



## **Nachtragstagesordnung**

### **Sitzung des Bauausschusses**

---

**Sitzungstermin:** Mittwoch, 06.09.2017, 18:30 Uhr

**Raum, Ort:** Versammlungsraum des Bauhofes (Zur Asbeck)

---

#### **Öffentlicher Teil:**

12. Beschlussvorlage der Zählgemeinschaft SPD/Bündnis90-Grüne: Anbau einer Einfeldtennishalle hinter der Sporthalle Ost

**17/SPD-Grün/134**



## Öffentliche Bekanntmachung

### Sitzung des Bauausschusses

---

<b>Sitzungstermin:</b>	Mittwoch, 06.09.2017, 18:30 Uhr
<b>Raum, Ort:</b>	Versammlungsraum des Bauhofes (Zur Asbeck)

---

### Tagesordnung

#### Öffentlicher Teil:

1. Begrüßung, Feststellung der ordnungsgemäßen Einladung, der Anwesenheit und der Beschlussfähigkeit sowie Eröffnung der Sitzung
2. Änderungsanträge und Feststellung der Tagesordnung
3. Billigung der Sitzungsniederschrift vom 21.06.2017 - Beschlusskontrolle
4. Informationen der Verwaltung
5. Anfragen der Ausschussmitglieder
6. Billigung des Vorentwurfs zum Bebauungsplan Nr. 50 Sondergebiet "Nahversorgung an der Reriker-Str." der Stadt Ostseebad Kühlungsborn
7. Abwägungs- und Satzungsbeschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 35 "Teilbereich Kühlungsborn West" der Stadt Ostseebad Kühlungsborn
8. Aufstellungsbeschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 "Cubanzestr./Ecke Wittenbecker Landweg" der Stadt Ostseebad Kühlungsborn
9. Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 "Cubanzestr./Ecke Wittenbecker Landweg" der Stadt Ostseebad Kühlungsborn
10. erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 44 " Östliche Neue Reihe" der Stadt Ostseebad Kühlungsborn
11. Beschlussvorlage der Zählgemeinschaft HGV/Ziesig: Gestaltung einer Seebrücke im Ortsteil West
12. Schließen des öffentlichen Teils der Sitzung

Rainer Karl  
Bürgermeister

Ostseebad Kühlungsborn, den 01.09.2017



öffentlich

## Beschlussvorlage

Amt/Geschäftszeichen	Bearbeiter	Datum	Drucksache Nr.:
Bauamt	Maja Kolakowski	10.08.2017	17/60/085

Beratungsfolge (Zuständigkeit)	Gremium	Sitzungstermin	Status
Vorberatung	BA	06.09.2017	Öffentlich
Vorberatung	HA	21.09.2017	Nichtöffentlich
Entscheidung	SVV	19.10.2017	Öffentlich

**Bezeichnung: Billigung des Vorentwurfs zum Bebauungsplan Nr. 50 Sondergebiet  
"Nahversorgung an der Reriker-Str." der Stadt Ostseebad Kühlungsborn**

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn

1. billigt den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 50 Sondergebiet „Nahversorgung an der Reriker Str.“ der Stadt Ostseebad Kühlungsborn und den Vorentwurf der Begründung mit Umweltbericht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB soll durch eine öffentliche Auslegung des Vorentwurfs erfolgen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind von der Auslegung zu benachrichtigen und zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauGB aufzufordern.
3. Die Anlage ist Bestandteil dieses Beschlusses

Problembeschreibung/Begründung:

Die Stadtvertreterversammlung hat in Ihrer Sitzung am 08.06.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 50 Sondergebiet „Nahversorgung an der Reriker Str.“ beschlossen. Ziel ist die Ausweisung eines Sondergebietes (SO) für den großflächigen Lebensmitteleinzelhandel.

Die Grundlage für den Vorentwurf bildet ein vorliegendes Entwurfskonzept zum Ersatz des heutigen Einkaufsmarktes durch einen größeren Neubau von max. 1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Der entsprechend erarbeitete Vorentwurf soll nun den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zu Abstimmung vorgelegt und zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ausgelegt werden.

Finanzielle Auswirkungen?

**Nein (Kosten trägt der Investor)**

<b>Gesamtkosten der Maßnahme</b> (Beschaffungs-Folgekosten)	<b>Jährliche Folgekosten/lasten</b>	<b>Finanzierung</b>		
		<b>Eigenanteil</b> (i. d. R. = Kreditbedarf)	<b>Objektbezogene Einnahmen</b> (Zuschüsse/Beiträge)	<b>Einmalige oder jährliche laufende Haushaltsbelastung</b> (Mittelabfluss, Kapitalsdienst, Folgekosten)

€	€	€	€	€	ohne kalkulatorische Kosten)
---	---	---	---	---	---------------------------------

Veranschlagung 2017	nein	ja, mit €	Produktkonto
Im Ergebnisplan	im Finanzplan		

Anlagen:  
 Bebauungsplan Nr. 50 Sondergebiet „Nahversorgung an der Reriker Str.“ der Stadt Ostseebad  
 Kühlungsborn einschließlich Begründung und Umweltbericht – Vorentwurf

# SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN über den Bebauungsplan Nr. 50 "Sondergebiet Nahversorgung an der Reriker Straße"

Teil A – Planzeichnung  
M 1:750



**Nutzungsschablonen**

SO 1	I
GR 2200	a
GH 8,0	
SO 2	I
GR 370	o
GH 8,5	



**Hinweise**

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 (LWVG) 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.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich der Satzung keine Bodenkennwerte bekannt. Das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege ist rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege unverändert zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich der Satzung keine Altlasten oder Altlastverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anomale Färbung, Ausstritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altlastgerüche) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer gem. § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodensubstrats verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der unteren Abfallbehörde des Landkreises Rostock wird hingewiesen.

Das Plangebiet ist nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt. Es kann jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechendem Voricht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Notigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn in der zuletzt geänderten Fassung mit Ausnahme des § 3 Abs. 4 (Ausschluss von Stellplätzen, Garagen und Carports in Hausvorbereichen). Darüber hinaus gilt im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06 Ausgabe 2006, Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Köln 2007).

Gehölzbesetzungen sind gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) nur außerhalb der Brutzeiten von Vögeln und somit innerhalb des Zeitraumes vom 01.10. bis 28.02. durchzuführen. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Gehölzflächen keine Brutvögel brüten oder Amphibien/Reptilien vorhanden sind und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

Die dem Bebauungsplan zu Grunde liegenden Gesetze, Erlasse und Richtlinien sind im Bauamt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn, Ostseestraße 20, 18225 Kühlungsborn, während der Öffnungszeiten einsehbar.

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

**Planzeichenerklärung**  
Es gilt die Planzeichenerklärung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

- 1. Festsetzungen**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)**
- SO 1** Sonstiges Sondergebiet, lfd. Nummerierung (§ 11 BauNVO)  
Zweckbestimmung: Nahversorgung
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**
- GR Grundflächenzahl in m<sup>2</sup>
  - I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
  - GH max. Gebäudehöhe in m o. NNH
- Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)**
- o offene Bauweise
  - a abweichende Bauweise
- Baugrenze**
- Baugrenze
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
- Straßenbegrenzungslinie
  - Straßenverkehrsfläche
  - Einfahrtsbereich
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
- naturnahe Grünflächen / Feuchtwiese, privat
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)**
- Wasserflächen
  - Schutzgebiet für Grundwasser - Schutzzone III B
- Flächen für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)**
- Fläche für Wald
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)**
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen, zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
  - Erhaltung von Bäumen
  - Bäume, künftig fortfallend

- Sonstige Planzeichen**
- Mit Leitungsrechte zu Gunsten des Wasser- und Bodenverbandes zu belastende Flächen
  - Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind Sichtdreieck (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 50 (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
- 2. Darstellungen ohne Normcharakter**
- vorhandene bauliche Anlagen
  - vorhandene Flurstücksgrenzen
  - Flurstücknummern
  - Höhenpunkte
  - Böschung
  - Bemalung in m
  - künftig fortfallend
  - Bach künftig fortfallend
  - Bachverlauf in Planung
  - derzeitige Waldkante
  - Fläche für Waldumwandlung

**Praambel**

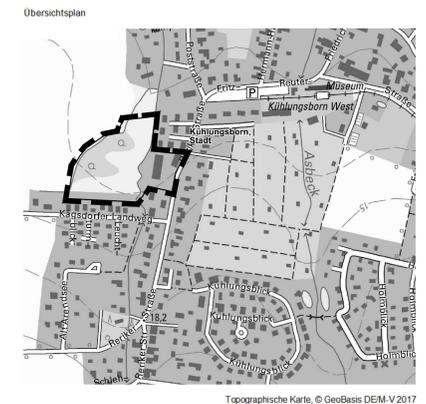
Aufgrund § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.04.2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtswirksamen Änderungen sowie § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAuO M-V) in der Fassung vom 15.10.2015 (GVBl. M-V S. 334), einschließlich aller rechtswirksamen Änderungen wird nach Beschlussfassung durch die Stadt Ostseebad Kühlungsborn vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 50 "Sondergebiet Nahversorgung an der Reriker Straße", umfassend die Flurstücke 259/1 (teilweise), 291/2, 291/17, 291/18, 291/19, 291/27, 291/31 (teilweise) sowie 476 der Flur 1, Gemarkung Kühlungsborn, gelegen im Südwesten von Kühlungsborn-West an der Reriker Straße Nr. 12/14, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie folgende Satzung über die örtlichen Bauvorschriften erlassen:

**Teil B - Text**

Es gilt die Bauzuteilungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 2 u. 16 - 19 BauNVO)**
- 1.1 In dem festgesetzten Sonstigen Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Nahversorgung" SO 1 ist ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.500 m<sup>2</sup> zulässig.
- 1.2 In dem festgesetzten Sonstigen Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Nahversorgung" SO 2 sind ein Getränkemarkt sowie nicht störende Gewerbebetriebe und ein Obergeschoss einer Wohnung zulässig.
- 1.3 In den SO 1 und SO 2 sind darüber hinaus alle Anlagen und Einrichtungen, die zum Betrieb des Lebensmittel- bzw. Getränkemarktes erforderlich sind, zulässig. Dazu zählen z.B. nicht überdachte Pkw-Stellplätze und Zufahrten, überdachte Anlieferbereiche, überdachte Stellplätze für Einkaufswagen und sonstige Nebenanlagen. Die Errichtung von Carports oder Garagen ist unzulässig. Die Errichtung von Nebenanlagen und Nebengebäuden ist auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.
- 1.4 Nur innerhalb des SO 1 ist die Errichtung eines Werbepylons mit einer Höhe von maximal 6,0 m über dem Straßenniveau der Reriker Straße zulässig.
- 1.5 Die zulässige Grundfläche (GR) darf in den festgesetzten Sonstigen Sondergebieten gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO für Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,0 überschritten werden.
- 1.6 Für die Bestimmung der festgesetzten Gebäudehöhe (GH) gilt die mittlere Höhenlage der hergestellten, überbaubaren Grundstücksfläche als Bezugspunkt.
- 1.7 Dachaufbauten, wie Entlüftungsschächte von Filter- und Klimaanlage, Schornsteine, ein Werbebild usw. dürfen die zulässige Gebäudehöhe um bis zu 1,5 m überschreiten. Die Errichtung von nicht aufgedängerten Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf den Dachflächen ist zulässig.
- 1.8 Geländeveränderungen durch Aufschüttungen sind bis zu einem Maß von max. 1,0 m zulässig. Die Höhenunterschiede sind durch begrünzte Böschungen auszugleichen, sichtbare Winkelstützelemente sind unzulässig.
- 1.9 Südlich des Baufeldes für das Marktgebäude im SO 1 ist eine mit Sträuchern zu begrünende Anboschung am Marktgebäude bis zu einer Höhe von 3,0 m zulässig.
- 2. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)**
- Im Baugbiet mit festgesetzter abweichender Bauweise sind Gebäude und bauliche Anlagen mit einer Länge von mehr als 50,0 m zulässig. Es gelten die Grenzabstände der offenen Bauweise.
- 3. Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind und deren Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)**
- Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Grundstücksflächen (Sichtdreiecke) sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO unzulässig. Grundstücksentwässerungen und Strauchwerk dürfen eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten. Davon ausgenommen sind vorhandener und zu erhaltender Baumbestand sowie Neuanpflanzungen mit einer Kronenansatzhöhe von über 2,5 m.
- 4. Ableitung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**
- Das innerhalb der Sonstigen Sondergebiete anfallende Niederschlagswasser ist über den verrohrten Graben in das nördlich gelegene Regenrückhaltebecken einzuleiten.
- 5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)**
- 5.1 Der Gebäudeabruch, Bauschutt und Müllablagern sind ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. einer Wiederverwertung zuzuführen. Die Bauschutteneinrichtungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken. Nach Beendigung der Bauarbeiten sind baubedingte Beeinträchtigungen (wie Bodenverdichtungen, Fahrschuren, Fremdstoffreste) zurückzunehmen. Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Bodenaushub ist in nutzbarer Zustand zu erhalten und an Ort und Stelle wieder zu verwerten oder außerhalb der Brutzonen und Strauchwerk zu entsorgen.
- 5.2 Die festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "naturnahe Grünfläche" ist als Feuchtwiese zu gestalten und zu erhalten. Die Fläche ist extensiv zu nutzen und einmal jährlich im Spätsommer zu mähen. Das Mähgut ist abzutransportieren. Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft vor Beeinträchtigungen, die den Fortbestand gefährden, und während der Bauarbeiten zu schützen. Totholz- und Pflegeschnitte sind zulässig. Beschädigte oder abgegebene Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.
- 5.3 Gehölzbesetzungen sind nur außerhalb der Brutzeiten von Vögeln und somit innerhalb des Zeitraumes vom 01.10. bis 28.02. eines jeden Jahres durchzuführen.
- 5.4 Die neu zu schaffenden Kundenparkplätze sind gemäß Stellplatzsatzung je 4 Stellplätze mit einem Baum der Art (StU) zu bepflanzen und zu untergliedern. Alle Bäume sind 5 Jahre in der Entwicklungsstufe zu pflanzen.
- 5.5 Die externen Ausgleichsmaßnahmen sind im weiteren Verfahrensverlauf festzulegen. Die Maßnahmen sind im Rahmen der Erschließung vom Erschließungsträger durchzuführen und spätestens 12 Monate nach Erschließungsbeginn fertig zu stellen. Die Sicherung erfolgt in einem städtebaulichen Vertrag mit der Stadt.
- 6. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)**
- 6.1 Die Festsetzungen werden im weiteren Verfahren auf der Grundlage eines Immissionsschutzgutachtens getroffen.
- 7. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBAuO M-V)**
- 7.1 Die Ausbildung des Hauptgebüddaches ist als Satteldach, Walmdach, Pultdach oder Flachdach zulässig.
- 7.2 Für die Dachdeckung sind nur nicht glänzende, rote oder rotbraune Tonziegel oder Betonpfannen zulässig. Bei Dachneigungen unter 10° sind auch Dachdeckungen aus Stabmatten oder Grünflächen zulässig.
- 7.3 Die Verwendung von reflektierenden Dach- oder Fassadenmaterialien ist mit Ausnahme von Glasflächen und von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie unzulässig. Die Verwendung von Dach- oder Fassadenmaterialien, die andere Farben vortäuschen, ist unzulässig. Die Verwendung von Weißblech ist bei der Fassadengestaltung unzulässig.
- 7.4 Stellplätze von Müllbehältern sind mit einer lückichtigen, dauerhaften Bepflanzung, begrünter Umkleide- oder Rankgeräten zu versehen.
- 7.5 Westablagen sind zulässig und mit wechsellüftendem Licht sind unzulässig.
- 7.6 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. Der Verstoß kann mit Bußgeld geahndet werden.

- Verfahrensvermerke**
- (1) Der Aufstellungsbeschluss der Stadtvertreterversammlung wurde am 08.06.2017 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 15.06.2017 durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn erfolgt.
- Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister
- (2) Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPlG) mit Schreiben vom ..... beteiligt worden.
- Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister
- (3) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom ..... bis zum ..... durch eine öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes durchgeführt worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.
- Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister
- (4) Die Stadtvertreterversammlung hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 50 mit Begründung einschließlich der örtlichen Bauvorschriften gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
- Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister
- (5) Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 50, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), die Begründung dazu einschließlich Umweltverträglichkeit sowie der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... während der Dienststunden in der Stadtverwaltung Ostseebad Kühlungsborn nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen und sind in diesem Zeitraum auch im Internet verfügbar gewesen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, welche Umweltinformationen zur Verfügung stehen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt gemacht können, am ..... durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn sowie im Internet bekannt gegeben worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom ..... über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister
- (6) Der katastermäßige Bestand innerhalb des Geltungsbereichs am ..... wird als richtig dargestellt bezeichnet. Hinsichtlich der lägerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur groß erfolgräufig, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab ..... vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
- Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den ..... (Siegel) Öff. best. Vermesser
- (7) Die Stadtvertreterversammlung hat die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister
- (8) Der Bebauungsplan Nr. 50, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die örtlichen Bauvorschriften wurden am ..... der Stadtvertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 50 wurde mit Beschluss der Stadtvertreterversammlung vom ..... gebilligt.
- Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister
- (9) Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 50, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften werden hiermit ausgestellt.
- Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister
- (10) Der Satzungsbeschluss und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn sowie im Internet bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 50 ist am ..... in Kraft getreten.
- Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister



**Satzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn über den Bebauungsplan Nr. 50 "Sondergebiet Nahversorgung an der Reriker Straße"**

umfassend die Flurstücke 259/1 (teilweise), 291/2, 291/17, 291/18, 291/19, 291/27, 291/31 (teilweise) sowie 476 der Flur 1, Gemarkung Kühlungsborn, gelegen im Südwesten von Kühlungsborn-West an der Reriker Straße Nr. 12/14

Vorentwurf

Bearbeitungsstand 28.08.2017

**Stadt- und Regionalplanung**

Personenstandsgesamt

Fachl. Beg. Martin Hoffmann

Ber. Arch. Lothar Fricke

Planungsdirektorin: Ulrike Lippert

Telefon: 03841 47060-1

Fax: 03841 47060-9

www.srp-plan.de, info@srp-plan.de

Plangrundlagen:  
Lage- und Höhenplan Vermessungsbüro Zeh, Ribnitz-Damgarten, März 2017; Topographische Karte im Maßstab 1:10000, © GeoBasis DE/M-V 2017; Flurkarte Kühlungsborn, Stand 27.06.2013, Bauamt Kühlungsborn, eigene Erhebungen



Auszug aus der topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2017

## Satzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn

über den

### Bebauungsplan Nr. 50 "Sondergebiet Nahversorgung an der Reriker Straße"

umfassend die Flurstücke 259/1 (teilweise), 291/2, 291/17, 291/18, 291/19, 291/27, 291/31 (teilweise) sowie 476 der Flur 1, Gemarkung Kühlungsborn, gelegen im Südwesten von Kühlungsborn-West an der Reriker Straße Nr. 12/14

### Begründung

Vorentwurf

Bearbeitungsstand 28.08.2017

**Satzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn  
über den Bebauungsplan Nr. 50  
"Sondergebiet Nahversorgung an der  
Reriker Straße"**

- Vorentwurf -

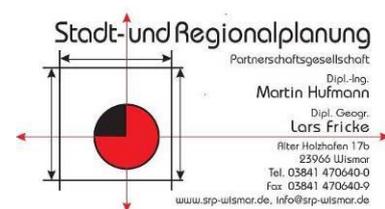
Teil 1 - Begründung

Inhalt	Seite
Teil 1 - Begründung .....	2
1. Einleitung .....	2
1.1 Anlass und Ziele der Planaufstellung, Planverfahren.....	2
2. Bebauungskonzept .....	7
2.1 Ausgangssituation.....	7
2.2 Städtebauliche Konzeption sowie Art und Maß der baulichen Nutzung .....	8
2.3. Örtliche Bauvorschriften.....	13
2.4 Verkehrserschließung, Stellplätze.....	14
2.5 Flächenbilanz.....	15
3. Ver- und Entsorgung.....	15
3.1 Trink- und Löschwasserversorgung .....	15
3.2 Schmutz- und Regenwasserentsorgung .....	16
3.3 Energieversorgung.....	16
3.4 Abfallentsorgung/Altlasten .....	16
3.5 Telekommunikation.....	17
4. Eigentumsverhältnisse, Planungs- und Erschließungskosten.....	17
5. Immissionsschutz.....	17
6. Sonstiges .....	17

Teil 2 - Umweltbericht

separat

Planverfasser:



## **Teil 1 - Begründung**

### **1. Einleitung**

#### **1.1 Anlass und Ziele der Planaufstellung, Planverfahren**

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn hat in ihrer Sitzung am 08.06.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 50 "Nahversorgung an der Reriker Straße" gemäß §§ 2 und 8 BauGB beschlossen.

