als Nutzungsart zuzulassen. Daher wird für diese Art der Ladengeschäfte eine maximale Verkaufsfläche von 200 m<sup>2</sup> festgesetzt, wobei die Erfahrung mit der Hafensperrmauer zeigt, dass diese in der Regel oft kleiner sind. Die Geschäfte könnten auch im Sinne von Marktständen in einer Markthalle untergebracht werden.

Im festgesetzten Sonstigen Sondergebiet „Hotel“ wird die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,8 festgesetzt. Im Vorentwurf lag dieser Wert noch bei 0,7, allerdings hat sich das zur Verfügung stehende Baugrundstück durch die Grün- und Verkehrsflächen verkleinert, so dass eine Anpassung der GRZ notwendig ist, u.a. um einen gewissen Spielraum, z.B. hinsichtlich der möglichen Errichtung eines Außenpools, zu belassen. Die GRZ darf durch die Grundflächen von Terrassen, Zufahrten, Tiefgaragen und sonstigen Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden. Dabei ist zu beachten, dass die jetzt aus dem SO-Gebiet herausgelösten Grün- und Verkehrsflächen bei der GRZ-Berechnung nicht mit angerechnet werden dürfen. Dadurch, dass die Grün- und Verkehrsflächen jetzt herausgelöst worden sind, sind als SO-(GRZ)-Flächen die tatsächlich bebaubaren Flächen übrig geblieben. Dies erklärt und rechtfertigt die GRZ-Überschreitung bis zu 0,9 entsprechend § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO.

Im Baugebiet gilt die abweichende Bauweise, in der Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und mit einer Länge von mehr als 50,0 m zulässig sind. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt.

Tiefgaragen, Poolanlagen und Terrassen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Eine Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Balkone ist unzulässig. Damit sichert die Stadt ab, dass der Gebäudekörper innerhalb der Baugrenzen errichtet wird.

Das oberste Vollgeschoss (Staffelgeschoss) muss gegenüber den Außenwänden des darunter liegenden Geschosses an jeder Gebäudeseite um mindestens 2,0 m zurückspringen (Ausnahme technisch bedingte Aufbauten, Fahrstuhlschächte, Treppenträume o.ä.). Die durch den Rücksprung entstehenden Dachflächen können als -

ausschließlich nicht überdachte - Dachterrassen ausgebildet werden. Dachterrassen oberhalb des obersten Vollgeschosses sind unzulässig. Die festgesetzten Baugrenzen stellen dabei jeweils die maximale Ausdehnung dieses Staffelgeschosses dar.

Durch zusätzliche Unterbrechungen des Staffelgeschosses erfolgt eine weitere Gliederung des Gebäudekörpers. Mit den Unterbrechungen des obersten Geschosses sollen Blickbeziehungen zwischen Hafen, Mollibahn und Kühlung ermöglicht werden. Die festgesetzte Baugrenze „Übergang“ dient ausschließlich der Errichtung eines überdachten, gläsernen Überganges als Verbindung der Gebäudeteile des Staffelgeschosses. Mit der Möglichkeit der baulichen Verbindung des obersten Geschosses werden notwendige Betriebsabläufe des Hotels berücksichtigt.

Die Bezugshöhe wird mit 2,00 m ü. HN festgesetzt. Die zulässige Firsthöhe der viergeschossigen Gebäudeteile beträgt max. 14,40 m über dieser Bezugshöhe, die der derzeitigen Höhe der nördlichen Hafenstraße im Mittel entspricht. Die zulässige Firsthöhe der eingeschossigen Gebäudeteile beträgt max. 4,40 m über Bezugshöhe. Die zulässige Firsthöhe des sechsgeschossigen Gebäudeteils (Landmarke) beträgt max. 20,80 m über Bezugshöhe.

Technisch bedingte Dachaufbauten wie z.B. Lüftungsanlagen, Fahrstuhlschächte, Lichtkuppeln, Geländer usw. dürfen die festgesetzten Firsthöhen um max. 1,50 m überschreiten.

Die Firsthöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante. Bei Flachdächern ist die Firsthöhe gleich der Höhe der Oberkante des Gebäudes.

Der von der Nutzung des Sonstigen Sondergebietes „Hotel“ hervorgerufene Stellplatzbedarf ist durch die Errichtung von Garagengeschossen im Erdgeschoss und/oder in Tiefgaragen abzudecken. Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die notwendigen Zu- und Ausfahrten zum Hotel sind im Rahmen des Bauantrages mit den Baumstandorten abzugleichen und mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Von Norden her ist nur eine fußläufige Erschließung vorgesehen.

Dauerstellplätze von Müllbehältern sind nur innerhalb des Gebäudes oder in einem begrünten Nebengebäude oder in einer allseitig begrünten Umzäunung mit einer begrünten Überdachung oder einer begrünten Pergola zulässig.

#### Weitere Planinhalte:

Im Rahmen der Ursprungsplanung waren die Flächen parallel des Fulgenbaches als Polderflächen für Hochwasserereignisse berücksichtigt. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes erfolgten Berechnungen zu Polderflächen für den Bootshafen dahingehend, dass die Polderflächen südlich des Molligeländes, also außerhalb des Plangebietes, ausreichend sind. Überschwemmungsereignisse sind in dem „gefangenen“ Bereich zwischen der höher gelegenen Hafenrandbebauung und dem Molli-Damm bisher nicht eingetreten. Polderflächen in der in der 1. Änderung ausgewiesenen Breite hätten gemäß aktuellen hydrogeologischen Gutachten keinen Sicherungseffekt (vgl. Kap. 8). Die Grünflächen entlang des Fulgenbaches innerhalb des Änderungsbereiches werden dementsprechend nicht als Polderflächen benötigt und in ihrer Breite reduziert. Es wird eine mindestens 5,0 m breite Grünfläche entlang des Fulgenbaches berücksichtigt, wodurch eine Beeinträchtigung des Baches durch beispielsweise ufernahe Nutzungen oder Bebauung ausgeschlossen werden kann.

