



**SATZUNG DER  
STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN  
ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES  
BEBAUUNGSPLANES NR. 30  
"Untere und mittlere Hermann-Häcker-Straße"**

gelegen in Kühlungsborn West, umfassend zwei Teilflächen des Bebauungsplanes  
Nr. 30: Flurstücke 214/2 (Neue Reihe Nr. 128) und 154/6 der Flur 1, Gemarkung  
Kühlungsborn

**BEGRÜNDUNG**

Satzungsbeschluss

08.09.2011

## **1. Planungsanlass und Planungsziele**

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 umfasst zwei Teilflächen im Gebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Der Geltungsbereich 1 umfasst hierbei das Flurstück 214/2 (Neue Reihe 128). Hier wurde die Umwidmung der Nutzungsart beantragt, um das nicht mehr benötigte Gemeindehaus künftig für Dauerwohnungen und einen Gemeindesaal nutzen zu können.

Im Geltungsbereich 2, der das Flurstück 154/6 umfasst, soll eine Korrektur der im B-Plan erfolgten Ausweisung erfolgen.

Da durch die Aufstellung des B-Planes die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, erfolgt die Aufstellung des Bauleitplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB.

## **2. Gebietsabgrenzung**

Der Geltungsbereich umfasst zwei Teilflächen des Bebauungsplanes Nr. 30. Der Geltungsbereich 1, umfassend das Flurstück 214/2 der Flur 1, Gemarkung Kühlungsborn, besitzt eine Größe von rund 1945 m<sup>2</sup>. Der Geltungsbereich 2, umfassend das Flurstück 154/6 der Flur 1, Gemarkung Kühlungsborn besitzt eine Größe von rund 799 m<sup>2</sup>.

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

Der Bebauungsplan Nr. 30 ist seit 2006 rechtskräftig. Er hat seit dem bereits eine wirksame Änderung erfahren, die seit dem 14.08.2008 rechtskräftig ist.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Sept. 2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtswirksamen Änderungen,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990,
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.4.2006 (GVObI. M-V S. 102) einschließlich aller rechtswirksamen Änderungen

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

Der Flächennutzungsplan der Stadt wird im Rahmen der 5. Änderung, die sich Aufstellung befindet, entsprechend der Nutzungsänderungen angepasst.

Bei der Art und der Größe der im Rahmen des B-Planes zulässigen Vorhaben sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird daher nicht begründet, eine Beeinträchti-

gung von Schutzgütern erfolgt nicht. Im vereinfachten Bauleitplanverfahren nach § 13 BauGB wird daher von einer Umweltprüfung abgesehen.

Als Plangrundlagen wurden die Flurkarte im Maßstab 1:1000 des Kataster- und Vermessungsamtes Bad Doberan, Stand 31.7.08, die Topographische Karte im Maßstab 1:10 000 des Landesamtes für innere Verwaltung M-V, Schwerin, der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 30 in der Fassung der 1. Änderung und Unterlagen des Bauamtes Kühlungsborn verwendet. Weiterhin wurden eigene Bestandsaufnahmen durchgeführt.

#### **4. Inhalte der Änderung**

Die beiden Geltungsbereiche der 2. Änderung umfassen lediglich einen sehr kleinteiligen Bereich des ursprünglichen Bebauungsplanes.

##### Geltungsbereich 1

Im Geltungsbereich 1 wird mit der Änderung des Bebauungsplanes eine Umnutzung der vorhandenen Bebauung vorbereitet. Im Bebauungsplan Nr. 30 ist das denkmalgeschützte, evangelische Gemeindehaus an der Neuen Reihe Nr. 128 bisher als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung: „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ ausgewiesen.

Die evangelisch-lutherische Kirchengemeinde Kühlungsborn hat nun eine Umwidmung dieser Nutzungsart beantragt, da seit längerer Zeit kein Bedarf mehr an der Einrichtung besteht.

So soll eine Umnutzung zu Dauerwohnungen ermöglicht werden, wobei Ferienwohnungen oder Beherbergungsbetriebe ausgeschlossen werden. Ein Saal der als Gemeindevorrichtung genutzt werden kann, soll allerdings erhalten bleiben.



Gemeindehaus, Neue Reihe Nr. 128

Um die geplante Umnutzung zu ermöglichen, wird für den Geltungsbereich 1 ein neues Allgemeines Wohngebiet WA 3 ausgewiesen. Für die Flächen werden von der Ursprungsplanung abweichend ausschließlich nachfolgend erläuterte Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften getroffen.

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA 3) sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig. Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO wird bestimmt, dass die Neuerrichtung von Ferienhäusern und Ferienwohnungen oder der Umbau vorhandener Gebäude zu Ferienhäusern und Ferienwohnungen unzulässig ist.

Die zulässige Grundfläche für Garagen, Carports und Nebengebäude i.S.d. §§ 12 u. 14 BauNVO beträgt zusätzlich zur festgesetzten zulässigen Grundfläche insgesamt

max. 200 m<sup>2</sup>. Die Errichtung von Kfz-Stellplätzen, Carports, Garagen, Nebengebäuden und Stellplätzen für Müllbehälter ist dabei im Vorgartenbereich unzulässig.

Unter Berücksichtigung der Umweltbelange wird festgesetzt, dass bei Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten ist und im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen ist. Stellplätze und Zufahrten sind unversiegelt zu belassen oder in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, Rasengitter, Fugenpflaster oder wassergebundene Decke) herzustellen.