Das Planungsziel besteht in der Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes für den großflächigen Lebensmitteleinzelhandel nach § 11 Baunutzungsverordnung, um die Neuerrichtung des Lebensmittel-Vollsortimenters auf einer vergrößerten Fläche mit einer Verkaufsraumfläche von 1500 m<sup>2</sup> statt bisher 783 m<sup>2</sup> vorzubereiten. Damit möchte die Stadt darauf reagieren, dass die bisherigen Kapazitäten sowohl der Verkaufsraumfläche als auch des Stellplatzangebotes nicht mehr ausreichen. Da der vorhandene Markt schon seit Anfang der 1990er Jahre besteht, ist die Erweiterung und Modernisierung zwingend erforderlich, um den auch für die Nahversorgung der Wohnbevölkerung wichtigen Standort nachhaltig zu sichern. Schon das Einzelhandelskonzept der Stadt konstatiert, dass die aktuelle Marktzutrittsgröße der Verkaufsfläche von Lebensmittelvollsortimentern bei 1.200 m<sup>2</sup> beginnt. Dadurch wird deutlich, dass zur nachhaltigen Sicherung des Standortes eine Erweiterung unabdingbar ist. Dies betrifft gleichermaßen die Kapazität des Verkaufsraumes als auch der Stellplätze, die z.B. an Wochenenden und in der Saison nicht ausreichen, so dass eine erheblich Überfüllung festzustellen ist. Die Beeinträchtigung der Kunden führt letztendlich dazu, dass diese den Markt meiden und ggf. auch auf andere Ortschaften ausweichen, wodurch ein Kaufkraftabfluss aus Kühlungsborn erfolgt. Darüber hinaus muss zur Kundenbindung auch eine zeitgemäße Ausstattung und eine größere Angebotspalette geschaffen werden.

Bei der Planung sind die Umweltbelange, insbesondere im Westen des Plangebietes, besonders zu beachten. Ein Umweltbericht, ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag und eine Biotopkartierung sind zu erarbeiten und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe durch bauliche Maßnahmen festzusetzen. Darüber hinaus umfasst der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 50 Grün- und Waldflächen, die durch den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 9 "Kägsdorfer Landweg" überplant und z.T. als Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt wurden. Soweit diese betroffen sind, sind sie angemessen zu ersetzen.

Die Stadt Ostseebad Kühlungsborn ist auf der Basis des Einzelhandelskonzepts von März 2015 und der gutachterlichen Stellungnahme zum vorhandenen Markt an der Reriker Straße vom Mai 2017 zu der Auffassung gelangt, dass die Sicherung eines etablierten, innerörtlichen Nahversorgungsstandortes der Neuerrichtung an einem weniger geeigneten Standortort oder am Ortsrand vorzuziehen ist. Darüber hinaus sind entsprechende Flächen in einer so gut städtebaulich integrierten Lage in Kühlungsborn nicht mehr verfügbar.

## 1.2 Lage und Geltungsbereich

Der Planungsbereich befindet sich im Südwesten der Stadt Ostseebad Kühlungsborn, im Süden von Kühlungsborn-West an der Reriker Straße Nr. 12/14. Südlich befindet sich das Wohngebiet am Kägsdorfer Landweg.

Der Geltungsbereich umfasst die Flächen des vorhandenen Einkaufsmarktes an der Reriker Straße mit den westlich angrenzenden Grünflächen, Flurstücke 259/1 (teilweise), 291/2, 291/17, 291/18, 291/19, 291/27, 291/31 (teilweise) sowie 476 der Flur 1, Gemarkung Kühlungsborn, gelegen im Südwesten von Kühlungsborn-West an der Reriker Straße Nr. 12/14 mit einer Flächengröße von ca. 2,8 ha.

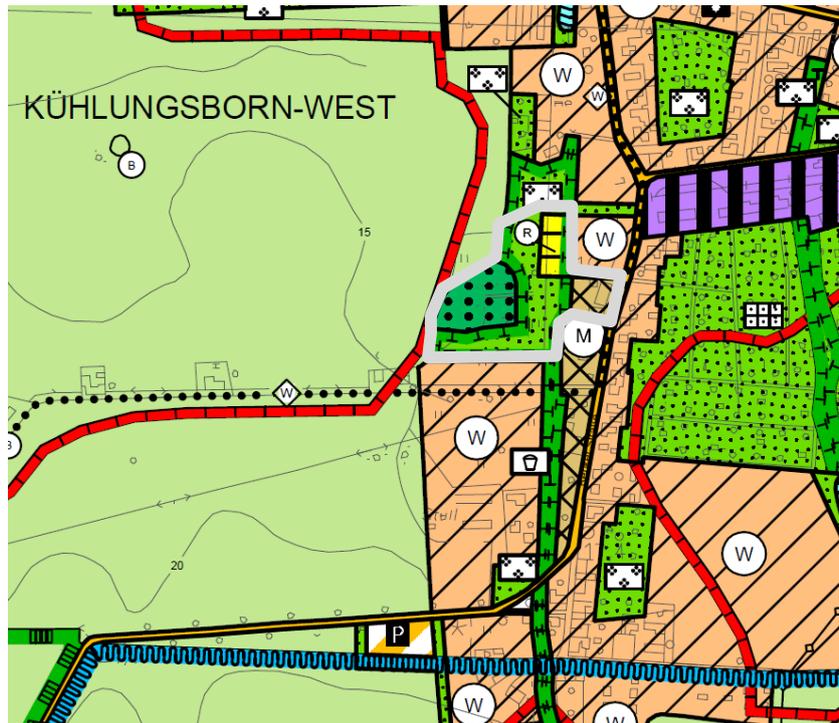


Lage und Abgrenzung des Plangebietes im Luftbild, © GeoBasis DE/M-V 2017

## 1.3 Planungsrecht, Flächennutzungsplan und Raumordnung

Die Stadt Ostseebad Kühlungsborn verfügt über einen seit 1998 wirksamen Flächennutzungsplan. Bereits am 20.04.2017 hat die Stadtvertreterversammlung die Aufstellung der parallel zum Bebauungsplan Nr. 50 erforderlichen 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ostseebad Kühlungsborn gemäß §§ 2 u. 5 BauGB beschlossen. Analog zu den Ausweisungen im Bebauungsplan ist im Flächennutzungsplan ein Sonstiges Sondergebiet für den großflächigen Lebensmitteleinzelhan-

del nach § 11 Baunutzungsverordnung anstelle der bisher ausgewiesenen gemischten Baufläche und von Grünflächen vorgesehen.



Lage und Abgrenzung des Plangebietes im Flächennutzungsplan der Stadt Ostseebad Kühlungsborn

Die Stadt Ostseebad Kühlungsborn ist im Regionalen Raumentwicklungsprogramm als Grundzentrum ausgewiesen und besitzt, neben der hervorgehobenen touristischen Bedeutung, eine wichtige Funktion auch für die Versorgung des Umlandes.

Wie schon dargestellt, wird durch den Bebauungsplan Nr. 50 die Errichtung eines "großflächigen Einzelhandelsbetriebes" vorbereitet. Nach bisheriger Rechtsauffassung wird die Schwelle zur "Großflächigkeit" bei einer Verkaufsfläche von mehr als 800 m<sup>2</sup> überschritten. Dies ist mit einer im Bebauungsplan Nr. 50 festgesetzten maximalen Verkaufsfläche von max. 1.500 m<sup>2</sup> der Fall. Gemäß den Zielen der Raumordnung sind solche Einrichtungen in Grundzentren zulässig, es müssen jedoch weitere Ziele beachtet werden.

Auch Erweiterungsvorhaben sind der Größe und der Versorgungsfunktion des Zentralen Ortes sowie dessen regionalspezifischen Kaufkraftpotenzials anzupassen. Einzelhandelsgroßprojekte dürfen weder die verbrauchernahe Versorgung der nicht motorisierten Bevölkerung noch eine ausgewogene und räumlich funktionsteilig orientierte Entwicklung von Versorgungsschwerpunkten zwischen Innenstadt / Orts- bzw. Wohngebietszentrum und Randlage gefährden.

Einzelhandelsbetriebe sind an integrierten, verkehrlich auch von Fußgängern und Radfahrern gut erreichbaren Standorten zulässig, wenn diese einen Zusammenhang mit dem Siedlungsbereich des Zentralen Ortes bilden und eine wichtige Rolle im Rahmen der verbrauchernahen Versorgung spielen.

Aus Sicht der Stadt Ostseebad Kühlungsborn werden durch das Planungsvorhaben die Ziele der Raumordnung beachtet. Da es sich um eine Standorterweiterung eines bestehenden Einzelhandelsbetriebes handelt, kommt es durch die Erweiterung der Verkaufsfläche nur zu einer geringfügigen Erhöhung des Angebots an Waren des täglichen Bedarfs im Stadtgebiet. Ein Teil der Erweiterung ist darüber hinaus z.B. durch die Vergrößerung der Eingangsbereiche, die Verbreiterung der Verkehrswege zwischen den Regalen usw. notwendig. Die räumlich-funktionale Situation der Nahversorgung im Stadtgebiet wird nicht verändert.

Die Auswirkungen des Vorhabens wurden im Vorfeld auf der Grundlage des „Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Ostseebad Kühlungsborn“ (Junker und Kruse, Dortmund 03/2015, kurz: Einzelhandelskonzept) und durch ein gesondertes, standortbezogenes Gutachten von einem anderen Gutachter für den vorhandenen Markt untersucht („Die Reriker Straße in Kühlungsborn als Erweiterungsstandort für eine EDEKA-Markt - Gutachterliche Stellungnahme, Dr. Lademann & Partner, Hamburg 05/2017).

Die o.g. Gutachterliche Stellungnahme kommt zu folgenden Ergebnissen:

- Der Edeka-Markt an der Reriker Straße hat als einziger Vollversorger in Kühlungsborn-West eine wichtige Versorgungsfunktion, die sich insbesondere auch auf die fußläufige Grundversorgung der umliegenden Wohnquartiere bezieht.
- Der Standort soll eine qualitativ hochwertige, flächendeckende und wohnungsnahe Grundversorgung absichern.
- Um den Standort nachhaltig zu sichern, sind eine Erweiterung der Verkaufsfläche und die Erhöhung der Stellplatzkapazität unumgänglich.
- Die Standortentwicklung muss den steigenden Ansprüchen der Kunden an die qualitative und quantitative Ausstattung der Märkte Rechnung tragen. Dies betrifft sowohl die großzügige Gestaltung der Verkaufsräume als auch die Sortimentstiefe und -breite. Beide Faktoren bedingen zwingend eine Erweiterung der Verkaufsflächen.
- Die Erreichbarkeit mit dem PKW spielt nach wie vor eine große Rolle im Rahmen der Standortsicherung. Dies ist umso wichtiger, da der Standort aufgrund seiner guten verkehrlichen Anbindung auch den umgebenden ländlichen Raum bedienen soll.

Insgesamt kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass das dem Bebauungsplan Nr. 50 zugrunde liegende Vorhaben dem Ziel des Einzelhandelskonzeptes, den solidären Nahversorgungsstandort zu sichern, entspricht. Dies ist umso wichtiger, als es sich bei dem Nahversorger um einen von lediglich zwei Vollsortimentern im Stadtgebiet handelt. Im Vordergrund stehen der Erhalt und die Sicherung eines städtebaulich gut integrierten Standortes mit einer wichtigen Nahversorgungsfunktion. Im Gegensatz dazu hat die Stadt den Ansiedlungsinteressen eines Marktbetreibers am Stadtrand/Grüner Weg in der Vergangenheit auch nicht zugestimmt.

Die Alternativenprüfung der Stadt kommt also zu dem Ergebnis, dass die Erweiterung des vorhandenen Standortes einem neuen Standort am Ortsrand vorzuziehen ist. Weiterhin ist ein Verzicht auf diesen Markt oder eine Beibehaltung des Status Quo aufgrund der unzureichenden Kapazitäten keine Alternative.

Die weiteren Vorabstimmungen waren daher nun mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises und dem Forstamt Bad Doberan zu führen, da eine Erweiterung am vorhandenen Standort unweigerlich zu einer Expansion in die westlich gelegenen Grün- und Waldflächen führt. Als Voraussetzung dazu war die grundsätzliche Zustimmung dieser beiden Behörden erforderlich.

Aus den Vorabstimmungen mit der Unteren Naturschutzbehörde ging hervor, dass eine Verrohrung des Baches einer Umverlegung vorzuziehen ist. Grundsätzlich wird das Vorhaben – bei Berücksichtigung eines entsprechenden Ausgleichs der Eingriffe – als machbar eingestuft. Dazu wurde eine neue Biotoptypenkartierung eingefordert, die durch einen entsprechenden Gutachter erstellt wurde.

Aufgrund des o.g. vordringlichen Interesses an dem Erhalt und der Erweiterung des Nahversorgungsstandortes wurde seitens der Stadt eine Ausnahmegenehmigung zur Unterschreitung des Waldabstandes bzw. zur Waldumwandlung gestellt. Der ursprünglich westlich des Vorhabens liegende, kleine Wald hat sich aufgrund der im Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 9 festgesetzten und durchgeführten Ausgleichmaßnahmen bzw. durch natürliche Sukzession erheblich erweitert und in Richtung Siedlungsrand entwickelt. Betroffen ist insgesamt eine Fläche von rd. 2.800 m<sup>2</sup> wovon der überwiegende Teil auf die Waldabstandsfläche entfällt. Die Verwirklichung des Bebauungsplanes Nr. 50 hat daher die genannte forstrechtliche Genehmigung zur Voraussetzung. Das vom zuständigen Forstamt für eine Waldumwandlung geforderte hinreichende öffentliche Interesse an dem Vorhaben ist aus Sicht der Stadt durch das Standortgutachten nachgewiesen. Des Weiteren wurde eine zusätzliche Alternativenprüfung verlangt, die durch den Marktbetreiber mit der Prüfung unterschiedlicher Marktvarianten ergänzt und auch von der Stadt beurteilt wurde.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. Nr. 3, 22.1.1991), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.4.2006 (GVObI. M-V S. 102) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen
- sowie die sonstigen planungsrelevanten, zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Gesetzesvorschriften, Erlasse und Richtlinien.

Als Plangrundlagen wurden der Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Zeh, Ribnitz-Damgarten, die Topographische Karte im Maßstab 1:10000 vom Landesamt für innere Verwaltung M-V/gaia MV (© GeoBasis DE/M-V 2017) sowie eigene Erhebungen verwendet.

## **2. Bauungskonzept**

### **2.1 Ausgangssituation**

Das Plangebiet wird in seinem östlichen Teil von dem vorhandenen Edeka-Markt, dem vorgelagerten Gebäude des Getränkemarktes, der auch eine Rechtsanwaltskanzlei und Dienstleistungsbetriebe sowie im Obergeschoss eine Wohnung beherbergt, geprägt. Der Markt selbst ist ein eingeschossiges Gebäude mit einem flachgeneigten Ziegeldach, der Getränkemarkt hat ein ausgebautes Dachgeschoss und dementsprechend ein steileres Dach. Der Markt hat eine Verkaufsraumfläche (VKF) von 783 m<sup>2</sup> und enthält auch einen Backshop einer Bäckerei-Kette (insgesamt rd. 900 m<sup>2</sup> VKF).

Durch die räumlich beengte Situation bedingt, werden die übrigen Flächen vollständig durch rd. 74 Stellplätze belegt, die bis auf 2 Bäume nicht durch Grünstrukturen gegliedert bzw. gestaltet sind. Insgesamt stellt sich die städtebauliche Situation bezüglich der dem Edeka-Markt vorgelagerten Frei-/ Stellplatzflächen somit in Richtung Reriker Straße als verbesserungswürdig dar. Das o.g. straßenseitige Gebäude des Getränkemarktes ist besser in das städtebauliche Umfeld bzw. auch in den angrenzenden Straßenraum integriert. Die Zugänge zu den Geschäftsräumen sind durch einen Fußgängerbereich sowie durch einen Grünstreifen vom Gehweg abgetrennt, so dass sich hier kein planerischer Änderungsbedarf ergibt.

Die nördlich und südlich angrenzenden Bereiche sind jeweils durch die vorhandenen Wohn- und Ferienwohngebäude geprägt. Im Norden handelt es sich um eingeschossige Gebäude mit ausgebauten Dachgeschossen, im Süden befinden sich zwei- bis dreigeschossige Mietshäuser. Nach Norden hin sind die Gebäude durch eine dichte Hecke vom Markt abgegrenzt.

Der westliche Teil des Plangebietes, der durch die eigentliche Erweiterung des Standortes betroffen ist, da hier der Neubau des Marktes realisiert werden soll, ist teils als Wald- und Wiesenfläche bzw. als Sukzessionsfläche zu charakterisieren. Er wird im Moment ebenfalls durch eine Hecke vom Marktgelände abgegrenzt.

Im nördlichen Bereich befindet sich ein Regenwasserrückhaltebecken und ein mäandrierender offener Graben. Beide Gewässer sind nur temporär wasserführend und dienen der Vorflut für die angrenzenden Siedlungsbereiche und die Gräben aus der Kühlung. Der durch das festgesetzte Sondergebiet betroffene Teilabschnitt des Grabens soll auf einer Länge von rd. 70 m verrohrt werden. Diese Lösung wird von der unteren Naturschutzbehörde im Vergleich zu einer Umverlegung des Grabens westlich der geplanten Baufläche favorisiert, da die Verlegung nicht zu einer Entwässerung des westlich gelegenen Erlenbruchs führen soll.