Die Stadt Ostseebad Kühlungsborn erweitert im Zuge der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 das Gebiet zur Sicherung der Zweckbestimmung für den Fremdenverkehr gemäß § 22 BauGB. Künftig soll auch der Bereich des Plangebietes aufgenommen werden.

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

Zur Sicherung der Zweckbestimmung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion wird daher für das festgesetzte Sonstige Sondergebiet „Hotel“ bestimmt, dass Folgendes der Genehmigung unterliegt:

- 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.

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.

Die Stadt Ostseebad Kühlungsborn möchte den geplanten Hotelstandort als Teil der künftigen touristischen und öffentlich zugänglichen Infrastruktur sichern.

Zum einen soll das moderne Hotelkonzept, dass sich an junge Leute und Familien mit sportlich-maritimer-digitaler Ausrichtung richtet, ein neues Kundenpotential für Kühlungsborn erschließen und damit die weiteren touristischen Übernachtungsmöglichkeiten sinnvoll ergänzen und auch für die Öffentlichkeit wichtige Infrastruktureinrichtungen bieten. Zum anderen können dadurch wichtige Arbeitsplätze vor Ort gesichert werden, die bei einer Teilung in Appartements oder Ferienwohnungen verloren gingen.

### **3.2 Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen**

Von den Dächern der eingeschossigen Gebäudeteile sind zusammen insgesamt mindestens 30 % als Dachgarten bzw. als Gründach auszuführen, um den Grünanteil innerhalb des Änderungsbereiches zu erhöhen.

Die Gebäudedächer sind nur als Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 0° bis max. 20° zulässig.

Die Gebäudefassaden sind mindesten alle 8,0 m Länge baulich durch Vor- oder Rücksprünge, Fenster, Türen oder Balkone bzw. gestalterisch durch Materialwechsel zu untergliedern. Fensterlose Fassadenflächen über 8 m Länge sind zu begrünen. Als Fassadenfarben sind nur helle, gedeckte, nicht glänzende Farbtöne zulässig. Diese Bauvorschrift gilt nicht für Holzfassaden oder gliedernde Fassadenbereiche oder -elemente bis zu 30 % einer Gesamt-Fassadenseite.

Diese gestalterischen Festsetzungen tragen zur positiven Gestaltung des Gebäudes und die Integration in das Ortsbild bei.

Der überdachte Übergang als Verbindung der Gebäudeteile des Staffelgeschosses ist ausschließlich vollständig verglast zulässig. Damit werden eine optische Unterbrechung des Staffelgeschosses berücksichtigt und die Betriebsabläufe gewürdigt.

Der Bereich zwischen der nördlichen Gebäudefront und der nördlichen Hafenstraße ist als Flanierbereich zu gestalten. Die sonstigen Vorgärten sind außerhalb von Flächen für Nebenanlagen gärtnerisch zu gestalten und dürfen nicht als Lagerflächen genutzt werden.

Für den gesamten Geltungsbereich gilt nicht die Satzung zur Gestaltung der Vorgärten der Stadt Ostseebad Kühlungsborn. Deren Festsetzungen wären hier aufgrund der benötigten Hotelvorflächen nicht zielführend.

Sichtschutzanlagen sind mit Rankpflanzen zu begrünen.

Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche der südlichen Hafenstraße sind als Hecken mit einer Höhe von max. 0,80 m zulässig. Dabei sind die Sichtfelder auf den fließenden Verkehr zu beachten. Metall- oder Holzzäune sind nur in Kombination mit Hecken zulässig.

Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist nicht zulässig.

Diese Festsetzungen werden zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes aufgenommen.

Werbeanlagen sollen sich auf architektonische Gliederungselemente beziehen. Fenster- und Türöffnungen sowie architektonische Gliederungselemente dürfen von Werbeanlagen nicht verdeckt oder überschritten werden.

Zulässig sind Werbeanlagen aus Einzelbuchstaben. Die Buchstaben dürfen ausschließlich als Bemalung, als plastisch vortretende Putzelemente oder als mit bis zu 10,0 cm Abstand vor der Fassade angebrachte Einzelbuchstaben mit einer Materialstärke von < 4,0 cm ausgeführt werden. Schilder sind nur zulässig, wenn von ihnen eine Wirkung wie von Einzelbuchstaben ausgeht.

Zulässig sind nur Namenszüge und Geschäftsinhalte, Produktwerbung ist auf Sonnenschirmen und Markisen ausgeschlossen.

Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Von See aus sichtbare, beleuchtete Werbeanlagen sind unzulässig. Bei Werbeanlagen können indirekt oder von hinten beleuchtete Einzelbuchstaben oder Zeichen verwendet werden. Für die indirekte Beleuchtung verwandte Strahler sind direkt auf der

Wand zu befestigen; auf auskragenden Armen befestigte Strahler sind unzulässig. Leuchtkästen sind nur als Ausleger zulässig.

Fenster und Schaufenster dürfen nur bis zu einem Fünftel Ihrer Fläche beklebt, beschriftet, bemalt oder zum Plakatieren verwendet werden.

Vorrichtungen zur Zubereitung und/oder zum Verkauf von Speisen und Getränken, wie z.B. Grillstände, sind in von der öffentlichen Verkehrsfläche aus einsehbaren Bereichen unzulässig. Im Zeitraum vom 15.12. bis 6.1. und während Straßenfesten und Umzügen sind Vorrichtungen zum Ausschank auf einer Fläche von max. 25 m<sup>2</sup> ausnahmsweise zulässig.