Wie bisher gilt: Einheimische Laub- und Nadelbäume mit einem Stammumfang ab 50 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 des Wurzelraumes durch Versiegelung, Abgrabung, Aufschüttung, durch das Lagern oder Ausbringen von festen oder flüssigen Stoffen, die schädigenden Einfluss auf das Wachstum haben können, und vor Beschädigungen der Baumrinde sowie während Baumaßnahmen gem. DIN 18920 zu schützen. Pflegemaßnahmen und Maßnahmen zur Abwehr unmittelbar drohender Gefahren sind zulässig. Der Abgang von Bäumen, Großsträuchern und Hecken ist gleichwertig innerhalb der Grundstücksfläche zu ersetzen. Für Bäume gilt: bis zu einem Stammumfang von 60 cm ist ein Ersatzbaum, von 60 cm bis 1,20 m sind zwei Ersatzbäume, von 1,20 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, 3x v., Stammumfang 14-18 cm gemessen in 1 m Höhe). Für Großsträucher und Hecken gilt ein Ausgleichserfordernis von 1:1 bis zu 3:1 je nach Art, Größe, Vitalität und ökologischer Bedeutung (Sträucher in Baumschulqualität, mind. 2x v., mit Ballen 60-100 cm, Hecken mind. dreireihig). Über Ausnahmen und das Ausgleichserfordernis entscheidet die Stadt.

Bei dem Gemeindehaus handelt es sich um ein Denkmal. Daher wird bezüglich der örtlichen Bauvorschriften festgesetzt, dass sämtliche bauliche und gestalterische Maßnahmen am Hauptgebäude sowie an Garagen und Nebenanlagen mit den zuständigen Denkmalschutzbehörden abzustimmen sind.

Des Weiteren wird festgesetzt, dass die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter nicht zulässig ist. Stellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, mit einer begrünten Umkleidung oder mit Rankgittern zu versehen.

In diesem Zusammenhang wird auf § 84 der LBauO M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig der nach § 86 LBauO M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Für die Eigentümer und Nutzer des Flurstückes 198 der Flur 1, Gemarkung Kühlungsborn (Kleingartenanlage) wird ein Geh- und Leitungsrecht in den Geltungsbereich aufgenommen.

## Geltungsbereich 2

Im Geltungsbereich 2 ist auf dem Flurstück 154/6 der Flur 1, Gemarkung Kühlungsborn eine private Grünfläche ausgewiesen. In diesem Bereich befindet sich jedoch seit vielen Jahren die Stellplatzfläche einer Pension an der Friedrich-Borgwardt-Straße. Im Rahmen der 2. Änderung des B-Planes Nr. 30 soll nun eine Korrektur der Ausweisung erfolgen. Zu diesem Zweck wird die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung extensives Gartenland in eine Stellplatzfläche umgewidmet.

Hochbauliche Anlagen sind nicht geplant. Diesbezüglich wird festgesetzt, dass die Errichtung von Garagen auf den ausgewiesenen Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Stellplätze unzulässig ist. Des Weiteren ist in einer Breite von 7,0 m ab Böschungsoberkante der Asbeck jegliche Bebauung oder Befestigung von Flächen unzulässig. Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung des Graben (Asbeck) führen können, sind unzulässig. Die Verwendung von Düngemitteln oder Pestiziden im Gewässerschutzstreifen ist in diesem Zusammenhang ebenfalls unzulässig.

## **5. Artenschutz**

Hinsichtlich des Artenschutzes ist anzumerken, dass es sich bei der vorliegenden Planung um eine Bestandsüberplanung handelt, die im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Umweltbericht durchgeführt wird.

Die Bebauung und dauerhafte Nutzung im Geltungsbereich 1 ist bereits vorhanden, es erfolgt lediglich eine Änderung der Nutzung.

Die Nutzung im Geltungsbereich 2 ist ebenfalls bereits vorhanden. Wie erläutert wird in diesem Bereich lediglich eine Korrektur der Ausweisung vorgenommen. Betroffenheiten nach dem Bundesartenschutzgesetz liegen daher nicht vor.

## **6. Eigentumsverhältnisse und Planungskosten**

Das Flurstück 214/2 befindet sich in Besitz der evangelischen Kirche, das Flurstück 154/6 in Privatbesitz.

Die Planungskosten bzgl. der Änderungen im Geltungsbereich 1 werden vom Antragsteller der B-Planänderung übernommen. Bei der Änderung im Geltungsbereich 2 handelt es sich um eine Korrektur der Ausweisungen, wodurch keine zusätzlichen Planungskosten entstehen.

## **7. Sonstiges**

Die Geltungsbereiche der Satzung liegen innerhalb der Trinkwasserschutzzone III B der Wasserfassung Kühlungsborn-Bad Doberan. Die damit verbundenen Verbote und Nutzungsbeschränkungen zum Trinkwasserschutz gemäß der Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete - 1. Teil "Schutzgebiete für Grundwasser" (DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 101) sind zu beachten.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind in den Geltungsbereichen keine Bodendenkmale bekannt. Bei Bauarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Werden während Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen 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. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Das Hauptgebäude im Geltungsbereich 1 unterliegt dem Denkmalschutz und ist in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet. Alle Veränderungen an einem Denkmal und in seiner Umgebung bedürfen gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V der Genehmigung durch die Untere Denkmalschutzbehörde bzw. gemäß § 7 Abs. 6 DSchG M-V durch die zuständige Behörde.

Es 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) sowie die Erhaltungssatzung (Satzung zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart der Stadt Ostseebad Kühlungsborn – Planungsbereich B für den Ortskern West) in der zuletzt geänderten Fassung.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den .....

.....  
Karl, Bürgermeister