Im Vergleich zum Zeitpunkt der Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 9 hat sich die forstrechtlich zu bewertende Waldfläche deutlich vergrößert. Zum damaligen Zeitpunkt beschränkte sich diese im Wesentlichen auf die heutigen Flurstücke 291/27 und 476, Flur 1, Gemarkung Kühlungsborn. Durch Sukzession hat sich die Waldfläche in den letzten Jahren immer weiter in Richtung Siedlungsrand entwickelt. Der gesetzliche Waldabstand von 30 m, der von einer baulichen Nutzung freizuhalten ist, ragt nunmehr in das festgesetzte Sondergebiet bzw. das für den

Markt festgesetzte Baufenster hinein. Ein Verfahren zur Waldumwandlung ist somit unabdingbare Voraussetzung für die Verwirklichung des Bebauungsplanes Nr. 50. Die Genehmigung wurde von der Forstbehörde unter den eingangs genannten Bedingungen in Aussicht gestellt. Dieses wird durch die Stadt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes betrieben und muss bis zur Rechtskraft der Satzung abgeschlossen sein. Die in Aussicht gestellten, neuen Waldgrenzen wurden in den Bebauungsplan übernommen.



*Der zentrale Parkplatzbereich mit Markt links und vorgelagertem Getränkemarkt.*



*Straßenseitiger Bereich an der Reriker Straße Nr. 14 (Getränkemarkt).*



*Nördliche Umfahrt des Marktes.*



*Die südlich angrenzende Wohnbebauung.*

## 2.2 Städtebauliche Konzeption sowie Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Erforderlichkeit des Bebauungsplanes Nr. 50 folgt aus der bereits dargelegten Notwendigkeit der Erweiterung des Marktes zur Sicherung des städtebaulich integrierten, solitären Nahversorgungsstandortes an der Reriker Straße. Eine nachhaltige Sicherung des Standortes kann nur über die planungsrechtlich vorbereitete Erweiterung des Marktes erreicht werden. Eine zweite wesentliche Zielsetzung besteht in der gleichzeitigen städtebaulichen Aufwertung des überplanten Bereichs und dem Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft.

Da es sich bei dem Vorhaben um einen städtebaulich - und im westlichen Bereich - naturräumlich sensiblen Standort handelt, wurden im Vorfeld der Planung mehrere Varianten einer möglichen Erweiterung geprüft. Dies wurde auch vor dem Hintergrund des im Rahmen der Waldumwandlung zu beachtenden Minimalprinzips so gehandhabt. Das heißt, dass nur in dem als Ergebnis der Alternativenprüfung notwendigen Umfang Waldflächen in Anspruch genommen werden dürfen.

Im Zuge der Vorbereitung des Vorhabens wurden, abgesehen von der bereits genannten „0-Variante“ oder der Verlagerung an den Ortsrand, insgesamt 6 Varianten am vorhandenen Standort untersucht und abgewogen.

Alle Varianten haben gemeinsam, dass der Flächenverbrauch am vorhandenen Standort geringer ist als bei einer Verlagerung und einem Neubau am Ortsrand.

Eine Variante mit der Errichtung eines Parkgeschosses bzw. einer Tiefgarage wurde im Rahmen des Standortgutachtens abgelehnt, da solche Lösungen von der Kundschaft - insbesondere im ländlichen Bereich - abgelehnt werden und der Markt somit einen entscheidenden Wettbewerbsnachteil hätte. Darüber hinaus wäre eine Parkdeck-Lösung aus städtebaulicher Sicht ungünstig, da sich das Vorhaben aufgrund der erheblich größeren Baumasse schlecht in die Umgebung einfügen würde. Durch die notwendigen Rampen ergäben sich zusätzliche Lärmbelastungen für die Anwohner.

Die weiteren Varianten unterschieden sich insbesondere im Umgang mit dem westlich vorhandenen Graben. Eine gänzliche Umverlegung des Grabens in die westlich liegende Grün- bzw. Gehölzfläche wurde im Vorfeld von der unteren Naturschutzbehörde kritisch gesehen und kollidiert auch mit den forstrechtlichen Belangen in diesem Bereich. Diese Variante wurde daher nicht mehr weiterverfolgt. Auch die Varianten mit einer teilweisen Integration des Grabens in die Stellplatzfläche wurden aus Gründen des Kosten-Nutzen-Verhältnisses verworfen. Darüber hinaus würde sich hier der Eintrag von z.B. von Abfällen nicht wirksam verhindern lassen.

Unter dem Gesichtspunkt, die von einer Waldumwandlung betroffene Gehölzfläche im Westen des Plangebietes zu minimieren, wurde auch eine Variante betrachtet, die den neuen Markt mit Erweiterung an der Stelle des bestehenden Marktes vorsieht und einen Teil der notwendigen Stellplätze hinter dem Markt positioniert. Aus Sicht der schon dargestellten Ziele der Stadt, den Nahversorgungsstandort zu erhalten, kann diese Variante nicht realistisch weiterverfolgt werden, da ein Neubau erst nach Abriss des alten Gebäudes erfolgen kann. Dies würde das Fortbestehen des Standortes schon aus ökonomischen Gründen grundsätzlich in Frage stellen. Darüber hinaus wäre die Zukunft der derzeit 23 Mitarbeiter des Marktes in diesem Zeitraum ungewiss.

Ein Parkplatz hinter dem Markt verringert die Attraktivität für Kunden erheblich, da man von den für Kunden zunächst nicht sichtbaren, hinteren Parkplätzen um das Gebäude herumlaufen muss. Ein beidseitiger Eingang mit 2 Kassenanlagen ist bei dieser Marktgröße nicht realisierbar.

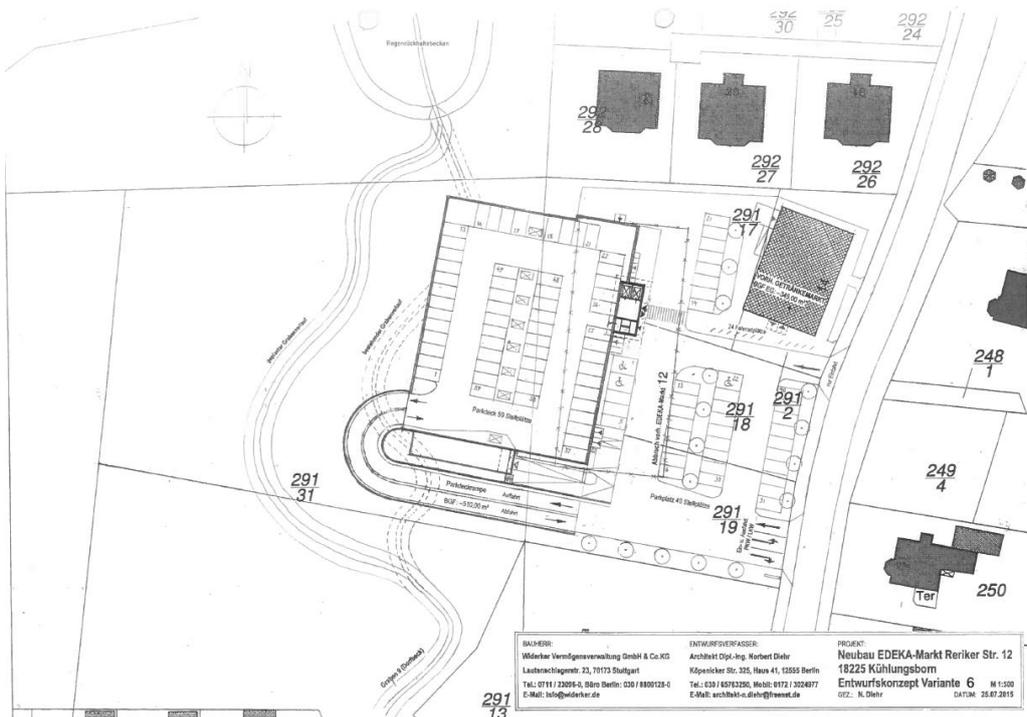
Dies steht einer nachhaltigen Projektentwicklung entgegen.

Als Fazit wird zusammenfassend festgestellt, dass ein Markt mit schlechter verkehrstechnischer Erschließung langfristig nicht lebensfähig ist.

Daher wurde letztlich die Variante gewählt, die nun als Grundlage für den B-Plan Nr. 50 dient und eine vorgelagerte Parkplatzfläche aufweist. Diese soll durch ca. 30 Bäume untergliedert werden. Von der Reriker Straße aus führt ein Gehweg direkt auf den Eingangsbereich zu.

Durch die Verrohrung des Bachs erfolgt kein Eingriff in das Gehölzbiotop des Erlbruches.

Satzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn über den Bebauungsplan Nr. 50  
 "Sondergebiet Nahversorgung an der Reriker Straße" - Vorentwurf

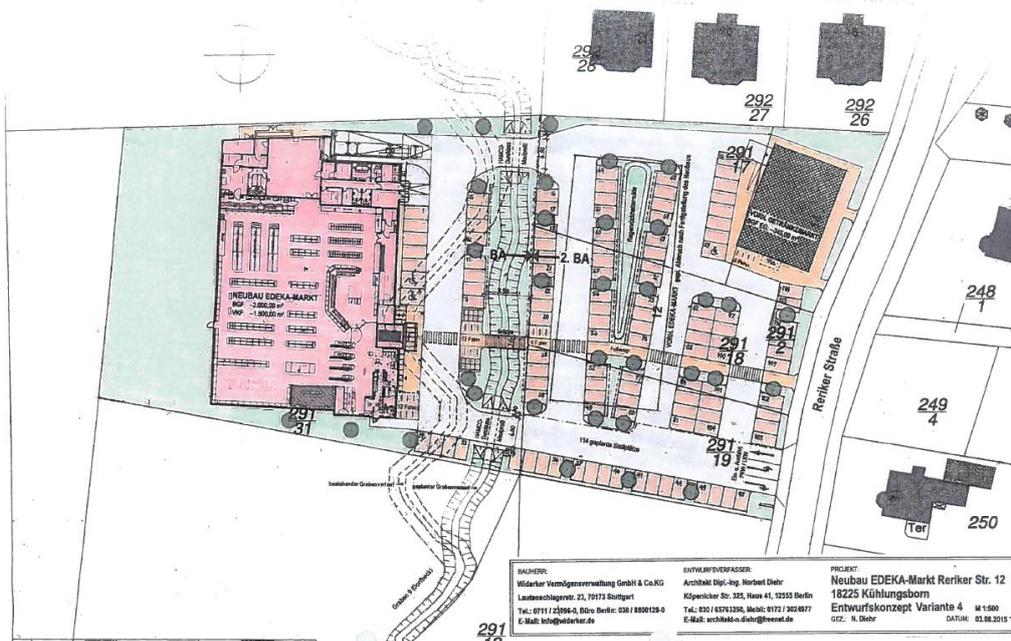


Variante mit Parkdeck und verlegtem Graben

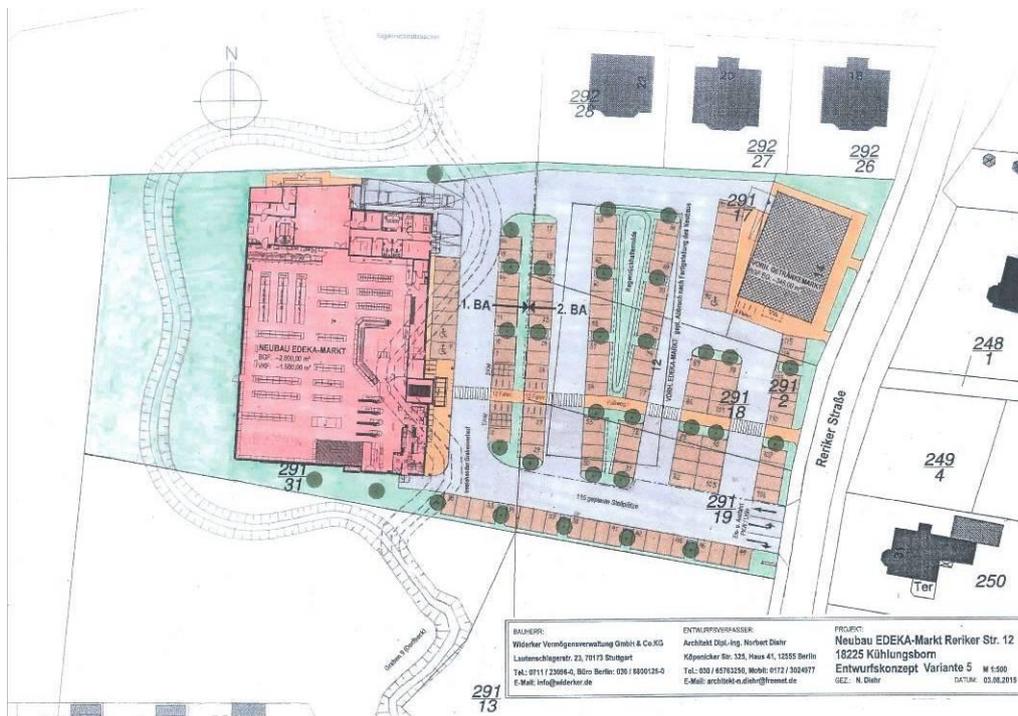


Variante mit Stellplätzen hinter dem Markt und verrohrtem Graben

Satzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn über den Bebauungsplan Nr. 50  
 "Sondergebiet Nahversorgung an der Reriker Straße" - Vorentwurf



Variante mit verlegtem, teilweise offen verlaufendem Graben



Variante mit verlegtem Graben

Satzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn über den Bebauungsplan Nr. 50  
 "Sondergebiet Nahversorgung an der Reniker Straße" - Vorentwurf



*Vorzugsvariante mit verrohrtem als Grundlage für den Bebauungsplan Nr. 50*

Das Plangebiet wird entsprechend der städtebaulichen Zielstellung als Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Der Lebensmittelmarkt soll eine zeitgemäße Verkaufsraumfläche erreichen, die nun allerdings formal die Einstufung des Marktes als großflächiger Einzelhandel erforderlich macht.

In dem festgesetzten Sonstigen Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Nahversorgung" SO 1 ist daher ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsraumfläche von maximal 1.500 m<sup>2</sup> zulässig.

In dem festgesetzten Sonstigen Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Nahversorgung" SO 2 sind ein Getränkemarkt sowie nicht störende Gewerbebetriebe und im Obergeschoss eine Wohnung zulässig. Dies entspricht der bestehenden Nutzung. Das Gebäude im Sondergebiet 2 stellt zwar keinen großflächigen Einzelhandel dar, die Nutzung steht aber in einem funktionalen Zusammenhang mit dem Gesamtstandort. Dies betrifft insbesondere die gemeinsame Stellplatznutzung.

In den SO 1 und SO 2 sind darüber hinaus alle Anlagen und Einrichtungen, die zum Betrieb des Lebensmittel- bzw. Getränkemarktes erforderlich sind, zulässig. Dazu zählen z.B. nicht überdachte Pkw-Stellplätze und Zufahrten, überdachte Anlieferungs- und Lagerbereiche, überdachte Stellplätze für Einkaufswagen und sonstige Nebenanlagen. Die Errichtung von Nebenanlagen bzw. -gebäuden ist auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Die Errichtung von Carports oder Garagen ist unzulässig, da diese das städtebauliche Bild stören würden und ggf. zu einer starken Überformung des Bereichs führen könnten.

Die zulässige Grundfläche (GR) darf in dem festgesetzten Sonstigen Sondergebieten gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO für Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden. Diese Überschreitung wird notwendig, um die vorhandene Fläche wie bisher für die Stellplätze und Zufahrten optimal auszunutzen und die Inanspruchnahme von Grünflächen im westlichen Bereich zu minimieren.

Die Höhenbegrenzung der baulichen Anlagen auf 8,0 m bzw. 8,5 m bei eingeschossiger Bauweise soll ein städtebaulich verträgliches Einfügen in die Umgebung gewährleisten. Für die Bestimmung der festgesetzten Gebäudehöhe (GH) gilt die mittlere Höhenlage der hergestellten, überbaubaren Grundstücksfläche als Bezugspunkt.

Geländeänderungen durch Aufschüttungen sind bis zu einem Maß von max. 1,0 m zulässig. Die Höhenunterschiede sind durch begrünte Böschungen auszugleichen, sichtbare Winkelstützelemente sind unzulässig, um dem sensiblen Landschaftsbereich zu entsprechen. Dadurch sollen ggf. Höhenunterschiede zum Bestand an der Reriker Straße ausgeglichen werden.

Südlich des Baufeldes für das Marktgebäude im SO 1 ist eine max. 3,0 m hohe, mit Sträuchern begrünte Anböschung am Marktgebäude zulässig. Diese begrünte Anböschung soll Sichtbarriere zu den südlichen gelegenen Wohnhäusern bilden.

Technisch bedingte Dachaufbauten, wie Entlüftungsschächte von Filter- und Klimaanlagen, Schornsteine o.ä. oder auch ein Werbeschild dürfen die zulässige Gebäudehöhe um bis zu 1,5 m überschreiten. Die Errichtung von nicht aufgeständerten Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf den Dachflächen ist zulässig. Aufgeständerte Solaranlagen führen zu einer zu starken technischen Überprägung und fügen sich daher nicht in das Ortsbild ein.

Nur innerhalb des SO 1 ist die Errichtung eines Werbepylons mit einer Höhe von maximal 6,0 m über dem Straßenniveau der Reriker Straße zulässig. Damit soll die Errichtung solcher Werbeanlagen begrenzt werden.

Im Baugebiet mit festgesetzter abweichender Bauweise ist das Marktgebäude mit einer Länge von mehr als 50,0 m zulässig. Es gelten die Grenzabstände der offenen Bauweise.

Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenen Grundstücksflächen (Sichtdreiecke) sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO unzulässig. Grundstückseinfriedungen und Strauchwerk dürfen eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten. Davon ausgenommen sind vorhandener und zu erhaltender Baumbestand sowie Neuanpflanzungen mit einer Kronenansatzhöhe von über 2,5 m.

### **2.3. Örtliche Bauvorschriften**

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften dient der weiteren Festlegung von grundsätzlichen Gestaltungskriterien. Das Gebäude des Lebensmittelmarktes und die dazugehörigen Neben- und Außenanlagen sollen sich hinsichtlich ihrer Gestaltung möglichst der örtlichen Bauweise anpassen. Entsprechend dem Nutzungszweck sollen die Festsetzungen aber auch einen Gestaltungsspielraum bzgl. der Gestaltungsgrundsätze der jeweiligen Einzelhandelsunternehmen gewährleisten.

Dementsprechend ist die Ausbildung des Hauptgebäudedaches nur als Satteldach, Walmdach, Pultdach oder Flachdach zulässig.