Diese Vorschriften basieren auf der Gestaltungssatzung der Stadt und sollen hier übernommen werden, um die Erfahrungen zu ungewollten Einrichtungen zu berücksichtigen.

Die Stadt weist darauf hin, dass wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, rechtswidrig im Sinne des § 84 LBauO M-V handelt und mit Bußgeld bis zu 100.000 € geahndet werden kann.

### 3.3 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 beträgt rund 1,2 ha. Die Fläche unterteilt sich folgendermaßen:

Tabelle 1: Flächenbilanz, gerundete Werte

<b>Flächennutzung</b>	<b>Flächengröße</b>
Sonstiges Sondergebiet - Hotel	7239 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen	3452 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsfläche Hafestraße Süd	1282 m <sup>2</sup>
Verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche Hafestraße Nord	1142 m <sup>2</sup>
Fußwege, öffentlich	504 m <sup>2</sup>
Flanierbereich, öffentlich	524 m <sup>2</sup>
Grünflächen	1298m <sup>2</sup>
Unterhaltungstreifen Fulgenbach, privat	867 m <sup>2</sup>
Unterhaltungstreifen Fulgenbach, öffentlich	100 m <sup>2</sup>
Verkehrsrün, privat	61 m <sup>2</sup>
Verkehrsrün, öffentlich	270 m <sup>2</sup>
<b>Plangebiet, insgesamt</b>	<b>11989 m<sup>2</sup></b>

### 4. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung für Kfz der Gäste und Lieferverkehr ist über die bereits ausgebaute Hafestraße gewährleistet. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind die konkreten Zufahrten auch hinsichtlich der vorhandenen Baumstandorte abzustimmen. Von Norden her soll nur eine fußläufige Erschließung des Hotels und der zusätzlichen Einrichtungen wie Gastronomie, Geschäfte usw. erfolgen.



Das ursprüngliche städtebauliche Konzept für den räumlichen Teilbereich „Hafen“ sah eine fußläufige Erschließung vorrangig über die nördliche Hafenstraße und die Promenade vor. Zur nördlichen Hafenstraße führt ein Fußweg von der Cubanze Straße aus über den Fulgenbach. Dies gilt nach wie vor auch und insbesondere für den neuen Hotelstandort. Da die nördliche Hafenstraße jedoch auch verkehrlich stärker frequentiert ist, wird südlich davon ein zusätzlicher Fußweg um den Kreisverkehr herum bis zum Anschluss an den o.g. Fußweg festgesetzt. Die vorhandenen Anlagen und Anpflanzungen in diesem Bereich sind zurückzunehmen. Zusätzlich wird im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes die Funktion der nördlichen Hafenstraße als Fußgängerbereich aufgegriffen und erheblich aufgewertet, indem zwischen dem Baufenster des Hotels und der bestehenden öffentlichen Verkehrsfläche ein privater Fußgängerbereich in einer Breite von 4,0 m festgesetzt wird, der durchgehend öffentlich genutzt werden kann. Dieser Flanierbereich wertet den Straßenraum auf und dient der erhöhten Sicherheit der Fußgänger.

Auch die südliche Hafenstraße soll kurz- bis mittelfristig für den Fußgängerverkehr ertüchtigt werden. Auf der nördlichen Seite der Straße werden zunächst im Zuge der 3. Änderung des B-Planes Nr. 17 Flächen in einer Breite von 2,50 m für die Herstellung eines Fußweges berücksichtigt. Mit der Errichtung des Fußweges sollen die vorhandenen, straßenbegleitenden Bäume erhalten bleiben. Daher wird zwischen vorhandener Straße und dem geplanten Fußweg ein 2,0 m breiter Grünstreifen festgesetzt. Somit ergibt sich eine Baumscheibentiefe von insgesamt 2,5 m ab Fahrbahn. Der Gehweg wird im nordöstlichen Bereich um die Wendeanlage herumgeführt und schießt an den geplanten Flanierbereich an der nördlichen Hafenstraße an. Nach der Realisierung dieses ersten Fußgängerwegeabschnitts soll auch der Lückenschluss für den westlichen Abschnitt der südlichen Hafenstraße bis zur Cubanze Straße erfolgen. Dazu sind allerdings noch weitere Abstimmungen zur möglichen Flächenverfügbarkeit und Trassenführung erforderlich. Abgesehen davon ist der erste Fußwegeabschnitt auch für den Hotelbereich und den dortigen Fußgängerverkehr von Bedeutung.

Für das Plangebiet gilt die Stellplatzsatzung (Satzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn über die Gestaltung, Größe und Zahl der Stellplätze für Kfz sowie über die finanzielle Ablösung der Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen für Kfz) in der zuletzt geänderten Fassung.

Der von der Nutzung des Sonstigen Sondergebietes „Hotel“ hervorgerufene Stellplatzbedarf ist durch die Errichtung von Garagengeschossen im Erdgeschoss und/oder in Tiefgaragen abzudecken. Zusätzlich sollen die im Bereich der nördlichen Hafenstraße entfallenden Stellplätze im Garagengeschoss bzw. in der Tiefgarage bereitgestellt werden. Ziel der Stadt Ostseebad Kühlungsborn ist eine attraktive Gestaltung der Hafenstraße nördlich des neuen Hotelstandortes für Fußgänger sowie als Teil eines internationalen Rad- und Wanderweges. Daher sollen die vorhandenen Stellplätze künftig umverlegt werden.

Zum Nachweis, dass die bestehende, ausgebaute verkehrliche Infrastruktur ausreichend ist, um die zukünftigen Verkehre mit Umsetzung des geplanten Hotelneubaus und einer weiter östlich geplanten Parkplatzerweiterung aufzunehmen, wurde eine Verkehrstechnische Untersuchung durch das Büro Merkel, Bad Doberan, Januar 2019, erarbeitet.

Mit der Umsetzung der Planungsziele innerhalb des Änderungsbereiches wird ein zusätzlicher Verkehr von 765 Fahrzeugen je Richtung und Tag prognostiziert. Mit

Fertigstellung der Parkplatzerweiterung ist von 370 zusätzlichen Fahrzeugen je Richtung und Tag auszugehen.

Es erfolgte die nachfolgende verkehrstechnische Bewertung: „Der Knoten KN 17 Hafenstr./ Cubanzestr. ist unter Zugrundelegung der Prognosebelastung 2030 ohne Schrankenschließung als leistungsfähig einzuschätzen. Der qualitative Verkehrsablauf ist mit QSV A als sehr gut einzustufen. Der Rückstau (Hafenstr. Ost) von 6 m ist gering.

Bei den Schrankenschließungen (2x je Stunde Sommerfahrplan) zur Querung der Cubanzestr. Süd durch die Mollibahn kommt es zu Rückstauerscheinungen, die mit 15-80 m und mit Wartezeiten von 70-90 s je nach Zufahrt geschätzt werden.“

Die Qualitätsstufe QSV A bedeutet, dass die Verkehrsteilnehmer äußerst selten von anderen beeinflusst werden. Sie besitzen die gewünschte Bewegungsfreiheit in dem Umfang, wie sie auf der Verkehrsanlage zugelassen ist. Der Verkehrsfluss ist frei.

In Bezug auf die verkehrsbauliche Bewertung (Querschnitt) wird in der o.g. Untersuchung zusammenfassend festgestellt, dass der verfügbare Straßenraum (Querschnitt) sowohl in der Hafestraße als auch in der Cubanzestraße gemäß den Anforderungen der Richtlinie zur Anlage von Stadtstraßen ausreichend ist.

Die Stadt Ostseebad Kühlungsborn stellt daher fest, dass der vorhandene Ausbau der Zufahrtstraßen ausreichend ist, um die zukünftigen Verkehre aufnehmen zu können.

## **5. Ver- und Entsorgung**

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. Die Mindestabstände zu Leitungen sind bei Baumaßnahmen zu beachten.

## **6. Immissionsschutz**

Aus Gründen des Immissionsschutzes für benachbarte schutzwürdige Nutzungen wurden in der Ursprungsplanung flächenbezogene Schalleistungspegel festgesetzt, um die möglichen Lärmemissionen zu begrenzen. Die Schallemission des Sonstigen Sondergebietes „Hotel“ (Baufeld 8 der Ursprungsplanung) ist auf einen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) von 61 dB(A) pro m<sup>2</sup> am Tag und von 46 dB(A) pro m<sup>2</sup> in der Nacht begrenzt.

Da sich im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes die Größe der Bezugsfläche für die flächenbezogenen Schalleistungspegel verändert, wurde eine Schalltechnische Untersuchung erarbeitet (LÄRMKONTOR GmbH, Hamburg, 12/2019), auf deren Grundlage die Lärmschutzfestsetzungen aktualisiert werden.

Im Rahmen der genannten Untersuchung wurden auch die Immissionen aus der südlich anliegenden Hafestraße sowie aus dem Schienenverkehr der südlich an die Straße angrenzenden Molli-Trasse betrachtet.

Insgesamt kommt das Gutachten für die einzelnen Bereiche zu folgenden Ergebnissen:

#### Verkehrslärm

Am Tag sind am Plangebäude Beurteilungspegel von bis zu 60 dB(A) prognostiziert. Der Orientierungswert der DIN 18005 für vergleichbare Mischgebiete von 60 dB(A) am Tag wird eingehalten.

In der Nacht werden Beurteilungspegel bis zu 54 dB(A) prognostiziert. Der Orientierungswert der DIN 18005 für Mischgebiete von 50 dB(A) in der Nacht wird an der Südfassade des Plangebäudes überschritten. Der orientierungsweise zur Beurteilung der Erheblichkeit der schalltechnischen Belastung herangezogene Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für Mischgebiete von 54 dB(A) nachts wird jedoch eingehalten.

Planerischer Schallschutz durch Schallschutzfestsetzungen im Bebauungsplan können aufgrund der berechneten Pegelhöhe in Verbindung mit der geplanten Nutzung „Hotel“ entfallen, da hier keine dauerhafte Wohnnutzung zu erwarten ist und keine erheblich belästigenden Mittelungspegel aus Verkehrslärm zu erwarten sind. Hierfür ist besonders der geringe Straßenverkehr nachts auf der temporeduzierten Hafensstraße (Tempo 30) ursächlich. Es wird dennoch empfohlen die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach Gleichung 6 der DIN 4109: 2018-01, Teil 1 (Kapitel 7.1) zu bestimmen und im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens und des Baufreistellungsverfahrens nachzuweisen.

#### Gewerbelärm

Gegenüber dem bisherigen IFSP von Tag = 61 dB(A)/m<sup>2</sup> und Nacht = 46 dB(A)/m<sup>2</sup> ist aufgrund der größeren Schallemissionsfläche des geplanten Hotels und der herangerückten mehrgeschossigen Bebauung nur eine reduzierte Schallleistung pro Quadratmeter zulässig.

Daher wird der zulässige IFSP für das Sondergebiet „Hotel“ im Geltungsbereich der 3. Änderung wie folgt festgesetzt: Tag = 58 dB(A)/m<sup>2</sup> und Nacht = 45 dB(A)/m<sup>2</sup>.