Bei der Gestaltung der Dächer sollen ortsunangepasste Farben, die auch das sensible Landschaftsbild stören könnten, vermieden werden.

Für die Dacheindeckung sind – wie in der Umgebung - nur nicht glänzende, rote oder rotbraune Tonziegel oder Betonpfannen zulässig. Bei Dachneigungen unter 10° sind auch Dacheindeckungen aus Bitumenbahnen oder Gründächer zulässig.

Die Verwendung von reflektierenden Dach- oder Fassadenmaterialien ist mit Ausnahme von Glasflächen und von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie unzulässig. Die Verwendung von Dach- oder Fassadenmaterialien, die andere Baustoffe vortäuschen, ist unzulässig. Ebenso unzulässig ist die Verwendung von Wellblech bei der Gestaltung der Fassaden.

Die weiteren Festsetzungen dienen der Gestaltung der Außenanlagen. Stellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrünten Umkleidung oder Rankgittern zu versehen. Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig.

Es wird auf § 84 der Landesbauordnung M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 Landesbauordnung M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Der Verstoß wird mit Bußgeld geahndet.

## **2.4 Verkehrserschließung, Stellplätze**

Die Verkehrserschließung erfolgt wie bisher durch eine zentrale Zufahrt von der Reriker Straße aus, die sich im Bereich der heutigen Zufahrt befindet. Dazu wurde ein Bereich für die Ein- und Ausfahrt ausgewiesen.

Entsprechend der Verkaufsraumfläche und dem Bedarf werden ca. 110 Stellplätze geplant, bisher sind 74 Stellplätze vorhanden. Zu möglichen Emissionen durch den Verkehr wird ein Schallschutzgutachten erarbeitet.

## 2.5 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 50 beträgt rund 2,9 ha. Die Fläche unterteilt sich folgendermaßen:

Flächennutzung B-Plan Nr. 50	Flächengröße in m <sup>2</sup>
SO 1	7700
SO 2	778
<b>Σ Sonstige Sondergebiete „Nahversorgung“</b>	<b>8478</b>
<b>Grünflächen, privat</b>	<b>10479</b>
<b>Wald</b>	<b>7096</b>
<b>Verkehrsflächen</b>	<b>1036</b>
<b>Wasserfläche</b>	<b>1759</b>
<b>Σ Plangebiet</b>	<b>28848</b>

## 3. Ver- und Entsorgung

Die Träger der Ver- und Entsorgung sollen bei Ausbauplanungen frühzeitig in die Ausführungsplanung einbezogen werden, um die gleichzeitige Einbringung der Ver- und Entsorgungsleitungen zu gewährleisten. Die Mindestabstände zu Leitungen sind bei Bau- und Anpflanzungsmaßnahmen zu beachten.

Im Folgenden werden die wichtigsten Parameter der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur erläutert.

### 3.1 Trink- und Löschwasserversorgung

Der Anschluss des Plangebietes an die zentrale Wasserversorgung erfolgt über vorhandene Leitungen in der Reriker Straße. Die Versorgung ist durch den "Zweckverband Kühlung" gewährleistet. Neuanschlüsse zur Wasserversorgung sind mit dem Zweckverband abzustimmen. Für alle neu verlegten Trinkwasserleitungen ist vor Einbindung in das öffentliche Versorgungsnetz der hygienische Reinheitsnachweis und die Freigabe über das Gesundheitsamt einzuholen.

Hinsichtlich des sparsamen Umgangs mit Trinkwasser sollte der Einsatz von wassersparenden Technologien bevorzugt werden. Eine Brauchwasserversorgung ist nach §13 (3) Trinkwasserversorgung dem Gesundheitsamt Bad Doberan anzuzeigen.

Der Geltungsbereich der Satzung liegt 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.

Die Löschwasserversorgung ist über Hydranten im zentralen Wasserversorgungsnetz von Kühlungsborn sichergestellt. Ein ausreichendes Netz ist durch den Zweckverband ausgebaut worden.

### **3.2 Schmutz- und Regenwasserentsorgung**

Die zentrale Schmutzwasserentsorgung erfolgt über den bestehenden Anschluss an die Abwasserleitung in der Reriker Straße. Es gilt die Satzung des "Zweckverbandes Kühlung".

Das Regenwasser soll in den künftig verrohrten Graben eingeleitet werden, der zu dem nördlich gelegenen Hochwasserrückhaltebecken der Stadt führt.

Die Verwendung von Niederschlagswasser als Brauchwasser, z.B. für die Gartenbewässerung, wird empfohlen, um die Abflussmengen möglichst gering zu halten.

Notwendige Grundwasserabsenkungen im Rahmen von Baumaßnahmen stellen eine Gewässerbenutzung dar und bedürfen der Genehmigung durch die Untere Wasserbehörde.

### **3.3 Energieversorgung**

Die Strom- und Gasversorgung ist über vorhandene Leitungen in der Reriker Straße sichergestellt. Die Stromversorgung erfolgt durch die e.dis AG, die Gasversorgung durch die Stadtwerke Rostock.

Für Neubauten wird die Verwendung emissionsarmer Heizungen empfohlen. Auf die Verwendung fester Brennstoffe für Heizungsanlagen sollte im Interesse der Reinhaltung der Luft verzichtet werden. Aufgrund des Klima- und Ressourcenschutzes ist darüber hinaus der Einsatz von Solarenergie oder Erdwärme zu empfehlen. Anlagen zur Solarenergienutzung sind gemäß den örtlichen Bauvorschriften auf den Dächern zugelassen. Die Möglichkeit zur Nutzung der Sonnenenergie sollte bei der Exposition der Gebäude und der Dachflächen beachtet werden.

Zur Nutzung der Erdwärme sind Sondierungsbohrungen vorzunehmen und entsprechende Genehmigungen zu beantragen. Die Errichtung von Erdwärmesondenanlagen ist gemäß § 42 Wasserhaushaltsgesetz gesondert bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

Für die geplanten Anlagen bietet sich ebenfalls eine zentrale Energieversorgung durch ein Blockheizkraftwerk an.

Durch die Wahl alternativer Energieversorgungsmöglichkeiten kann - trotz anfänglich höherer Kosten - langfristig eine erhebliche Kostenersparnis und ein wirksamer Beitrag zur CO<sup>2</sup>-Reduzierung erzielt werden.

### **3.4 Abfallentsorgung/Altlasten**

Die Abfallentsorgung wird durch die Abfallsatzung des Landkreises geregelt. Im Plangebiet ist die ordnungsgemäße Abfallentsorgung über die Grundstückszufahrt an der Reriker Straße gewährleistet.

Stellplätze für Abfallbehälter sind entsprechend den örtlichen Bauvorschriften zu gestalten. Sie sind baulich so anzulegen, dass eine leichte Reinigung möglich ist und eine Ungezieferentwicklung nicht begünstigt wird.

Während der Bautätigkeiten ist eine vollständige Verwertung bzw. Entsorgung von Reststoffen bzw. Abfällen zu gewährleisten.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gemäß Kreislaufwirtschaftsgesetz zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht beim Umweltamt des Landkreises, Untere Boden-schutzbehörde, wird hingewiesen.

### **3.5 Telekommunikation**

Die Versorgung mit Anlagen der Telekommunikation wird durch die Deutsche Telekom AG und ggf. Kabelbetreiber sichergestellt. Für den rechtzeitigen Ausbau sind entsprechende Abstimmungsgespräche zu führen.

## **4. Eigentumsverhältnisse, Planungs- und Erschließungskosten**

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich überwiegend in Privateigentum, lediglich der einbezogene Teilbereich der Reriker Straße befindet sich in städtischen Eigentum.

Die Planungs- und Erschließungskosten sowie die Kosten der Ausgleichsmaßnahmen werden von dem Grundstückseigentümer übernommen. Dazu wurde ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB mit der Stadt abgeschlossen. Ein Erschließungsvertrag folgt bis zum Satzungsbeschluss.

## **5. Immissionsschutz**

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 50 wird bezüglich der Erweiterung des Marktes und der vergrößerten Stellplatzfläche derzeit ein Schallimmissionsgutachten erstellt. Darin ist zu untersuchen, welche Auswirkungen der Stellplatzverkehr, die Einkaufswagen-Anlagen, evtl. Lüfter usw. auf die umgebende Wohnbebauung haben. Evtl. sind Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.

Zur Zeit sind die benachbarten Wohngebäude zum Teil durch Hecken abgeschirmt, aktive Schallschutzmaßnahmen sind nicht vorhanden.

## **6. 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.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich der Satzung keine Bodendenkmale bekannt. Das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege ist rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten 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 Plangebiet ist nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt. Es kann jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn in der zuletzt geänderten Fassung mit Ausnahme des § 3 Abs. 4 (Ausschluss von Stellplätzen, Garagen und Carports in Hausvorbereichen). Darüber hinaus gilt im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06 Ausgabe 2006, Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Köln 2007).

Die dem Bebauungsplan zu Grunde liegenden Gesetze, Erlasse und Richtlinien sind im Bauamt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn, Ostseeallee 20, 18225 Kühlungsborn, während der Öffnungszeiten einsehbar.

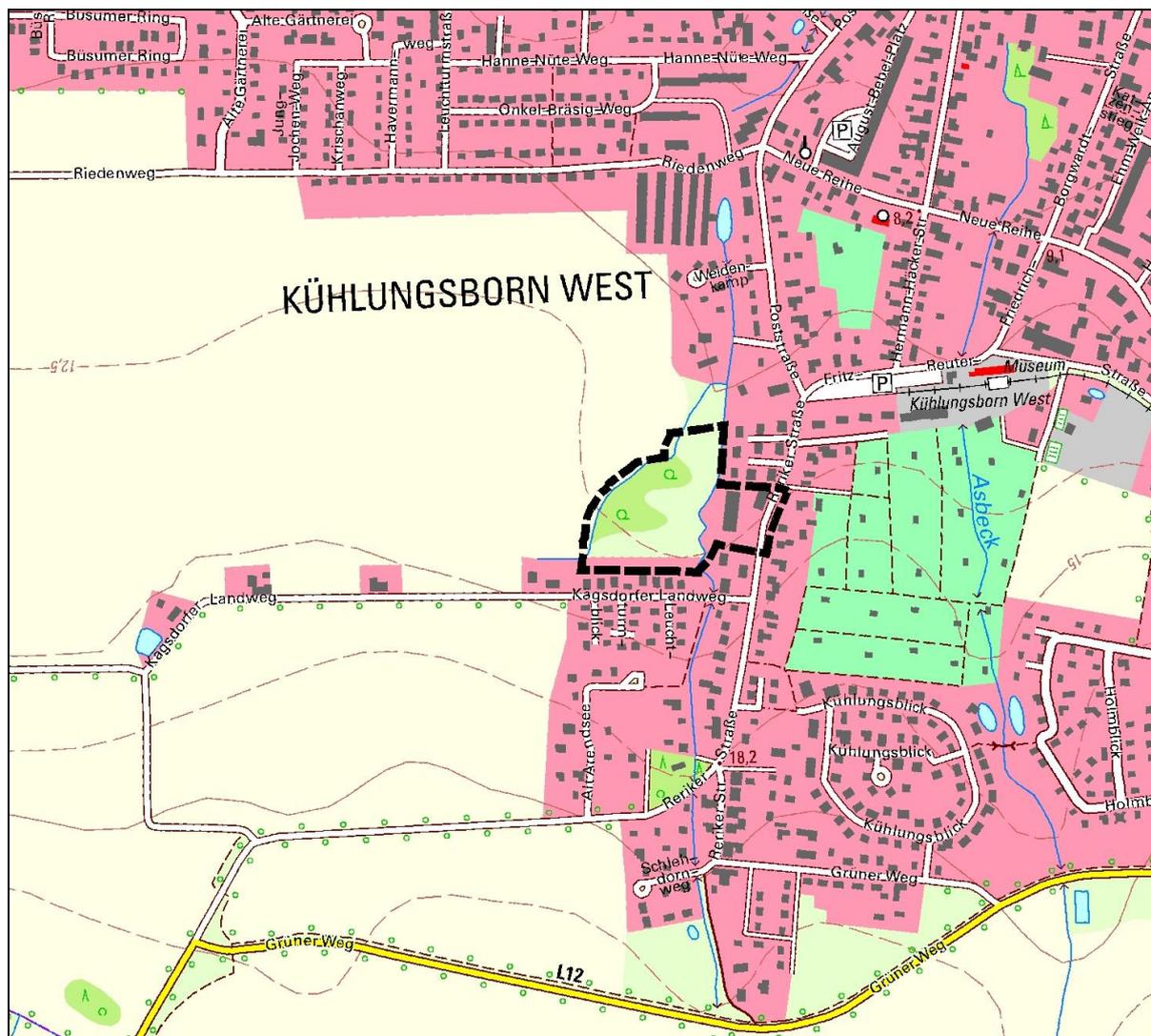
Der vorliegende Vorentwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf Grundlage dieses Vorentwurfes getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den ..... Karl, Bürgermeister

Umweltbericht mit naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung Bebauungsplan Nr. 50  
„Sondergebiet Nahversorgung an der Reriker Straße“ der Stadt Ostseebad Kühlungsborn

ibu - Ingenieurbüro für Umweltplanung Dipl.-Ing. Gerrit Uhle, Siebenmorgen 1, 23936 Grevesmühlen

**Umweltbericht**  
**mit naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung**  
**zur Satzung zum**  
**Bebauungsplan Nr. 50**  
**„Sondergebiet Nahversorgung an der Reriker Straße“**  
**der Stadt Ostseebad Kühlungsborn**



Übersichtsplan

[Quelle: www.gaia-mv.de]

**Verfasser:** ibu - Ingenieurbüro für Umweltplanung  
Dipl.-Ing. Gerrit Uhle  
Siebenmorgen 1  
23936 Grevesmühlen

Grevesmühlen, 21.08.2017

Umweltbericht mit naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung Bebauungsplan Nr. 50  
 „Sondergebiet Nahversorgung an der Reriker Straße“ der Stadt Ostseebad Kühlungsborn

ibu - Ingenieurbüro für Umweltplanung Dipl.-Ing. Gerrit Uhle, Siebenmorgen 1, 23936 Grevesmühlen

## Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung .....	3
1.1	Inhalt und Ziele des Bauleitplans .....	5
1.2	Untersuchungsrahmen der Umweltprüfung .....	7
1.3	Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten und für den Plan relevanten Ziele des Umweltschutzes .....	8
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	15
2.1	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung .....	15
2.1.1	Schutzgut Boden.....	15
2.1.2	Schutzgut Wasser.....	15
2.1.3	Schutzgut Tiere und Pflanzen / Schutzgebiete .....	16
2.1.4	Schutzgut Klima / Luft .....	25
2.1.5	Schutzgut Menschen .....	25
2.1.6	Schutzgut Landschaft / Ortsbild .....	26
2.1.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter .....	26
2.1.8	Wechselwirkungen Schutzgüter.....	26
2.1.9	Wirkfaktoren.....	26
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“).....	28
3.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen .....	29
3.1	Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen .....	29
3.2	Eingriffsermittlung .....	29
3.2.1	Festlegung von Wirkzonen und des Wirkbereiches .....	29
3.2.2	Grundlagen zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs .....	30
3.2.3	Ermittlung des Kompensationsbedarfs für Eingriff in Flächenbiotope .....	32
3.2.4	Ermittlung des Kompensationsbedarfs für die Rodung von Einzelbäumen. ....	33
3.3	Ausgleich / Ersatz .....	37
4.	Darstellung der in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten (Alternative Planungsmöglichkeiten) .....	37
5.	Beschreibung der u.U. verbleibenden erheblichen Auswirkungen .....	37
6.	Zusätzliche Angaben .....	38
6.1	Beschreibung der Methodik sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben .....	38
6.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen (sog. „Monitoring“).....	38
6.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	39
7.	Literatur.....	41

### Anlagen:

- Anlage 1: Karte der Biotoptypen und Planvorhaben  
 Anlage 2: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) mit Faunistischer Bestandserfassung

ibu - Ingenieurbüro für Umweltplanung Dipl.-Ing. Gerrit Uhle, Siebenmorgen 1, 23936 Grevesmühlen

## 1. Einleitung

Gemäß dem novellierten Baugesetzbuch vom 20.07.2004, §2 (4) BauGB ist bei allen Aufstellungen, Änderungen oder Ergänzungen von Bebauungsplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Im Rahmen der Umweltprüfung werden die Auswirkungen des Vorhabens auf alle Umweltbelange nach §1 (6) Pkt. 7 BauGB (Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter, Mensch (und seine Gesundheit) und Wechselwirkungen geprüft und die Ergebnisse im Umweltbericht dargestellt.

Der Umweltbericht ist ein gesonderter, selbstständiger Teil der Begründung zum Bauleitplan (§2a BauGB) in dem die Belange der Umweltprüfung dargelegt werden (Anlage 1 zu §2 Abs. 4 und §2a BauGB und Anhang 1 der SUP-Richtlinie).

Er enthält im Wesentlichen eine Bestandsaufnahme des Umweltzustandes, eine Beschreibung des Vorhabens und der umweltrelevanten Festsetzungen des Plans sowie eine Auswirkungsprognose einschließlich der Nullvariante.

Ebenfalls enthält der Umweltbericht die Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen des Vorhabens (Monitoring). Das Monitoring eröffnet die Möglichkeit einer Erfolgskontrolle der von der Gemeinde festgesetzten Maßnahmen.

Der vorliegende Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 50 „Sondergebiet Nahversorgung an der Reriker Straße“ der Stadt Ostseebad Kühlungsborn.

In den Umweltbericht werden sowohl nachteilige als auch positive Auswirkungen auf die Umwelt aufgenommen. Die Umweltprüfung dient der ordnungsgemäßen Vorbereitung der Abwägungsentscheidung.

Untersuchungsumfang und -tiefe werden dabei auf erhebliche, abwägungsrelevante Umweltauswirkungen begrenzt. Ab wann Umweltauswirkungen als erheblich eingestuft werden, ist von Informationen über den Standort und das Vorhaben abhängig. Aus der Formulierung des §2 Abs. 4 Satz 1 BauGB, dass nur die „voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden“ sollen, ist zudem zu entnehmen, dass keine komplexen Zukunftsbetrachtungen vorgenommen werden müssen. Stattdessen reicht eine Prognosegenauigkeit, die sich nach vernünftigem planerischem Ermessen richtet. Auch der in §2 Abs. 4 Satz 3 BauGB enthaltene Grundsatz der Angemessenheit zielt auf die Beschränkung der Untersuchung auf das Wesentliche: „Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann.“

Was nach neuer Rechtslage geprüft und in der Abwägung berücksichtigt werden muss, wird in §1 Abs. 6 Nr. 7 und §1a des Baugesetzbuches festgelegt (auszugsweise):

- die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und deren Wirkungsgefüge sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt (Anwendungsbereich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung)

Umweltbericht mit naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung Bebauungsplan Nr. 50  
„Sondergebiet Nahversorgung an der Reriker Straße“ der Stadt Ostseebad Kühlungsborn

ibu - Ingenieurbüro für Umweltplanung Dipl.-Ing. Gerrit Uhle, Siebenmorgen 1, 23936 Grevesmühlen

- die Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und EU-Vogelschutzgebiete (FFH-Verträglichkeitsprüfung nach dem Bundesnaturschutzgesetz)
- Darstellungen in Fachplanungen wie z. B. Landschaftsplänen, Grünordnungsplänen
- Wechselwirkungen zwischen Naturhaushalt, Menschen, Kultur- und sonstigen Sachgütern

Auf eine FFH-Verträglichkeits(vor)prüfung konnte aufgrund der Entfernung (> 1,7km) zu vorhandenen NATURA 2000-Gebieten (FFH-Gebiet Riedensee - DE 1836-301 und FFH-Gebiet Kühlung - DE 1836-302) verzichtet werden. Wirkungen auf Schutzziele sowie auf prioritäre Arten und Lebensräume können ausgeschlossen werden.

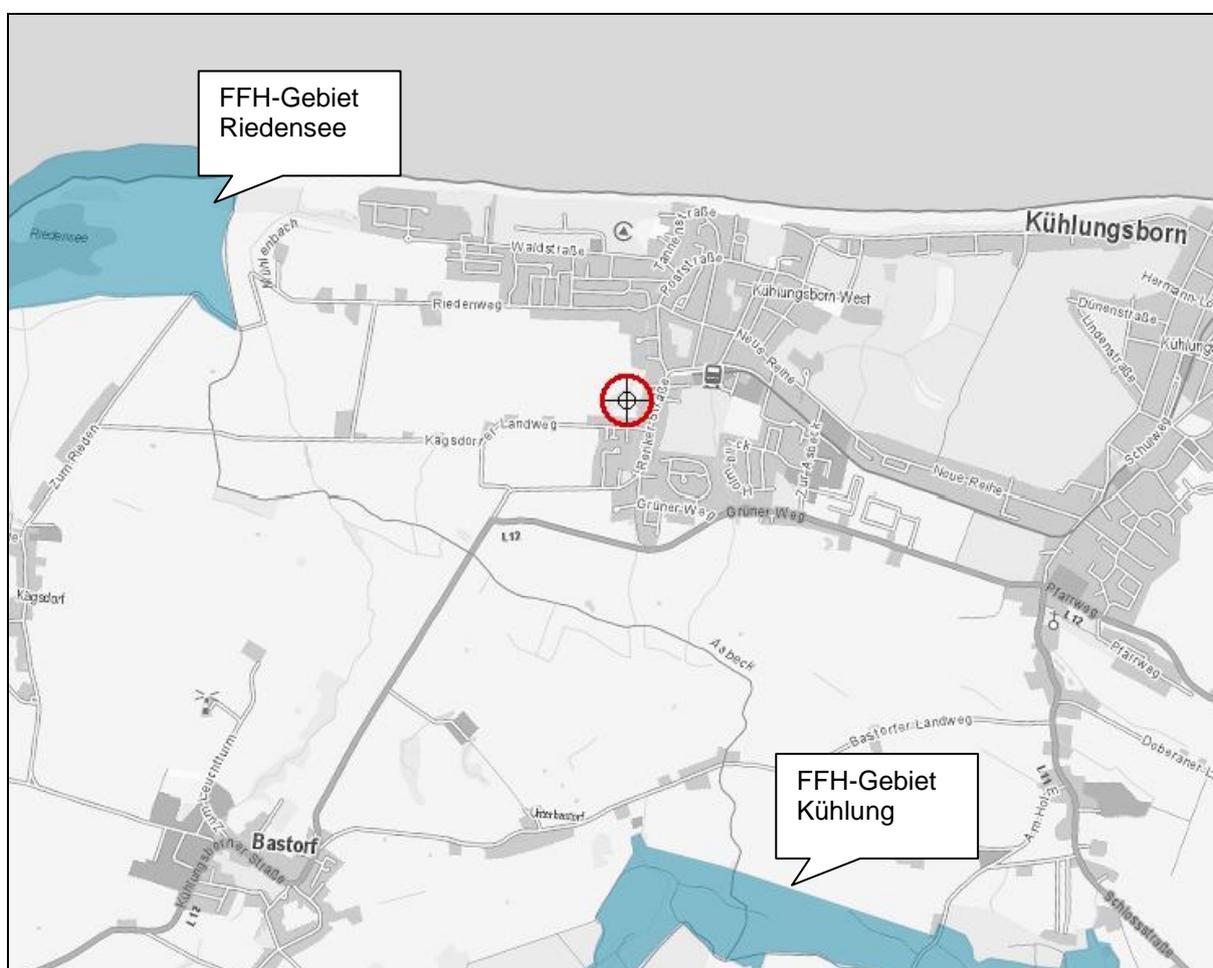


Abbildung 1: Lage des Gebietes und Natura 2000-Gebiete (blau: FFH-Gebiete)

Aufgrund der räumlichen Entfernung wären theoretisch nur Sekundärwirkungen maßgeblich zu betrachten. Dazu wäre ein erhöhter Druck auf die LRT (Küstenlebensraumtypen, Waldlebensraumtypen) beispielsweise durch Urlauber, Feriengäste und Erholungssuche notwendig. Dies kann alles ausgeschlossen werden. Nutzungen beschränken sich auf Standort des geplanten Einkaufsmarktes -

Umweltbericht mit naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung Bebauungsplan Nr. 50  
„Sondergebiet Nahversorgung an der Reriker Straße“ der Stadt Ostseebad Kühlungsborn

---

ibu - Ingenieurbüro für Umweltplanung Dipl.-Ing. Gerrit Uhle, Siebenmorgen 1, 23936 Grevesmühlen

einschließlich Anlieferverkauf und Einkaufsverkehr - und nicht auf entfernt liegende Gebiete.

Bei dem Gebiet handelt es sich auch nicht um einen Industriestandort bzw. einem Standort für die Tierhaltung. Bei einer derartigen Ausweisung wäre natürlich die Verträglichkeit der im FFH-Gebiet vorkommenden Lebensraumtypen gegenüber Stickstoffdepositionen zu prüfen. Die Schwellenwerte (critical loads) für Stickstoffdepositionen sind dabei für jeden Lebensraumtyp anders und orientieren sich an BOBBINK & HETTELINGH (2011). Liegen die prognostizierten Werte über diesen critical loads, wäre weiterhin zu prüfen, ob der maximale Verlust an LRT über der Bagatellgrenze liegt (nach LAMBRECHT UND TRAUTNER 2007) und das Vorhaben so unzulässig wird.

Derartige maßgebliche Stickstoffdepositionen entsprechen bei diesem, teilweise schon im Bestand vorhandenen Einkaufsmarktes nicht dem Planungsziel und somit auch nicht beachtlich

Im Rahmen der Planumsetzung wird ein vorhandener Graben beansprucht. Aus den Vorabstimmungen mit der Unteren Naturschutzbehörde ging hervor, dass eine Verrohrung des Baches einer Umverlegung vorzuziehen ist. Grundsätzlich wurde das Vorhaben – bei Berücksichtigung eines entsprechenden Ausgleichs der Eingriffe – als machbar eingestuft. Dazu wurde eine neue Biotoptypenkartierung eingefordert, die auch ngesondert erstellt wurde.

Aufgrund des o.g. vordringlichen Interesses an dem Erhalt und der Erweiterung des Nahversorgungsstandortes wurde seitens der Stadt eine Ausnahmegenehmigung zur Unterschreitung des Waldabstandes bzw. zur Waldumwandlung gestellt. Der ursprünglich westlich des Vorhabens liegende, kleine Wald hat sich aufgrund der im Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 9 festgesetzten und durchgeführten Ausgleichmaßnahmen bzw. durch natürliche Sukzession erheblich erweitert und in Richtung Siedlungsrand entwickelt. Die Verwirklichung des Bebauungsplanes Nr. 50 hat daher die genannte forstrechtliche Genehmigung zur Voraussetzung. Das vom zuständigen Forstamt für eine Waldumwandlung geforderte hinreichende öffentliche Interesse an dem Vorhaben ist aus Sicht der Stadt durch das Standortgutachten nachgewiesen.

## **1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans**

Der Planungsbereich befindet sich im Südwesten der Stadt Ostseebad Kühlungsborn, im Süden von Kühlungsborn-West an der Reriker Straße Nr. 12/14. Südlich befindet sich das Wohngebiet am Kägsdorfer Landweg.

Mit dem Bebauungsplan sollen die Voraussetzungen für die Erweiterung eines Einkaufsmarktes am jetzigen Standort geschaffen werden.

Das Planungsziel besteht in der Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes für den großflächigen Lebensmitteleinzelhandel nach § 11 Baunutzungsverordnung, um die Neuerrichtung des Lebensmittel-Vollsortimenters auf einer vergrößerten Fläche mit einer Verkaufsraumfläche von 1500 m<sup>2</sup> statt bisher 783 m<sup>2</sup> vorzubereiten. Damit möchte die Stadt darauf reagieren, dass die bisherigen Kapazitäten sowohl der Verkaufsraumfläche als auch des Stellplatzangebotes nicht mehr ausreichen. Da der

Umweltbericht mit naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung Bebauungsplan Nr. 50  
„Sondergebiet Nahversorgung an der Reriker Straße“ der Stadt Ostseebad Kühlungsborn

ibu - Ingenieurbüro für Umweltplanung Dipl.-Ing. Gerrit Uhle, Siebenmorgen 1, 23936 Grevesmühlen

vorhandene Markt schon seit Anfang der 1990er Jahre besteht, ist die Erweiterung und Modernisierung zwingend erforderlich, um den auch für die Nahversorgung der Wohnbevölkerung wichtigen Standort nachhaltig zu sichern. Schon das Einzelhandelskonzept der Stadt konstatiert, dass die aktuelle Marktzutrittsgröße der Verkaufsfläche von Lebensmittelvollsortimentern bei 1.200 m<sup>2</sup> beginnt. Dadurch wird deutlich, dass zur nachhaltigen Sicherung des Standortes eine Erweiterung unabdingbar ist. Dies betrifft gleichermaßen die Kapazität des Verkaufsraumes als auch der Stellplätze, die z.B. an Wochenenden und in der Saison nicht ausreichen, so dass eine erheblich Überfüllung festzustellen ist. Die Beeinträchtigung der Kunden führt letztendlich dazu, dass diese den Markt meiden und ggf. auch auf andere Ortschaften ausweichen, wodurch ein Kaufkraftabfluss aus Kühlungsborn erfolgt. Darüber hinaus muss zur Kundenbindung auch eine zeitgemäße Ausstattung und eine größere Angebotspalette geschaffen werden.

Dabei soll der Eingriff in Natur- und Landschaft insgesamt möglichst geringgehalten werden.



Abbildung 2: Übersicht über geplante Flächennutzungen gemäß B-Plan (dkl.grün= Wald, grün=private Grünflächen, orange= Sondergebietsflächen, blau= Wasserflächen, gelb= Verkehrsflächen)

Umweltbericht mit naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung Bebauungsplan Nr. 50  
„Sondergebiet Nahversorgung an der Reriker Straße“ der Stadt Ostseebad Kühlungsborn

ibu - Ingenieurbüro für Umweltplanung Dipl.-Ing. Gerrit Uhle, Siebenmorgen 1, 23936 Grevesmühlen

Für das Gebiet ergibt sich folgende Flächenbilanz:

<b>Flächennutzung B-Plan Nr. 50</b>	<b>Flächengröße in m<sup>2</sup></b>
SO 1	7700
SO 2	778
<b>∑ Sonstige Sondergebiete „Nahversorgung“</b>	<b>8478</b>
<b>Grünflächen, privat</b>	<b>10479</b>
<b>Wald</b>	<b>7096</b>
<b>Verkehrsflächen</b>	<b>1036</b>
<b>Wasserfläche</b>	<b>1759</b>
<b>∑ Plangebiet</b>	<b>28848</b>

Der Geltungsbereich umfasst die Flächen des vorhandenen Einkaufsmarktes an der Reriker Straße mit den westlich angrenzenden Grünflächen, Flurstücke 259/1 (teilweise), 291/2, 291/17, 291/18, 291/19, 291/27, 291/31 (teilweise) sowie 476 der Flur 1, Gemarkung Kühlungsborn, gelegen im Südwesten von Kühlungsborn-West an der Reriker Straße Nr. 12/14 mit einer Flächengröße von ca. 2,8 ha.

Weitere Angaben über Umfang, Art und Ziele der Maßnahme können der Begründung zum Bebauungsplan entnommen werden.

## 1.2 Untersuchungsrahmen der Umweltprüfung

Die Umweltprüfung beschränkt sich in der Regel auf die Untersuchung der Eingriffsfolgen der zusätzlich durch den Bebauungsplan vorgesehenen Nutzung.

Aufgrund der Ortsrandlage mit entsprechender Vorbelastung wurde der Untersuchungsraum für die Umweltprüfung klein gefasst. Er umfasst lediglich das Plangebiet selbst und den unmittelbaren Umgebungsbereich. Im Umgebungsbereich wurden jedoch nur wertgebende Biotope bzw. Habitate überprüft.

Im Zusammenhang mit der Berücksichtigung der Umweltschutzbelange ist das Vorhandensein möglicher Fledermaus-Populationen sowie von Brutstandorten heimischer Vogelarten in den vorhandenen Gebäuden zu untersuchen sowie die Habitateignung vorhandener Strukturen für Reptilien und Amphibien zu überprüfen.

Für die konkrete flächenmäßige Eingriffsbilanzierung reicht aufgrund der Lage und Vornutzung der Geltungsbereich des Bebauungsplans als Untersuchungsraum aus. Im Rahmen der Biotopkartierung erfolgt auch eine Erfassung des Baumbestandes, einschließlich des geschützten Baumbestandes.

Sofern im Rahmen der Planung eine Beeinträchtigung bzw. Schädigung von nach §18 bzw. §19 NatSchAG M-V geschützten Bäume erfolgt, wird für diesen Baumbestand eine gesonderte Bilanzierung nach Baumschutzkompensationserlass bzw. Alleenerlass MV vorgenommen. Prinzipiell soll aber im Rahmen der Nutzungszuweisung der Großbaumbestand sowie sonstiger wertvoller Gehölzbestand erhalten werden.

ibu - Ingenieurbüro für Umweltplanung Dipl.-Ing. Gerrit Uhle, Siebenmorgen 1, 23936 Grevesmühlen

Aufgrund der speziellen standörtlichen Situation fallen Nahbereiche und sogar Teilbereiche der geplanten Bauflächen und das Landeswaldgesetz. Unter Beachtung des zulässigen Waldschutzabstandes muss für den überplanten Bereich sowie eines zusätzlich einzuhaltenden Waldschutzabstandsbereiches eine Waldumwandlung mit gesondertem Ausgleich nach Landeswaldgesetz erfolgen.

### **1.3 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten und für den Plan relevanten Ziele des Umweltschutzes**

#### Regionales Raumordnungsprogramm

Die Stadt Ostseebad Kühlungsborn ist im Regionalen Raumentwicklungsprogramm als Grundzentrum ausgewiesen und besitzt, neben der hervorgehobenen touristischen Bedeutung, eine wichtige Funktion auch für die Versorgung des Umlandes.

Die Erweiterung des Einkaufsmarktes kann die Gemeinde Sundhagen nachhaltig stärken. Mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.500m<sup>2</sup> wird nach gültiger Rechtsauffassung zwar die Schwelle zur „Großflächigkeit“ überschritten, gemäß den Zielen der Raumordnung sind solche Einrichtungen in Grundzentren aber zulässig, wenn weitere Ziele beachtet werden.

Einzelhandelsbetriebe sind an integrierten, verkehrlich auch von Fußgängern und Radfahrern gut erreichbaren Standorten zulässig, wenn diese einen Zusammenhang mit dem Siedlungsbereich des Zentralen Ortes bilden und eine wichtige Rolle im Rahmen der verbrauchernahen Versorgung spielen.

Aus Sicht der Stadt Ostseebad Kühlungsborn werden durch das Planungsvorhaben die Ziele der Raumordnung beachtet. Da es sich um eine Standorterweiterung eines bestehenden Einzelhandelsbetriebes handelt, kommt es durch die Erweiterung der Verkaufsfläche nur zu einer geringfügigen Erhöhung des Angebots an Waren des täglichen Bedarfs im Stadtgebiet. Ein Teil der Erweiterung ist darüber hinaus z.B. durch die Vergrößerung der Eingangsbereiche, die Verbreiterung der Verkehrswege zwischen den Regalen usw. notwendig. Die räumlich-funktionale Situation der Nahversorgung im Stadtgebiet wird nicht verändert.

Die positive Wirkung und die raumordnerische Vereinbarkeit wird durch ein gesondertes, standortbezogenes Gutachten von einem externen Gutachter für den vorhandenen Markt gestützt (siehe Begründung zum Bebauungsplan).

Die Planungsziele stehen somit den Zielen der Raumordnung nicht entgegen.

#### Flächennutzungsplan der Stadt Kühlungsborn

Umweltbericht mit naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung Bebauungsplan Nr. 50  
 „Sondergebiet Nahversorgung an der Reriker Straße“ der Stadt Ostseebad Kühlungsborn

ibu - Ingenieurbüro für Umweltplanung Dipl.-Ing. Gerrit Uhle, Siebenmorgen 1, 23936 Grevesmühlen

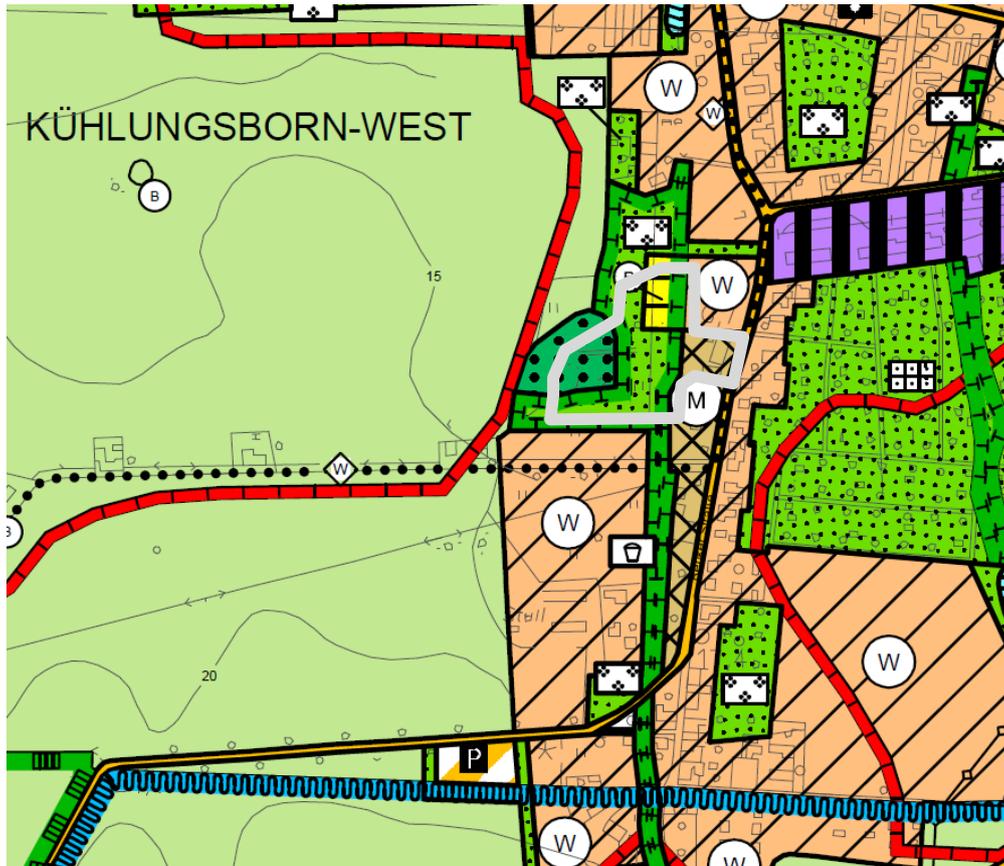


Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Ostseebad Kühlungsborn

Für die Stadt Ostseebad Kühlungsborn liegt ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan (FNP) vor. Dies weist im Plangebiet derzeit gemischte Bauflächen, Grünflächen und Wald aus (siehe Abbildung 3).