An den geplanten Aufenthaltsräumen des Hotels sollten die Richtwerte der TA Lärm für Mischgebiete eingehalten werden. Die Vorbelastung aus Gewerbelärm in der Nachbarschaft des geplanten Hotels bei Ausschöpfung der dort zulässigen IFSP dürfte am Hotel nicht relevant im Sinne der TA Lärm sein. Die Berechnung der gewerblichen Schallimmissionen wird nach der „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm“ (diese definiert die Ausbreitungsberechnungskriterien) in Verbindung mit der DIN ISO 9613-2 „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien“ und der Meteorologie „Mitwindwetterlage“ durchgeführt.

Die Schallquellen des Hotels (Parkplatz, Zufahrten, Anlieferung, Haustechnik) könnten die Richtwerte von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts alleine ausschöpfen. Die Einhaltung der Richtwerte ist im Genehmigungsverfahren für das geplante Hotel nachzuweisen.

## **7. Umweltbelange**

### **7.1 Grünordnung und geschützter Baumbestand**

Die Planung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB, ohne die Erstellung eines formalen Umweltberichtes, durchgeführt. Trotzdem werden die naturschutz-

fachlichen Belange berücksichtigt. Mit der vorliegenden Planung ändert sich das grundlegende städtebauliche Planungskonzept des Bebauungsplanes Nr. 17 nicht. Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in diesem Fall die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Teilweise war in der Ursprungsplanung im Bereich des künftigen SO-Gebietes eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wiese, naturbelassen“ vorgesehen. Zur Umsetzung dieses Planungsziels kam es nur in den Randbereichen des Fulgenbaches. Der Großteil der ursprünglich bestimmten Grünfläche bzw. der Änderungsbereich wurde in der Vergangenheit als Pkw-Stellplatzfläche genutzt und ist stellenweise stark verdichtet. Mittlerweile liegt die Fläche brach und wird regelmäßig gemäht. In den Randbereichen wachsen teilweise Ruderalgräser und im Bereich des Fulgenbaches wächst uferbegleitend Uferstaudenflur.

Die Stadt sieht es somit als vertretbar an, die Grünfläche im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes zugunsten des SO-Gebietes zu verkleinern, zumal diese nicht als Polderfläche benötigt wird (vgl. Kap. 8). Die Grünfläche diene in der Ursprungsplanung auch nicht als Ausgleichsmaßnahme.

Eine Eingriffsbilanzierung der verkleinerten Grünfläche mit der jetzigen Zweckbestimmung „Unterhaltungstreifen Fulgenbach“ (in der Ursprungsplanung „Wiese, naturbelassen“) kommt gemäß den oben genannten gesetzlichen Vorgaben somit nicht zum Tragen.

Parallel zur südlichen Hafenstraße befindet sich innerhalb des Änderungsbereiches eine junge Baumreihe aus Linden, die dem gesetzlichen Schutz nach § 19 Abs. 1 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG) M-V unterliegt und als Ausgleichspflanzung im Rahmen der Ursprungsplanung diene. Die Stadt hat sich intensiv mit der Baumreihe, insbesondere in Bezug auf die Lage, die Anforderungen an den Straßenraum und die künftige Planung auseinandergesetzt. Im Zuge der Planung soll die Hafenstraße südlich des Sonstigen Sondergebietes (SO-Gebiet) um einen Fußweg ergänzt werden. Dieser ist notwendig, um eine südliche fußläufige Verbindung außerhalb der Promenade zwischen Hafen und Cubanzestraße/Zentrum zu schaffen.

Gleichzeitig möchte die Stadt die Durchgrünung der Hafenstraße beibehalten, zumal die Bäume als ehemalige Ausgleichspflanzungen eine formale Bedeutung besitzen. Aus diesen Gründen sollen die Bäume erhalten und nicht, wie noch im 1. Entwurf vorgesehen, durch eine neue Baumreihe ersetzt werden. Die Baumreihe wird im Bereich des östlichen Kreisverkehrs um 2 Bäume ergänzt.

Um eine Beeinträchtigung der Bäume durch die Wegebaumaßnahme und die Zufahrten zum Hotel zu vermeiden, wurden mit der Unteren Naturschutzbehörde folgende Anforderungen abgestimmt, die als Festsetzung mit aufzunehmen sind: Um den Wurzelbereich der Bäume nicht zu beeinträchtigen, ist die Kronentraufe zuzüglich 1,50 m von Bebauung bzw. Wegebau freizuhalten. Zusätzlich sind bei der Wege- und Zufahrtskonstruktion auf Höhe der jeweiligen Baumstandorte Wurzelbrücken zu verwenden, um die Entfaltungsmöglichkeiten der Wurzeln im Hinblick auf das Baumwachstum zu ermöglichen. Die Bäume haben derzeit durchschnittlich nur einen Kronenradius von 1,0 m. In der Planzeichnung ist daher ein Abstand von  $\geq 2,50$  m zwischen Baum und Fußweg festgesetzt.

Durch diese Maßnahmen wird ein Eintreten der unter § 19 Abs. 1 S. 2 NatSchAG M-V genannten Verbotstatbestände vermieden und eine zusätzliche Verbandsbeteiligung wird nicht erforderlich.

An der nördlichen Hafenstraße befinden sich ebenfalls sehr junge Lindenbäume an den künftig entfallenden Stellplätzen. Diese wurden unabhängig von Ausgleichsmaßnahmen angepflanzt. Da sie sich im Bereich des geplanten Flanierbereichs befinden, sollen die Bäume nicht zwingend festgesetzt werden.