Am 20.04.2017 hat die Stadtvertreterversammlung die Aufstellung der parallel zum die Bebauungsplan Nr. 50 erforderlichen 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ostseebad Kühlungsborn gemäß §§ 2 u. 5 BauGB beschlossen. Analog zu den Ausweisungen im Bebauungsplan ist im Flächennutzungsplan ein Sonstiges Sondergebiet für den großflächigen Lebensmitteleinzelhandel nach § 11 Baunutzungsverordnung anstelle der bisher ausgewiesenen gemischten Baufläche und von Grünflächen vorgesehen.

#### GLRP – Mittleres Mecklenburg-Rostock / LINFOS

Es erfolgt eine zusammenfassende Betrachtung der relevanten Umweltinformationen aus dem Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan und dem Landesinformationssystem (LINFOS), in dem die Umweltdaten des GLRP als digitale Information aufgearbeitet sind.

#### Naturraum:

Das Untersuchungsgebiet liegt innerhalb der Landschaftszone des „Ostseeküstenlandes“ und der Großlandschaft „Nordwestliches Hügelland“. Kleinräumig lässt sich das Gebiet der Landschaftseinheit „Kühlung“ (Naturraumnummer 104) zuordnen.

Umweltbericht mit naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung Bebauungsplan Nr. 50  
 „Sondergebiet Nahversorgung an der Reriker Straße“ der Stadt Ostseebad Kühlungsborn

ibu - Ingenieurbüro für Umweltplanung Dipl.-Ing. Gerrit Uhle, Siebenmorgen 1, 23936 Grevesmühlen

**Boden:**

Die vorherrschende Bodenart des Plangebietes sind grundwasserbestimmte Lehme/Tieflehme (40% hydromorph). Diese sind mit Bewertungsstufe 2 (mittel - hoch) bewertet.

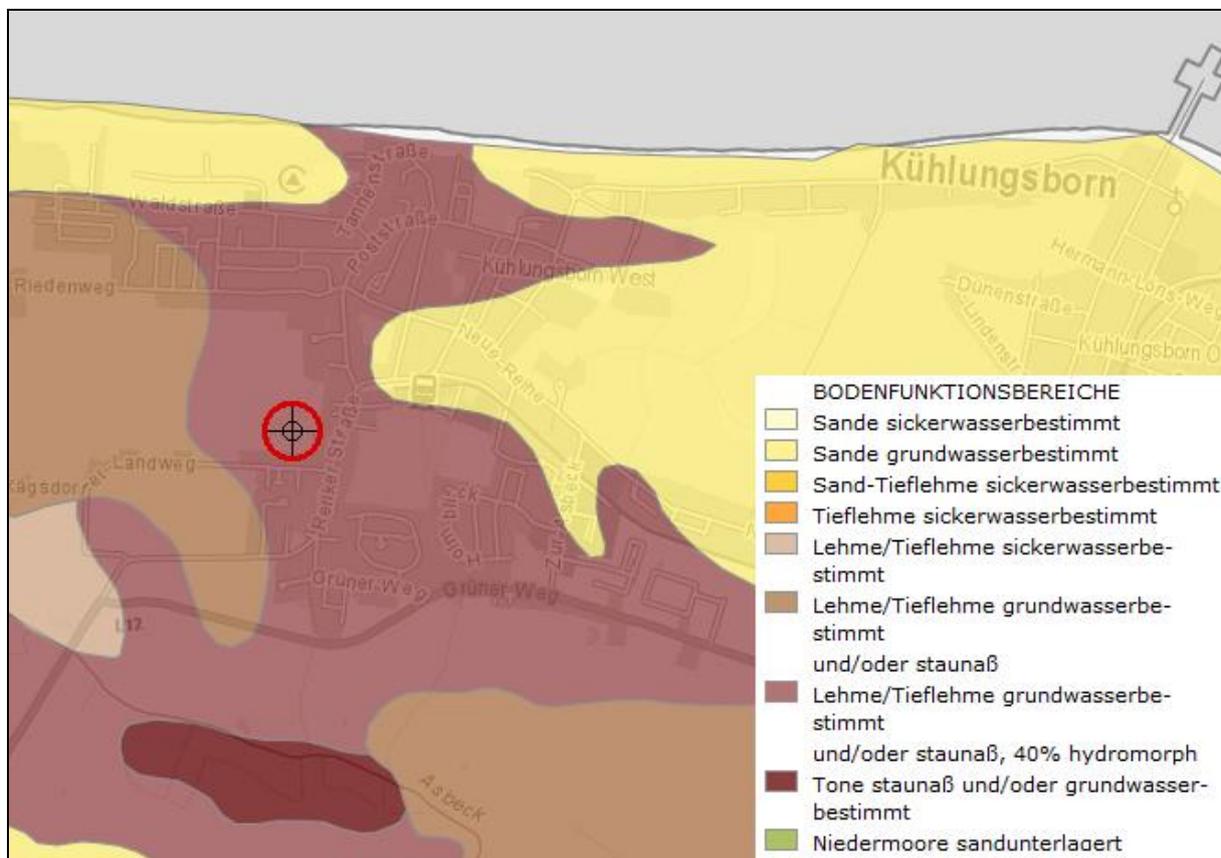


Abbildung 4: Bodenfunktionsbereiche (LINFOS)

**Wasser:**

Der Grundwasserflurabstand ist nach Aussage der LINFOS-Datenbank anthropogen beeinflusst. In den angrenzenden Nahbereichen beträgt er > 10m. Mit einer Mächtigkeit bindiger Deckschichten zwischen 5 und 10m wird der Standort als „mittel“ geschützt beurteilt.

Die Schutzwürdigkeit des Grund- und Oberflächenwassers wird im Landesinformationssystem als „mittel bis hoch“ eingestuft.

Umweltbericht mit naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung Bebauungsplan Nr. 50  
 „Sondergebiet Nahversorgung an der Reriker Straße“ der Stadt Ostseebad Kühlungsborn

ibu - Ingenieurbüro für Umweltplanung Dipl.-Ing. Gerrit Uhle, Siebenmorgen 1, 23936 Grevesmühlen

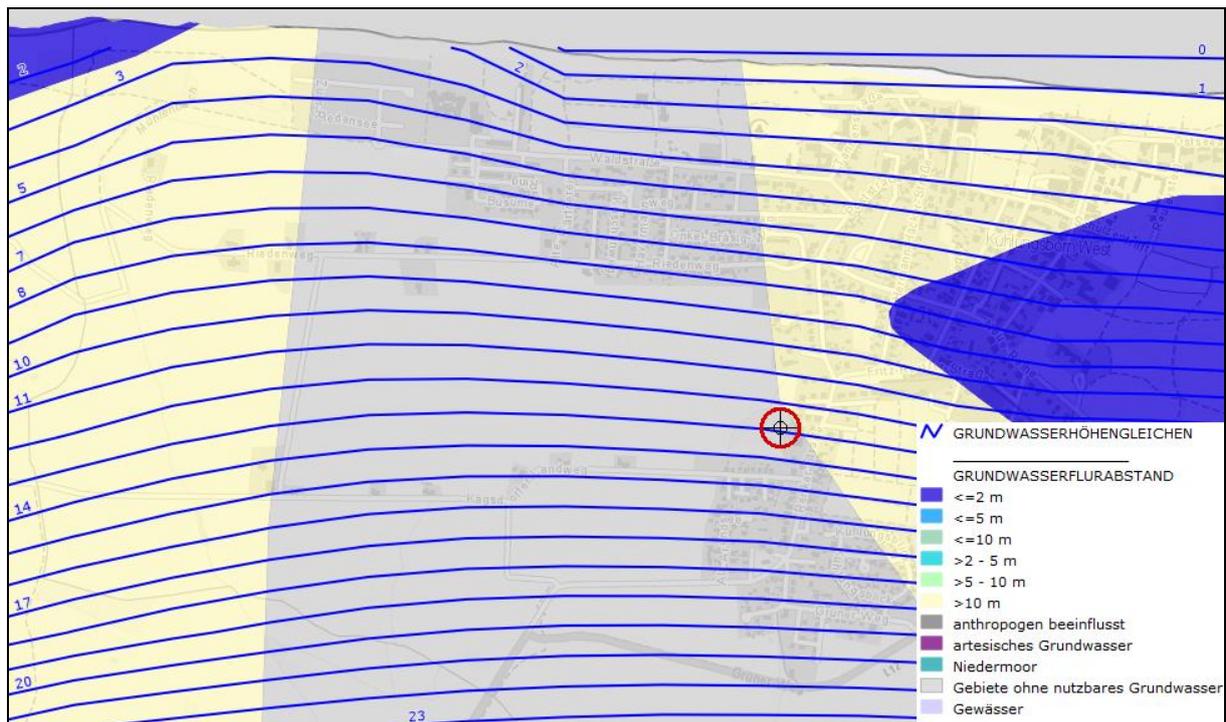


Abbildung 5: Grundwasserisohypsen und Grundwasserflurabstände

### Erholung, Landschaftsbild, Unzerschnittene Lebensräume

Der Landschaftsbildraum für das Gebiet wird mit mittel bis hoch bewertet.

Als landschaftlicher Freiraum besitzt der Planbereich aufgrund der Siedlungslage keine Bedeutung.

### Maßnahmen:

Im unmittelbaren Nahbereich des Planvorhabens sind gemäß Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan keine Maßnahmegebiete zu verorten. In angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen wird eine Erhöhung der Strukturvielfalt angestrebt (horizontale Schraffur in Abbildung 6).

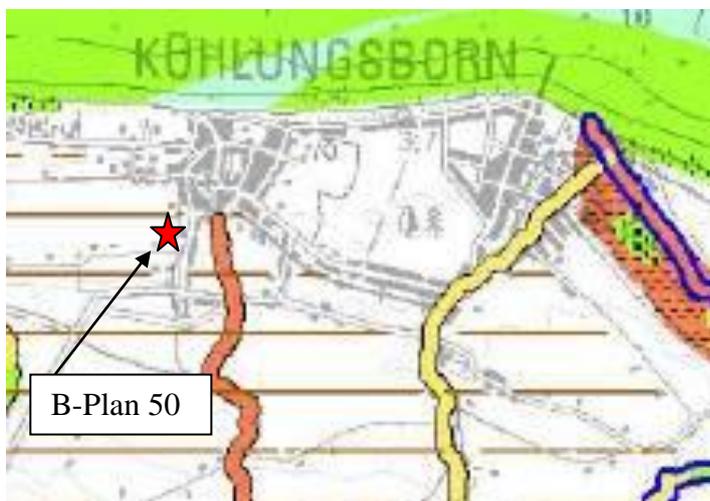


Abbildung 6: Ausschnitt Karte Schwerpunktbereiche und Maßnahmen gem. GLRP

Umweltbericht mit naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung Bebauungsplan Nr. 50  
„Sondergebiet Nahversorgung an der Reriker Straße“ der Stadt Ostseebad Kühlungsborn

ibu - Ingenieurbüro für Umweltplanung Dipl.-Ing. Gerrit Uhle, Siebenmorgen 1, 23936 Grevesmühlen

Geschützte Biotope nach §20 NatSchAG MV

Im Gebiet befindet sich nach der LINFOS-Datenbank ein geschützter Gehölzbiotop mit nachfolgenden Angaben:

- Laufende Nummer im Landkreis: DBR00202
- GIS-Code: 0305-322B5072
- Kartierungsjahr: 1997
- Kreis: DBR
- Gemeinde: 13051042
- Biotopname: Feldgehölz; Erle; frisch-trocken
- Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldgehölze
- Fläche in Hektar: 0.7101



Abbildung 7: Geschützter Biotop nach LINFOS-Datenbank

Dieser Erlenbestand auf frischem Standort entspricht prinzipiell dem vor Ort vermessenen und durch die Forstbehörde bestätigten Waldbestandes. Abweichungen resultieren aus Ungenauigkeiten der Maßstabsebene. Dieser als geschützt dargestellte Gehölzbestand ist eigentlich nicht betroffen, jedoch aufgrund der notwendigen Einhaltung des Waldschutzabstandes von mindestens 30m gehen 2.770m<sup>2</sup> verloren.

Umweltbericht mit naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung Bebauungsplan Nr. 50  
„Sondergebiet Nahversorgung an der Reriker Straße“ der Stadt Ostseebad Kühlungsborn

ibu - Ingenieurbüro für Umweltplanung Dipl.-Ing. Gerrit Uhle, Siebenmorgen 1, 23936 Grevesmühlen

Geschützte Biotope nach §19 NatSchAG MV

Geschützte Biotope nach §19 (Schutz von Alleen und einseitigen Baumreihen) sind im Gebiet nicht vorhanden.

Geschützte Biotope nach §18 NatSchAG MV

Gemäß NatSchAG M-V sind als Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden gesetzlich geschützt. Dies gilt nicht für

- Bäume in Hausgärten, mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen,
- Obstbäume, mit Ausnahme von Walnuss und Esskastanie,
- Pappeln im Innenbereich,
- Bäume in Kleingartenanlagen im Sinne des Kleingartenrechts,
- Wald im Sinne des Forstrechts,
- Bäume in denkmalgeschützten Parkanlagen, sofern zwischen der unteren Naturschutzbehörde und der zuständigen Denkmalschutzbehörde einvernehmlich ein Konzept zur Pflege, Erhaltung und Entwicklung des Parkbaumbestands erstellt wurde.

Demnach fällt ein Teil der im Plangebiet vorhandenen Bäume unter diesen Paragraphen.

Die Beseitigung geschützter Bäume sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verboten (§2 NatSchAG M-V). Nach Abs. 3 des Paragraphen kann die Naturschutzbehörde von den Verboten des Abs. 2 Ausnahmen zuzulassen, wenn

- ein nach sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften zulässiges Vorhaben sonst nicht oder nur unter unzumutbaren Beschränkungen verwirklicht werden kann,
- von dem Baum Gefahren oder unzumutbare Nachteile ausgehen, die nicht auf andere Weise mit zumutbarem Aufwand beseitigt werden können oder
- Bäume im Interesse der Erhaltung und Entwicklung anderer gesetzlich geschützter Bäume entfernt werden müssen.

Die im Plangebiet vorhandenen geschützten Bäume sind somit zu ermitteln und bei notwendiger Fällung ein Ausnahmeantrag bei der UNB zu stellen. Für diese Fällmaßnahmen wird eine gesonderte Eingriffsbilanzierung erforderlich. Als quantitative Bewertungsgrundlage ist der Baumschutzkompensationserlass vom 15.10.2007 heranzuziehen. Dieser bildet die Basis für eine landesweit einheitliche Kompensationspraxis bei der Beseitigung und Schädigung geschützter Bäume. Er gilt für alle durch Rechtsvorschriften geschützte Einzelbäume (§18), Allen, Baumreihen und Baumgruppen (§19).

Der maßgebliche Einzelbaumbestand im Plangebiet wurde ermittelt. Das Plangebiet wird dabei dem Außenbereich zugeordnet. Somit greift §18 NatSchAG M-V.

Aufgeführt werden in der nachfolgenden Tabelle ausschließlich Bäume außerhalb der im B-Plan festgesetzten Grünflächen. Einzelbäume innerhalb der Waldfläche

Umweltbericht mit naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung Bebauungsplan Nr. 50  
„Sondergebiet Nahversorgung an der Reriker Straße“ der Stadt Ostseebad Kühlungsborn

ibu - Ingenieurbüro für Umweltplanung Dipl.-Ing. Gerrit Uhle, Siebenmorgen 1, 23936 Grevesmühlen

werden im Zusammenhang mit dem Eingriff in den Waldbiotop bilanziert. Einzelstehende Bäume auf den festgesetzten Grünflächen bleiben erhalten.

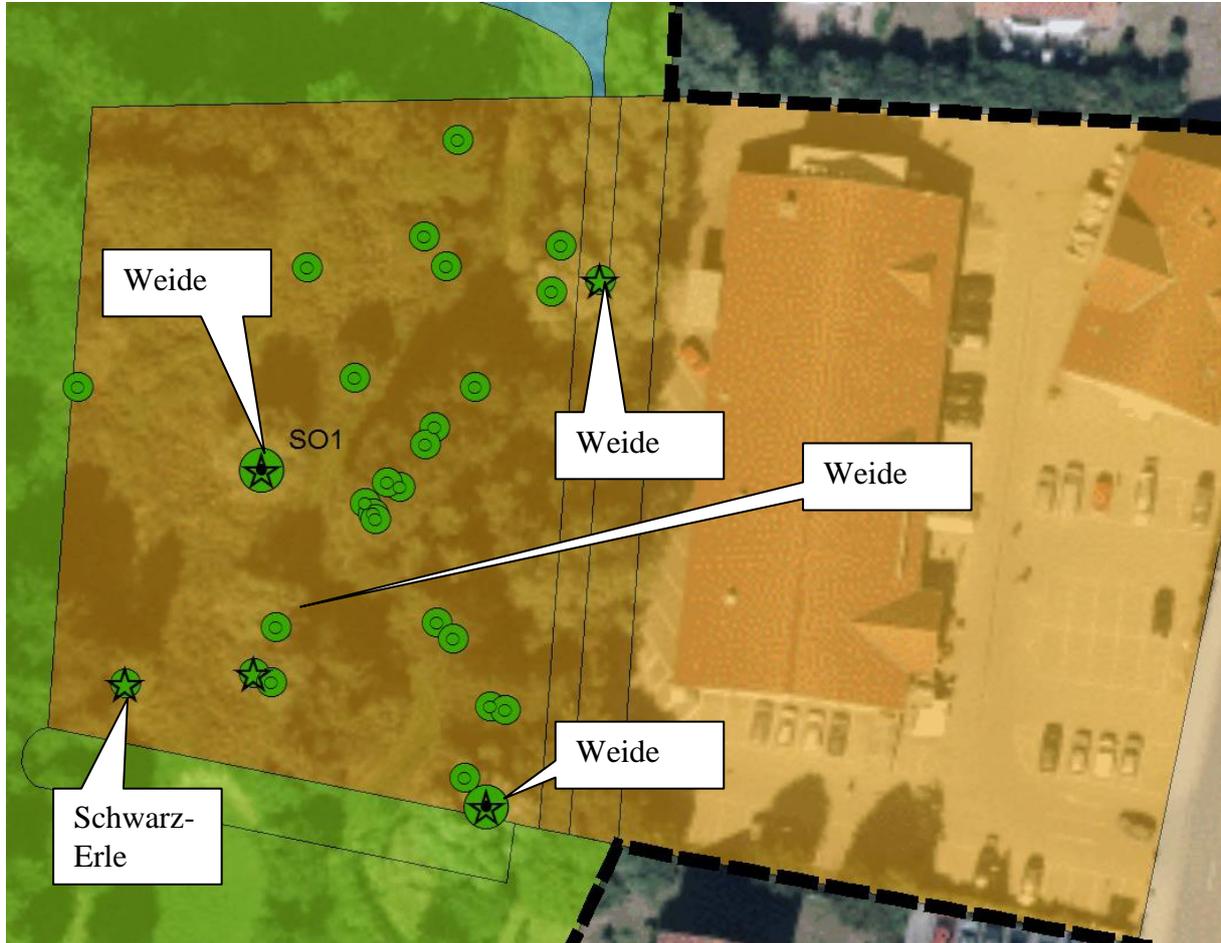


Abbildung 8: Einzelbaumbestand innerhalb der Baufläche (Stern = geschützter Baumbestand gem. Tabelle 1)

Nr.	Art	Durchmesser m	Umfang m	Status	Bemerkung
1	Weide (BBA)	0,60	1,90	§ 18 NatSchAG M-V	Rodung
2	Weide (BBA)	0,60	1,90	§ 18 NatSchAG M-V	Rodung
3	Weide (BBJ)	0,45	1,40	§ 18 NatSchAG M-V	Rodung
4	Weide (BBJ)	0,40	1,30	§ 18 NatSchAG M-V	Rodung
5	Schwarz-Erle(BBJ)	0,35	1,10	§ 18 NatSchAG M-V	Rodung

Tabelle 1: geschützter Baumbestand innerhalb der Bauflächen

ibu - Ingenieurbüro für Umweltplanung Dipl.-Ing. Gerrit Uhle, Siebenmorgen 1, 23936 Grevesmühlen

## **2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung**

Die Bewertung zu erwartender Umweltauswirkungen, die sich aus der Realisierung der im B-Plan dargestellten Planungsziele ergeben, erfolgt gegliedert nach einzelnen Schutzgütern.

Dabei werden mögliche Auswirkungen auf das einzelne Schutzgut verbalargumentativ beurteilt sowie Möglichkeiten zu Vermeidungs-, Minimierungs- bzw. Ausgleichsmaßnahmen aufgezeigt.

#### **2.1.1 Schutzgut Boden**

Gemäß Angaben des Gutachtlichen Landschaftsrahmenplans und dem Landesinformationssystem herrschen im Gebiet grundwasserbestimmte Lehme/Tieflehme vor.

##### Auswirkungen des Vorhabens

Bei Verwirklichung der Planung kommt es zu einem naturschutzrechtlich ausgleichspflichtigen Verlust von offenen belebten Böden durch Versiegelung und Überbauung (siehe Punkt 3.2).

Zusätzlich zu der Beeinträchtigung durch Versiegelung und Überbauung kann es zu Beeinträchtigungen durch Bodenauftrag und -abtrag kommen. Mit einer Veränderung des Profilaufbaus und der Struktur der Böden ist zu rechnen.

Jedoch handelt es sich fast durchweg um bereits veränderte Siedlungsböden. Bodenstrukturen und Schichtung sind durchgehend unnatürlich verändert, was sowohl an der Vegetationsstruktur erkennbar ist, teilweise aber der LINFOS-Datenbank entnommen werden kann. Großflächige Raum- und Geländeänderungen sowie räumliche Grundwasserveränderungen sind nicht anzunehmen.

In der Bauphase besteht die Gefahr, dass es zu Bodenverdichtungen durch den Einsatz von schweren Baugeräten und Lagerung von Baumaterialien kommt.

#### **2.1.2 Schutzgut Wasser**

Natürliche Oberflächengewässer sind im Plangebiet und dem unmittelbaren Nahbereich nicht vorhanden. Derzeit befindet sich ein relativ naturnah gestalteter Abschnitt eines Entwässerungsgrabens innerhalb der geplanten Baufläche. Dieser muss bei Umsetzung des Bauvorhabens verrohrt werden und geht somit als Biotop verloren. Der Entwässerungsgraben mündet in ein temporär wasserführendes Rückhaltebecken (nördlicher Plangeltungsbereich).

Der Grundwasserflurabstand beträgt mehr ca. 5-10 m und gilt als relativ geschützt.

Umweltbericht mit naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung Bebauungsplan Nr. 50  
„Sondergebiet Nahversorgung an der Reriker Straße“ der Stadt Ostseebad Kühlungsborn

---

ibu - Ingenieurbüro für Umweltplanung Dipl.-Ing. Gerrit Uhle, Siebenmorgen 1, 23936 Grevesmühlen

### Auswirkungen des Vorhabens

Der Entwässerungsgraben geht als Oberflächengewässer nach der notwendigen Verrohrung als Biotop verloren. Dies ist in der Eingriffsbilanz entsprechend zu bilanzieren.

Durch Versiegelung und Überbauung der Flächen wird der Oberflächenabfluss von Niederschlagswasser beschleunigt und das Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert.

Durch das Planvorhaben wird die Grundwassersituation nicht verändert oder beeinträchtigt.

Das anfallende Niederschlagswasser der befestigten und überbauten Flächen kann vor Ort auf den im Bebauungsplanentwurf festgesetzten Grün- und Wasserflächen (Vegetationsfläche mit uneingeschränkter Versickerungsfähigkeit) versickern.

Die Grundwasserneubildung wird nicht eingeschränkt.

Die Eingriffserheblichkeit in Bezug auf das Schutzgut Wasser kann gegenüber dem aktuellen Bestand als gering bezeichnet werden.

## **2.1.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen / Schutzgebiete**

### Biotopbestand

Die nördlich und südlich angrenzenden Bereiche sind jeweils durch die vorhandenen Wohn- und Ferienwohngebäude geprägt. Im Norden handelt es sich um eingeschossige Gebäude mit ausgebauten Dachgeschossen, im Süden befinden sich zwei- bis dreigeschossige Mietshäuser. Nach Norden hin sind die Gebäude durch eine dichte Hecke vom Markt abgegrenzt.

Der westliche Teil des Plangebietes, der durch die eigentliche Erweiterung des Standortes betroffen ist, da hier der Neubau des Marktes realisiert werden soll, ist teils als Wald- und Wiesenfläche bzw. als Sukzessionsfläche zu charakterisieren. Er wird im Moment ebenfalls durch eine Hecke vom Marktgelände abgegrenzt.

Im nördlichen Bereich befinden sich ein Regenwasserrückhaltebecken und ein mäandrierender offener Graben. Beide Gewässer sind nur temporär wasserführend und dienen der Vorflut für die angrenzenden Siedlungsbereiche und die Gräben aus der Kühlung. Der durch das festgesetzte Sondergebiet betroffene Teilabschnitt des Grabens soll auf einer Länge von rd. 70 m verrohrt werden. Diese Lösung wird von der unteren Naturschutzbehörde im Vergleich zu einer Umverlegung des Grabens westlich der geplanten Baufläche favorisiert, da die Verlegung nicht zu einer Entwässerung des westlich gelegenen Erlenbestandes führen soll.

Im Einzelnen wurden nachfolgend aufgeführte Biotoptypen erfasst. Die Kartierung erfolgte nach aktueller Kartieranleitung MV. Eine Karte der Biotoptypen und eine Biotopkartierung für das Gebiet ist dem Anhang beigelegt.

Umweltbericht mit naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung Bebauungsplan Nr. 50  
„Sondergebiet Nahversorgung an der Reriker Straße“ der Stadt Ostseebad Kühlungsborn

ibu - Ingenieurbüro für Umweltplanung Dipl.-Ing. Gerrit Uhle, Siebenmorgen 1, 23936 Grevesmühlen

Nr.	Code MV	Biotopname	Status	Bemerkung
01.10.02	WXA	Schwarzerlenbestand	§20	Da unter 2 ha
02.01.03	BLR	Ruderalgebüsch		< 100 m <sup>2</sup>
02.01.05	BLY	Gebüsch aus überwiegend nichtheimischen Sträuchern		
02.02.01	BFX	Feldgehölz	§20	Ab 100m <sup>2</sup>
02.07.01	BBA	Älterer Einzelbaum	§18	
02.07.01	BBJ	Jüngerer Einzelbaum	(§18)	ab 1,0 m Stammumfang geschützt
02.07.03	BBG	Baumgruppe	(§18)	ab 1,0 m Stammumfang geschützt
04.05.02	FGB	Graben mit intensiver Instandhaltung		
04.05.03	FGX	Graben, trocken gefallen o. zeitw. wasserführend, ext. oder keine Instandhaltung		
05.06.05	SYW	Wasserspeicher		
06.04.03	VHD	Hochstaudenflur stark entwässerter Moor- und Sumpfstandorte		
06.06.05	VSZ	Standorttypischer Gehölzsaum an Fließgewässern		ab 50m Länge geschützt
10.01.03	RHU	Ruderales Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte		
10.01.03	RHU/RHK	Ruderales Staudenflur/Kriechrasen - Mischbestand		
12.01.01	ACL	Lehmacker		
13.01.01	PWX	Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten		
13.02.03	PHZ	Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen		
13.03.02	PER/PEG	Zierrasen/Beet/Rabatte		
13.10.02	PSJ	Sonstige Grünanlage ohne Altbäume		
14.07.05	OVL	Straße		
14.07.08	OVP	Parkplatz		
14.08.02	OIG	Gewerbegebiet		
140.40.3	OER	Verdichtetes Einzel- und Reihenhausgebiet		

Tabelle 2: Biotoptypen innerhalb des Plangeltungsbereichs des B-Planes

### Biotopbeschreibung und Bewertung maßgeblicher Biotope

#### 01.10.02      Schwarzerlenbestand - WXA

Hierbei handelt es sich um einen lockeren Erlenbestand auf frischem mineralischen Standort. Der Bestand ist vollständig von Großer Brennnessel unterbaut. Aufgrund der Größe (100m<sup>2</sup> bis 20.000m<sup>2</sup>) ist der Bestand sowohl Wald nach

Umweltbericht mit naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung Bebauungsplan Nr. 50  
„Sondergebiet Nahversorgung an der Reriker Straße“ der Stadt Ostseebad Kühlungsborn

ibu - Ingenieurbüro für Umweltplanung Dipl.-Ing. Gerrit Uhle, Siebenmorgen 1, 23936 Grevesmühlen

Landeswaldgesetz als auch ein geschützter Biotop nach NatSchAG M-V. Da zu dem Bauvorhaben ein Waldschutzabstand von Mindestens 30m einzuhalten ist, gehen von dem Gehölzbestand 2.770m<sup>2</sup> verloren.

Forstwirtschaftlich hat der Bestand nur eine untergeordnete Bedeutung. Gemäß LBP-Leitfaden für Straßenbauvorhaben in M-V / Kompensationsmaßnahmen im Wald, wird der Biotoptyp „Schwarzerlenbestand - WXA“, in Form von Beständen ohne Bruchwaldarten in der Krautschicht sowie auf ungeeigneten Standorten, nicht als naturschutzfachliches Zielbiotop angesehen.

02.01.03 Ruderalgebüsch - BLR

Als Ruderalgebüsche wurden kleine Gebüsche, in der Regel junge Weidensträucher oder Holunder innerhalb der anderen Flächenbiotope erfasst. Die Größe bleibt immer unter 100m<sup>2</sup> so dass hier keine geschützten Ruderalgebüsche vorhanden sind.

02.01.05 Gebüsch aus überwiegend nichtheimischen Sträuchern – BIY

Das einzelne erfasste Gebüsch ist ein jüngerer Eschen-Ahorn, welche aufgrund seiner geringen Größe noch nicht als Einzelbaum erfasst wurde.

02.07 Älterer Einzelbaum / Jüngerer Einzelbaum / Baumgruppe (BBA/BBJ/BBG)

06.06.05 Standorttypischer Gehölzsaum an Fließgewässern (VSZ)

Einzelbäume sind nur außerhalb der Waldflächen dargestellt. Es handelt es sich um jüngere Erlen, Weiden und Eschen. Aufgrund des Stammumfanges sind nur 2 Weiden dem Biotoptyp „Älterer Einzelbaum“ (BBA) zuzuordnen. Jedoch fallen einige der jüngeren Einzelbäume bei einem Stammumfang >1m unter §18 NatschAG M-V und sind dann entsprechend nach Baumschutzkompensationserlass auszugleichen (siehe Abbildung 8).

Der Einzelbaumbestand entlang des Grabens (14 x Jüngerer Einzelbaum) wird als flächiger Bestand (Gehölzsaum an Fließgewässern - VSZ) erfasst und bewertet.

Für den übrigen dargestellten Einzelbaumbestand erfolgt die Eingriffsbilanz gemäß den Hinweisen zur Eingriffsregelung. Für Einzelbäume wird dabei ein Flächenäquivalent von 25m<sup>2</sup> zugrunde gelegt.

04.05.03 Graben, trockengefallen o. zeitw. wasserführend, ext. oder keine Instandhaltung (FGX)

Bei dem Graben handelt es sich nicht um ein natürliches Gewässer, sondern um einen Entwässerungsgraben mit teilweise natürlichem Gehölzsaum aus Schwarz-Erlen, Weiden und Eschen.

Im Graben sowie und unmittelbar am Ufer wachsen als typische und charakteristische Begleitvegetation Braune Brunnenkresse (*Nasturtium microphyllum*), Rohr-Glanzgras (*Phalaris arundinacea*), Große Brennnessel (*Urtica dioica*) und Rauhaariges Weidenröschen (*Epilobium hirsutum*)

Der Graben fließt in den nördlich gelegenen Wasserspeicher (SYW). Im Zusammenhang mit der Umsetzung des Planvorhabens wird dieser Graben verrohrt.

Umweltbericht mit naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung Bebauungsplan Nr. 50  
„Sondergebiet Nahversorgung an der Reriker Straße“ der Stadt Ostseebad Kühlungsborn

---

ibu - Ingenieurbüro für Umweltplanung Dipl.-Ing. Gerrit Uhle, Siebenmorgen 1, 23936 Grevesmühlen



Graben im Frühjahr



Graben im Hochsommer

05.06.05      Wasserspeicher (SYW)

Im nördlichen Plangebiet befindet sich ein künstlich geschaffener Wasserspeicher, in welchen auch der oben erwähnte Graben einmündet.

Umweltbericht mit naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung Bebauungsplan Nr. 50  
„Sondergebiet Nahversorgung an der Reriker Straße“ der Stadt Ostseebad Kühlungsborn

---

ibu - Ingenieurbüro für Umweltplanung Dipl.-Ing. Gerrit Uhle, Siebenmorgen 1, 23936 Grevesmühlen

Der sehr flache Wasserspeicher ist nur temporär wasserführend (siehe Fotos). Im Hochsommer etablieren sich Röhrichte, Flutrasen und feuchten Hochstauden.



Frühjahr 2017



Sommer 2017

ibu - Ingenieurbüro für Umweltplanung Dipl.-Ing. Gerrit Uhle, Siebenmorgen 1, 23936 Grevesmühlen

06.04.03 Hochstaudenflur stark entwässerter Moor- und Sumpfstandorte  
(VHD)

Der Biotop ist großflächig zwischen dem Bachlauf und dem Schwarzerlenbestand ausgebildet. Pflanzensoziologisch ist der Vegetationsbestand dem *Urtico dioicae* - *Phalaridetum arundinaceae* Schmidt 1981 bzw. dem *Urtico dioicae* - *Convolvuletum sepium* Görs & Th. Müll. 1969 zuzuordnen. Nach den „Pflanzengesellschaften Mecklenburg-Vorpommerns und ihre Gefährdung“ ist eine Zuordnung zum *Urtico dioicae*-*Calystegietum sepium* als Zentralassoziation des *Calystegienalia sepium* sinnvoll. Diese Gesellschaft kommt auf feuchten Mineral- und entwässerten Moorböden vor und ist in ihrer Ausbildung sehr vielgestaltig. An diesem Standort wird der Vegetationsbestand vor allem von Rohr-Glanzgras (*Phalaris arundinacea*) und Großer Brennnessel (*Urtica dioica*) beherrscht. Häufig sind weiterhin Acker-Kratzdistel (*Cirsium arvense*), Zaunwinde (*Calystegia sepium*) und Quecke (*Elytrigia repens*). Schilf (*Phragmites australis*) ist nur zerstreut bzw. kleinräumig vorhanden. Gleiches gilt für die ebenfalls vorhandene Pestwurz (*Petasites* spec.). Weiterhin charakteristisch ist das Vorkommen von Kletten-Labkraut (*Galium aparine*), Knauelgras (*Dactylis glomerata*), Gemeine Rispe (*Poa trivialis*), Rasenschmiele (*Deschampsia cespitosa*) und Zaungiersch (*Aegopodium podagraria*). Deutlich werden dabei auch Übergangserscheinungen zu Ruderalen Staudenfluren und Kriechrasen.

Insgesamt macht der Vegetationsbestand den Eindruck eines aufgelassenen, haft- und staunässe beeinflussten Grünlandstandorts auf gestörtem, mineralischem Boden.



*Urtico dioicae*-*Calystegietum sepium* am VHD-Standort

Umweltbericht mit naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung Bebauungsplan Nr. 50  
„Sondergebiet Nahversorgung an der Reriker Straße“ der Stadt Ostseebad Kühlungsborn

ibu - Ingenieurbüro für Umweltplanung Dipl.-Ing. Gerrit Uhle, Siebenmorgen 1, 23936 Grevesmühlen

10.01.03 Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte

10.01.04 Ruderaler Kriechrasen

Als Ruderale Staudenflur bzw. Kriechrasen wurden derzeit ungenutzte Bereiche der Randlagen entlang des Baches, des Waldbereiches sowie der Siedlungsbiotope erfasst.

Hauptbestandbildner sind, Große Brennnessel (*Urtica dioica*), Zaungiersch (*Aegopodium podagraria*), und Quecke (*Elymus repens*).

13.02.03 Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen (PHZ/PHW)

Überwiegend aus heimischen Großgehölzen und Sträuchern aufgebaute Hecke als derzeit westliche Begrenzung des vorhandenen Einkaufsmarktes. Von dieser Seite erfolgt auch ein regelmäßiger Beschnitt.