An der nordwestlichen Hafenstraße westlich des Kreisverkehrs müssen aufgrund der Anlage des zusätzlichen Fußweges drei Linden gerodet werden. Sie haben Stammumfänge unter 1,0 m und sind nicht Teil einer Baumreihe. Somit sind sie nicht gesetzlich geschützt.

Dennoch möchte die Stadt die Rodungen ausgleichen und den Fußwegabschnitt hier durch Baumanpflanzungen eingrünen. Daher wird die Anpflanzung von 4 Bäumen in diesem Bereich festgesetzt. Aufgrund des engen Straßenraums wurden klein- bzw. schmalkronige Baumarten ausgewählt.

Um eine Unterhaltung des Fulgenbaches seitens des Wasser- und Bodenverbandes zu ermöglichen, wird der Mindestabstand zwischen Böschungsoberkante und SO-Gebiet auf 5,0 m festgesetzt. Dementsprechend sind die Errichtung von baulichen Anlagen und auch die Anpflanzung von Gehölzen in diesem Bereich unzulässig, um ein Hineinwachsen von Sträuchern und Bäumen in den Uferbereich zu vermeiden und eine Beeinträchtigung des Baches durch beispielsweise ufernahe Nutzungen auszuschließen.

Die festgesetzten Gründächer für die eingeschossigen Gebäudeteile unterstützen eine landschaftsgerechte Eingrünung der Hotelanlage, wirken sich positiv auf das Lokalklima aus und bieten Insekten wertvolle Habitatstrukturen.

## **7.2 Artenschutz**

Im Zuge der 3. Änderung des Bebauungsplanes wurde ein Artenschutzfachbeitrag für die Untersuchung des Änderungsbereiches erstellt. Anlass war die Sichtung eines Fischotters am Bollhagener Fließ auf Höhe des Plangebietes. Es wurden entsprechende faunistische Untersuchungen durch das Gutachterbüro Bauer/Grevesmühlen durchgeführt (Stand: 07.10.2019).

### **7.2.1 Fischotter**

Zur Ermittlung der artenschutzrechtlichen Betroffenheit des Fischotters erfolgte eine Erfassung im Jahr 2019 mittels 2 Begehungen. Der Plangeltungsbereich bzw. die westlich und nördlich angrenzenden Bereiche bis zum Hafen wurden bezüglich des Fischotters geprüft. Das Vorkommen des Fischotters im Fulgenbach bzw. dem Bollhagener Fließ war bekannt. Es wurden die Funktionsfähigkeit der Ottersteige und deren Frequentierung untersucht. Die Begehungen erfolgten am 22. September 2019 und am 3. Oktober 2019.

Es erfolgte die Suche nach Kot und Markierungen bzw. Markierungssteinen und nach Spuren des Fischotters. Die Vorgehensweise ist als ausreichend zu betrachten, da das Vorkommen des Fischotters bekannt war.

Der Fischotter kommt in der Niederung des Bollhagener Fließes außerhalb des Siedlungsgebietes von Kühlungsborn vor. Hier befindet sich der Schwerpunktlebensraum. Es erfolgte eine Kontrolle der z.B. bereits beim Straßenbau umgesetzten Maßnahmen für den Fischotter. Die Ottersteige an der Unterführung des Fulgenbachs unter

der Hafenstraße werden offenbar nur selten genutzt. Der Fischotter durchquert die Brückenbauwerke offenbar schwimmend oder läuft über die Straße. Im Bereich der Fußgängerbrücke wurden Spuren gefunden, die eine gelegentliche Wanderung des Fischotters zum Hafen belegen. Nachweise von Otterkot und Spuren gelangen unter der Fußgängerbrücke zur Cubanzestraße.

#### Auswirkungen des Vorhabens auf den Fischotter

Durch Umsetzung des Bebauungsplanes kommt es zu keinen artenschutzrechtlich relevanten Auswirkungen auf den Fischotter. Das Bollhagener Fließ verläuft südöstlich des Vorhabengebietes und ist an den Durchlässen der Hafenstraße und der „Molli“ ottergerecht gestaltet. Lediglich das Sperrwerk zum Hafen muss der Fischotter überwandern. Dies kann der Fischotter, da dort keine Straßen vorhanden sind. Überdies sucht der Fischotter den Bootshafen nur seit dessen Bau auf, weil er in den beruhigten Bereichen im Flachwasser eine Vielzahl leicht erbeutbarer Jungfische vorfindet. Der Fischotter wandert somit gelegentlich und vorwiegend nachts entlang des Bollhagener Fließes zum Hafen, um Nahrungshabitate aufzusuchen, um dann wieder zurück zum Schwerpunktlebensraum, den Niederungen am Bollhagener Fließ, zu wandern. Dort vermehrt sich der Fischotter auch.

#### Erforderliche Maßnahmen für den Fischotter

Für den Fischotter sind keine artenschutzrechtlichen Maßnahmen erforderlich. Zur Akzeptanzsteigerung sollte an der Hafenstraße das Zusatzschild „Otterwechsel“ aufgestellt werden, da der Fischotter den Ottersteig nur wenig nutzt. Weitere Maßnahmen sind nicht notwendig.

### **7.2.2 Brutvögel**

Im Untersuchungsgebiet konnten im Jahr 2019 insgesamt nur 2 Brutvogelarten nachgewiesen werden. Das Plangebiet ist stark vorbelastet. Es wurde als Parkplatz genutzt. Beide festgestellten Vogelarten sind gemäß Vogelschutzrichtlinie (VSchRL) im Anhang 1 aufgeführt. Die festgestellten Arten sind ebenfalls nach der Bundesartenschutzverordnung als „Besonders geschützt“ eingestuft. Es handelt sich um die Amsel (*Turdus merula*) und den Stieglitz (*Carduelis carduelis*). Die Reviere erstrecken sich auch auf die Bereiche außerhalb des Plangeltungsbereiches. Zum Zeitpunkt der Erstellung des Gutachtens war noch die Fällung der Baumreihe an der südlichen Hafenstraße vorgesehen. Deshalb wurden auch die Bäume untersucht. Dabei wurden keine Nester festgestellt.

#### Auswirkungen des Vorhabens auf Brutvögel

Durch Umsetzung des Vorhabens kommt es zur Inanspruchnahme von derzeit genutzten Flächen eines ehemaligen Parkplatzes (Ruderales Trittschicht, RTT) und kleinflächig von gemähten Uferstaudenfluren (VHS).

Die Flächen im Plangeltungsbereich besitzen derzeit nur eine nachgeordnete Funktion für Brutvögel. Somit sind keine nachhaltigen artenschutzrechtlich relevanten Auswirkungen auf die Brutvogelarten zu erwarten. Entsprechend besteht bezüglich der Brutvögel keine artenschutzrechtliche Betroffenheit.

### **7.2.3 Reptilien**

Aufgrund der vorgefundenen Habitatstrukturen war potenziell von einer geringen Bedeutung für Reptilien auszugehen. Entsprechend erfolgt die Betrachtung dieser Ar-

tengruppe, um mögliche artenschutzrechtliche Tatbestände zu verifizieren bzw. Maßnahmen zur Minimierung und Vermeidung ableiten zu können.

Das Untersuchungsgebiet wurde insgesamt dreimal in den Monaten April bis September 2019 (14. April, 4. Juli und 22. September) begangen. Zur Ermittlung der artenschutzrechtlichen Betroffenheit der Artengruppe der Reptilien erfolgte eine Kontrolle von natürlichen Verstecken. Dieser Untersuchungsaufwand ist aufgrund der Biotopausstattung als ausreichend zu bewerten. Die Abweichung von der Methodik (HzE 2018) ist aufgrund der Siedlungslage und der Nutzung als Parkplatz zu rechtfertigen.

Bei den Untersuchungen im Jahr 2019 konnten keine Zauneidechsen festgestellt werden. Das Vorkommen der Zauneidechse ist auch aufgrund der Biotopausstattung nicht zu erwarten. Im Gebiet konnten bei den Begehungen nur Ringelnatter und Waldeidechse festgestellt werden. Beide Arten kommen lediglich im Uferbereich des Bollhagener Fließes in einzelnen Tieren vor. Die Ringelnatter nutzt das Gebiet nur im Zuge der artspezifischen ausgedehnten Wanderungen bzw. im Zuge der Migration. Ihr Hauptvorkommen und ihre Vermehrungshabitate liegen in der Niederung des Bollhagener Fließes südlich der „Molli“-Trasse. Der Plangeltungsbereich besitzt keine besondere Eignung als Vermehrungshabitat für die Ringelnatter, sondern lediglich als Wanderkorridor. Das Vorkommen der artenschutzrechtlich relevanten Zauneidechse und weiterer Arten ist mit Sicherheit im Ergebnis der Begutachtungen auszuschließen.

#### Auswirkungen des Vorhabens auf Reptilien

Das Vorhabengebiet besitzt keine maßgebliche Bedeutung für artenschutzrechtlich relevante Reptilienarten. Es ist im Ergebnis der Begutachtung nicht von einer artenschutzrechtlichen Betroffenheit der Reptilien auszugehen. Der unmittelbare an das Bollhagener Fließ angrenzende Bereich wird als Grünland erhalten.

#### Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen für Reptilien

Um den Verbotstatbestand der Tötung gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, sind Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen zu empfehlen. Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gruben und Gräben schnellstmöglich verschlossen werden und vorher eventuell hineingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gruben und Gräben zu entfernen sind.

### **7.2.4 Amphibien**

Zur Ermittlung der artenschutzrechtlichen Betroffenheit der Artengruppe der Amphibien erfolgten Begehungen des Geländes im Zusammenhang mit den Erfassungen der anderen Artengruppen. Die Begehungen erfolgten am 14. April und 4. Juli. Dieser Untersuchungsaufwand ist aufgrund der Biotopausstattung als ausreichend zu bewerten. Die Abweichung von der Methodik (HzE 2018) ist aufgrund der Siedlungslage und der Nutzung als Parkplatz zu rechtfertigen.

Innerhalb des Plangeltungsbereiches befindet sich nur der Fulgenbach/ Bollhagener Fließ und ein Seitengraben als einzige Fließgewässer. Stillgewässer befinden sich im Planungsgebiet und dessen planungsrelevanten Umfeld nicht. Das Bollhagener Fließ und der Seitengraben besitzen aufgrund des Salzgehaltes potenziell eine geringe Bedeutung für Amphibien. Lediglich der Teichfrosch kommt in einzelnen Tieren im Grabenbereich vor, vermehrt sich aber nicht im Untersuchungsgebiet. Die Haf-

straße ist beidseitig mit Hochborden ausgestattet, die eine theoretisch mögliche Wanderung von Amphibien stark einschränkt.

#### Auswirkungen des Vorhabens auf Amphibien

Im Zuge der Realisierung des Vorhabens kommt es nicht zum Verlust von Laichgewässern bzw. sonstiger maßgeblicher Habitatbestandteile von Amphibien. Entsprechend ist nicht von einer artenschutzrechtlich relevanten Betroffenheit der Amphibien auszugehen. Wanderungsbeziehungen durch das Gebiet bestehen nicht. Das Gewässer des Bollhagener Fließes mit seinem Umfeld wird im Bestand erhalten, somit kann dieses Gewässer weiterhin von Amphibien genutzt werden.

#### Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen für Amphibien

Um den Verbotstatbestand der Tötung gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, sind Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen zu empfehlen. Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gruben und Gräben schnellstmöglich verschlossen werden und vorher eventuell hineingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gruben und Gräben zu entfernen sind. Der zu verfüllende Grabenabschnitt ist so zu verfüllen, dass Amphibien in das Bollhagener Fließ flüchten können.

### **7.2.5 Zusammenfassung Artenschutz**

Bei Beachtung der Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen besteht kein artenschutzrechtlicher Genehmigungstatbestand.

## **8. Hydrogeologie und Hochwasserschutz**

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit dem 1. Entwurf der 3. Änderung des B-Plans Nr. 17 wurde durch den Landkreis - SG Wasser und Boden, den Wasser- und Bodenverband sowie durch die Mecklenburgische Bäderbahn Molli GmbH gefordert, dass noch offene Fragen zum Gewässer- und Hochwasserschutz sowie zu den geotechnischen Auswirkungen der Planung geklärt werden müssen. So war unter anderem zu prüfen, inwieweit die ehemals geplanten Polderflächen des Fulgenbaches den Anforderungen des Hochwasserschutzes genügen und wie sich künftig veränderte hydrologische Verhältnisse auf den bestehenden Bahndamm der Mecklenburgischen Bäderbahn auswirken.

Zur Beurteilung der aufgeworfenen Fragen wurde eine Hydrogeologische Studie erarbeitet (Ingenieurbüro Ellmann/Schulze GbR, Sieversdorf-Hohenofen, 2019).

Das Gutachten kommt zu folgenden Ergebnissen:

#### Molli-Trasse/Bahndamm

In Bezug auf die Hochwassersituation des Fulgenbaches und der Ostsee ist der Einstau nicht sehr groß und zeitlich begrenzt. Würde das Hochwasser des Fulgenbaches und der Ostsee zeitlich parallel auftreten, stellt sich über den Durchlass der Straße bei geschlossenem Flutungsbauwerk zur Ostsee auf beiden Seiten des Bahndammes derselbe Wasserstand ein. Eine Ausbildung einer Sickerlinie im sandigen Dammkörper würde marginal und deshalb unschädlich sein. Erfahrungsgemäß



sind die Hochwassersituationen zeitlich kurz, deshalb wird für die Standsicherheit des Dammes kein Problem gesehen.

Die geplanten Baumaßnahmen erfordern jedoch bereits vor Baubeginn eine Beweissicherung (Nullmessung) und eine baubegleitendes Grundwassermonitoring sowie Verformungsmessungen. Hierdurch sollen Beinrächtingen des Bahndammes während der Bauphase ausgeschlossen werden.

Für die Beweissicherung werden folgende Standorte vorgeschlagen:

- Hafenstraße 5 und 8,
- Straßendamm Nordseite 10 m und 80 m östlich des Durchlasses,
- Molli-Damm Nordseite 10 m und 80 m östlich des Durchlasses.

Die Messungen sind während der gesamten Bauzeit und mind. 2 Monate vor Baubeginn und 2 Monate nach Ende der Bauzeit durchzuführen und entsprechend auszuwerten.

### Hochwasserschutz

Da bei den o.g. Hochwasserereignissen die Stauhöhe des Fulgenbaches die Geländehöhe und damit auch die Fußbodenhöhe des Erdgeschosses (2,0 m ü NN) überschreiten könnte, sollen sowohl für die Tiefgarage als auch für das Erdgeschoß Vorsorgemaßnahmen des Hochwasserschutzes (z.B. mobiler Hochwasserschutz durch Dammbalken, Vorhalten von Pumpsystemen u.ä.) getroffen werden. Die Ausbildung der Tiefgarage als „weiße Wanne“ mit entsprechenden Wassersystemen (Rückschlagklappen, Pumpensümpfen etc.) ist Bedingung. Weiterhin ist zu prüfen, ob eine Geländeerhöhung der Grabenböschung („Eindeichung“) bis auf ca. 2,20 - 2,30 m ü. NN möglich ist, um die Auswirkungen kleinerer Hochwasser zu minimieren.

Der Gewässerrandstreifen des Fulgenbaches innerhalb des B-Plangebiets ist mindestens in einer Breite von 5 m (besser größer) ab der Böschungskante zu belassen, so dass die Grabenunterhaltung jederzeit möglich ist. Im Bebauungsplan wird eine entsprechende, gewässerbegleitende Grünfläche in einer Breite von 5,0 m ab Böschungsoberkante festgesetzt.

Die Ausweisung von Polderfläche wie in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17, ist nicht zielführend, da sich diese Flächen auf demselben Höhenniveau wie die Restflächen, die nördliche Hafenstraße usw. befinden. Eine Hochwasserschutzwirkung würde sich also dadurch nicht ergeben.

## **9. Eigentumsverhältnisse**

Das von der Änderung betroffene Sonstige Sondergebiet „Hotel“ sowie Teile der Grünflächen befinden sich in Privatbesitz. Die festgesetzten Straßen- bzw. Verkehrsflächen und Teile der Grünflächen liegen in städtischem Eigentum.

## **10. Sonstiges**

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.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Bodendenkmalfunde in den nachrichtlich übernommenen Bereichen bekannt. Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs § 6 Abs. 5 Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V). Über die Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gem. § 11 Abs. 2 DSchG M-V unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege 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.

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 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenausbaus verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der unteren Abfallbehörde des Landkreises Rostock wird hingewiesen.

Notwendige Gehölzrodungen sowie Schnittmaßnahmen an vorhandenen Gehölzen 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.

Der vorliegende Entwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf Grundlage dieses Entwurfs getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den .....

.....  
Rüdiger Kozyan, Bürgermeister