Charakteristische Arten sind: Korb-Weide (*Salix viminalis*), Silber-Weide (*Salix alba*), Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*), Eschen-Ahorn (*Acer negundo*), Brombeeren (*Rubus spec.*), Rosen (*Rosa spec.*).

Auswirkungen des Vorhabens

Zu großen Teilen werden aufgrund der Lage anthropogen überprägte bzw. beeinflusste Flächen beansprucht.

Der Eingriff in den geschützten Gehölzbestand (WXA) sowie in geschützte Einzelbäume kann und muss adäquat kompensiert werden.

**Fauna**

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von Schutzgebieten gemeinschaftlicher Bedeutung und nicht innerhalb von Europäischen Vogelschutzgebieten. Ebenfalls werden keine Auswirkungen auf entsprechende Gebiete erwartet.

Im Rahmen der planerischen Vorbereitung erfolgte die artenschutzrechtliche Prüfung, um die naturschutzrechtliche Erheblichkeit des Eingriffs zu ermitteln.

Zur Bewertung der artenschutzrechtlichen Belange erfolgte eine aktuelle Erfassung vom Gutachterbüro Martin Bauer der Artengruppen Fledermäuse, Brutvögel, Reptilien und Amphibien innerhalb des Vorhabensgebietes bzw. in den angrenzenden planungsrelevanten Bereichen. Die Erarbeitung des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages erfolgte auf Grundlage einer aktuellen Bestandserfassung.

Auszugsweise werden die Ergebnisse nachfolgend dargestellt.

Auswirkungen auf Artenschutzrechtlich relevante Arten und Artengruppen

**Fledermäuse**

Maßgebliche Habitatbestandteile von Fledermäusen (Wochenstuben bzw. Winterquartiere) konnten im und am Gehölz- bzw. am Gebäudebestand des EDEKA-Marktes nicht vorgefunden werden. Die betroffenen Bäume und das Gebäude besitzen nach derzeitigem Kenntnisstand keine besondere Habitataignung für Fledermäuse.

Umweltbericht mit naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung Bebauungsplan Nr. 50  
„Sondergebiet Nahversorgung an der Reriker Straße“ der Stadt Ostseebad Kühlungsborn

---

ibu - Ingenieurbüro für Umweltplanung Dipl.-Ing. Gerrit Uhle, Siebenmorgen 1, 23936 Grevesmühlen

Der EDEKA-Markt ist nach dem Leerzug abschließend zu bewerten. Insbesondere die noch nicht abschließend begutachteten Innenräume und der Dachbereich sind zu begutachten. Aufgrund der Ergebnisse der Begutachtung ist dann zu entscheiden, inwieweit weitere artenschutzrechtliche Maßnahmen erforderlich sind. Die ökologische Begleitung der Abbrucharbeiten ist nur erforderlich, wenn es Hinweise auf eine artenschutzrechtlich relevante Nutzung gibt.

Maßgebliche Habitatbestandteile von Fledermäusen (Wochenstuben bzw. Winterquartiere) konnten am Gebäudebestand des EDEKA-Marktes, sowie im Gehölzbestand nicht vorgefunden werden.

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen, sollte die Baufeldberäumung einschließlich der Beseitigung der Gehölze und Gebüsche im Zeitraum von 1. Oktober bis 15. März erfolgen. Damit wird eine Beeinträchtigung eventuell vorhandener Übergangsquartiere bzw. Tageshangplätze grundsätzlich ausgeschlossen.

### **Sonstige Säugetiere**

Innerhalb des Vorhabengebietes verläuft ein offener Graben/Bachlauf. Entsprechend besteht grundsätzlich die Möglichkeit des Vorkommens des Fischotters. Es gelangen keine Nachweise von Lebensspuren des Fischotters im Gebiet. Aufgrund der isolierten Lage mitten im Siedlungsraum und der nicht vorhandenen Habitatstrukturen, insbesondere von Vernetzungselementen und fischreichen Nahrungshabitaten ist eine artenschutzrechtliche Betroffenheit des Fischotters auszuschließen.

### **Brutvogelarten der Freiflächen und Gehölze**

Das festgestellte Arteninventar weist keine artenschutzrechtlich relevanten Wertarten auf. Der überwiegende Teil der festgestellten Arten brütet in Gebüschen und Gehölzen bzw. in der Vegetation in der Nähe von Gebüschen bzw. am Boden in der Nähe von Gehölzen. Entsprechend konzentrieren sich die Revierzentren auf die Gebüsch- und Gehölzstrukturen.

Im Rahmen der Baufeldberäumung auf den zur Bebauung vorgesehenen Flächen kommt es zumindest teilweise zu Habitatverlusten. Diese Habitatverluste sind jedoch rechtlich nicht relevant, da die Habitatfunktion für die Arten im Umfeld weiter erfüllt wird. Es kommt auch zu keinen nachhaltigen Wirkungen auf „lokale Populationen“. Das Tötungsverbot für die Arten der Gehölze und Freiflächen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist durch die Regelung der Zeiten der Beseitigung der Gehölze auszuschließen. Aus artenschutzrechtlichen Gründen sollten diese Arbeiten im Zeitraum vom 1. September bis 15. März durchgeführt werden.

### **Brutvogelarten des Gebäudebestandes**

Der Abbruch des Gebäudebestandes des alten EDEKA-Marktes ist im 2. Bauabschnitt geplant. Zuvor wird der neue EDEKA-Markt errichtet. Nach derzeitigem Kenntnisstand besteht keine artenschutzrechtliche Bedeutung des Gebäudes. Das leergezogene Gebäude ist vor dem Abbruch noch einmal ausführlich von Innen und Außen zu begutachten. Mögliche artenschutzrechtliche Erfordernisse sind gegebenenfalls zu präzisieren.

### **Amphibien**

Umweltbericht mit naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung Bebauungsplan Nr. 50  
„Sondergebiet Nahversorgung an der Reriker Straße“ der Stadt Ostseebad Kühlungsborn

---

ibu - Ingenieurbüro für Umweltplanung Dipl.-Ing. Gerrit Uhle, Siebenmorgen 1, 23936 Grevesmühlen

Im Zuge der Realisierung des Vorhabens kommt es nicht zum Verlust von Laichgewässern von Amphibien. Das Regenwasserbecken nördlich des Vorhabengebietes bleibt in seiner, wenn auch nachgeordneten Funktion für Amphibien erhalten.

Zielgerichtete Wanderungsbeziehungen bestehen aufgrund der isolierten Lage nicht. Eine Betroffenheit des artenschutzrechtlich relevanten Laubfrosches ist auszuschließen, da er das Gebiet nur gelegentlich unregelmäßig frequentiert. Seine maßgeblichen Habitatbestandteile liegen in der freien Landschaft außerhalb des Plangeltungsbereiches. Entsprechend ist nicht von einer artenschutzrechtlich relevanten Betroffenheit der Amphibien auszugehen. Das Tötungsverbot ist durch die Umsetzung von Vermeidungsmaßnahmen zu umgehen.

### **Reptilien**

Das Vorhabengebiet besitzt keine maßgebliche Bedeutung für artenschutzrechtlich relevante Reptilienarten. Es ist nicht von einer artenschutzrechtlichen Betroffenheit der Reptilien auszugehen. Das Tötungsverbot ist durch die Umsetzung von Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen zu umgehen.

### **Fische**

Das Fließgewässer innerhalb des Untersuchungsgebietes stellt aufgrund seiner geringen Größe, vor allem aber aufgrund seiner isolierten Lage keinen geeigneten Lebensraum für artenschutzrechtlich relevante Fischarten dar. Es bestehen keine fischdurchlässigen Verbindungen zur Ostsee. Das Gewässer kann in trockenen Sommern austrocknen. Somit ist eine Bedeutung für autochthone Populationen auszuschließen. Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit der Fische ist demzufolge auszuschließen.

### **Großschmetterlinge**

Das Untersuchungsgebiet wird überwiegend von Gehölzen und Ruderalgesellschaften eingenommen. Derartige Strukturen stellen nur eingeschränkt Habitatbestandteile für artenschutzrechtlich relevante Schmetterlingsarten dar. Potenziell ist der Nachtkerzenschwärmer die einzige Schmetterlingsart, die ruderale Strukturen besiedelt. Die Art benötigt jedoch offene Bereiche mit den Raupennahrungspflanzen Weidenröschen (*Epilobium spec.*) oder Nachtkerze. Beide Raupennahrungspflanzen kommen im Gebiet nicht vor. Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit der Großschmetterlinge ist somit auszuschließen.

### **Käfer**

Das Untersuchungsgebiet wird überwiegend von Vorwaldstadien und Ruderalgesellschaften eingenommen. Derartige Strukturen stellen keine Habitatbestandteile für artenschutzrechtlich relevante Käferarten dar. Potenziell ist in Gehölzbeständen mit xylobionten Arten wie Eremit und Marmoriertem Rosenkäfer zu rechnen. Diese beiden Arten siedeln jedoch nur in alten Baumbeständen mit ausgeprägtem Braunmulmkörper. Derartige Bäume kommen im Untersuchungsgebiet bzw. im planungsrelevanten Umfeld nicht vor. Der Eremit hat sein nächstgelegenes Vorkommen bei Detershagen. Bei der Begutachtung der Bäume bezüglich der Habitatfunktion für Fledermäuse wurde selbstverständlich auch

ibu - Ingenieurbüro für Umweltplanung Dipl.-Ing. Gerrit Uhle, Siebenmorgen 1, 23936 Grevesmühlen

auf diese artenschutzrechtlich relevanten Arten geachtet. Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit der Käfer ist auszuschließen.

### **Libellen**

Innerhalb des Untersuchungsgebietes verläuft ein Graben bzw. Bach. In Mecklenburg-Vorpommern kommen aktuell keine artenschutzrechtlich relevanten Libellenarten vor, die Bäche bzw. Gräben besiedeln. Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit der Libellen ist demzufolge auszuschließen.

### **Großmuscheln**

Innerhalb des Untersuchungsgebietes verläuft ein Graben bzw. Bach. Dieser soll verrohrt bzw. umverlegt werden. Der zur Verrohrung/Umverlegung vorgesehene Gewässerabschnitt wurde auf das Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Großmuscheln untersucht. Es wurden keine Großmuscheln im Fließgewässerabschnitt bzw. im nördlich angrenzenden Regenwasserbecken festgestellt. Das Gewässer des Untersuchungsgebietes besitzt somit keine Bedeutung für artenschutzrechtlich relevante Großmuscheln. Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit der Muscheln ist demzufolge auszuschließen.

### **Schnecken**

Das Untersuchungsgebiet besitzt aufgrund seiner Habitatstrukturen und der isolierten Lage keine Bedeutung für artenschutzrechtlich relevante Land- und Wasserschnecken. Die Weinbergschnecke (*Helix pomortia*) wurde als einzige Art festgestellt. Diese Art ist im Anhang V der FFH-Richtlinie aufgeführt. Dieser Anhang ist jedoch für das Planvorhaben nicht relevant. Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit der Schnecken ist auszuschließen.

## **2.1.4 Schutzgut Klima / Luft**

Die kleinklimatischen Funktionen und Ausgleichswirkungen im Plangebiet werden durch die zusätzlichen Baukörper in nur geringem Ausmaß beeinflusst. Durch die grünordnerischen Festsetzungen werden partielle kleinklimatische Beeinträchtigungen aus der Bebauung ausgeglichen.

Auswirkungen auf das Klima sind demnach nur im mikroklimatischen Bereich durch Veränderung vorhandener Strukturen im Bereich der Baufelder zu erwarten. Diese Beeinträchtigungen sind nicht als erheblich einzustufen.

## **2.1.5 Schutzgut Menschen**

Die geplanten Bauflächen sind teilweise anthropogen überprägt und erholungstechnisch nicht erschlossen. Das gesamte Gebiet hat derzeit nur keine Erholungseignung.

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten Planung und im Hinblick auf die Aspekte Wohnen, Wohnumfeld, Erholung, Gesundheit und Wohlbefinden keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

ibu - Ingenieurbüro für Umweltplanung Dipl.-Ing. Gerrit Uhle, Siebenmorgen 1, 23936 Grevesmühlen

Die Auswirkungen auf das Schutzgut sind demzufolge als äußerst gering bzw. als nicht gegeben einzustufen.

Wirkungen auf Wohnnutzungen außerhalb des Gebietes bleiben insbesondere unter Bezugnahme der vorherigen Nutzung vernachlässigbar gering.

### **2.1.6 Schutzgut Landschaft / Ortsbild**

Im Bereich der Bauflächen ist eine Vorbelastung durch vorherige Nutzung bereits gegeben. Der Natürlichkeitsgrad ist somit für diese Bereiche nur als gering einzuschätzen.

Die rückwärtigen, teilweise natürlich bzw. halbnatürlich und sporadisch genutzten Grünflächen gehen verloren. Eine Erlebbarkeit für diese Bereiche ist jedoch auch zum gegenwärtigen Zeitpunkt kaum gegeben.

Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind deshalb nur als gering bis mittel zu bewerten.

### **2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich weder Bau- noch Bodendenkmale.

### **2.1.8 Wechselwirkungen Schutzgüter**

Die einzelnen Auswirkungen auf die unterschiedlichen Schutzgüter beeinflussen ein vernetztes, komplexes Wirkungsgefüge. Generell bestehen immer Wechselwirkungen bei Beeinträchtigungen von Schutzgütern.

Für das Vorhaben sind insb. die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser von Bedeutung.

Die Überbauung und Versiegelung von Boden führt zu einer Beeinträchtigung der Versickerungsfähigkeit und schränkt die Funktion als Speicher, Filter und Puffer des Niederschlagswassers ein. Jedoch sind teilweise bereits versiegelte Flächen im Bestand vorhanden. Durch grünordnerische Festsetzungen außerhalb der festgesetzten Bauflächen, kann der Eingriff etwas minimiert werden.

### **2.1.9 Wirkfaktoren**

#### Baubedingte Wirkfaktoren

Im Gebiet sind folgende baubedingte Auswirkungen zu erwarten:

- Erdbewegungen (Ab- und Auftrag; fachgerechte Behandlung von Oberboden erforderlich)
- Lagerung von Baumaterial und Baustelleneinrichtung
- Abschwemmen bzw. Luftverfrachtung von Schadstoffen und Staub während der Baumaßnahme

Umweltbericht mit naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung Bebauungsplan Nr. 50  
„Sondergebiet Nahversorgung an der Reriker Straße“ der Stadt Ostseebad Kühlungsborn

---

ibu - Ingenieurbüro für Umweltplanung Dipl.-Ing. Gerrit Uhle, Siebenmorgen 1, 23936 Grevesmühlen

- Lärm und Erschütterung durch Baufahrzeuge und Arbeiten auf Zufahrtswegen und innerhalb der Baustelle

Auf der Ebene des Bebauungsplans werden die baubedingten Wirkfaktoren wie Flächeninanspruchnahme durch Baustelleneinrichtungen, Bodenverdichtung, Bodenbewegungen und temporäre Anlagen von Deponien nicht weiter untersucht. Innerhalb des Baufeldes erfolgt die Bilanzierung des Eingriffs gemäß den Hinweisen zur Eingriffsregelung. Vorhandene Biotope gehen hier in jedem Fall auch anlagebedingt verloren.

Im Zusammenhang mit der Vorbereitung baulicher Maßnahmen sind umfangreiche Maßnahmen am vorhandenen Gebäudebestand verbunden. Dieser stellt zumindest einen potenziellen Lebensraum für an Gebäude brütende Vögel sowie für Fledermäuse dar (siehe AFB – Gutachterbüro Bauer).

Baubedingte Auswirkungen außerhalb der Baufelder sind minimal.

#### Anlagebedingte Wirkfaktoren

Als anlagebedingte Auswirkungen auf die Schutzgüter sind insbesondere die Flächeninanspruchnahme und die Flächenversiegelung zu nennen. Die erfassten Biotope im Bereich von Baufeldern sowie im Bereich von Zufahrten gehen verloren und sind entsprechend auszugleichen.

Hinsichtlich des Schutzgutes Wasser wird darauf abgezielt, eine Versickerung des Regenwassers vor Ort vorzunehmen. Somit wird kein Wasser dem Wasserkreislauf entnommen und steht weiterhin für die Grundwasserneubildung zur Verfügung.

#### Betriebsbedingte Wirkfaktoren

Betriebsbedingte Wirkfaktoren entstehen bei dem vorliegenden Planungsvorhaben durch:

- Verkehr in Hinblick auf An- und Abfahrt sowie Lieferverkehr
- Lärm- und Lichtimmissionen aufgrund der Nutzung (für das Umfeld)
- Schmutzwasser

Die betriebsbedingten Auswirkungen innerhalb eines vorgeprägten Gewerbestandortes (vorhandener Einkaufsmarkt) in unmittelbarer Siedlungslage sind kaum relevant. Der mit der derzeitigen Nutzung verbundene Verkehr und die damit im Zusammenhang stehenden Immissionen sind mit dem Störpotenzial gemäß Planvorhaben vergleichbar.

Die Flächen dienen ohnehin nicht überwiegend der Erholung und weisen im Nahbereich keine besondere Empfindlichkeit auf.

Anfallendes Schmutzwasser wird zentral entsorgt.

ibu - Ingenieurbüro für Umweltplanung Dipl.-Ing. Gerrit Uhle, Siebenmorgen 1, 23936 Grevesmühlen

## **2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)**

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt die derzeitige Situation bestehen. Der geschützte Erlenbestand behält seine derzeitige Größe und der Graben bleibt als offene Vorflut erhalten. Die Flächen zwischen Graben und Erlenbestand könnten sukzessiv verbuschen und ebenfalls zu Waldbiotopen umgewidmet werden. In diesem Fall würde der zulässige Waldschutzabstand nicht mehr eingehalten werden.

## **2.3 Alternativprüfung**

Da es sich bei dem Vorhaben um einen städtebaulich - und im westlichen Bereich - naturräumlich sensiblen Standort handelt, wurden im Vorfeld der Planung mehrere Varianten einer möglichen Erweiterung geprüft. Dies wurde auch vor dem Hintergrund des im Rahmen der Waldumwandlung zu beachtenden Minimalprinzips so gehandhabt. Das heißt, dass nur in dem als Ergebnis der Alternativenprüfung notwendigen Umfang Waldflächen in Anspruch genommen werden dürfen.

Im Zuge der Vorbereitung des Vorhabens wurden, abgesehen von der bereits genannten „0-Variante“ oder der Verlagerung an den Ortsrand, insgesamt 6 Varianten am vorhandenen Standort untersucht und abgewogen.

Alle Varianten haben gemeinsam, dass der Flächenverbrauch am vorhandenen Standort geringer ist als bei einer Verlagerung und einem Neubau am Ortsrand.

Die Alternativenprüfung, welche ausführlich in der Begründung zum B-Plan dargestellt wird, kommt zu dem Ergebnis, dass die Erweiterung des vorhandenen Standortes einem neuen Standort am Ortsrand vorzuziehen ist. Weiterhin ist ein Verzicht auf dieses Markt oder eine Beibehaltung des Status Quo aufgrund der unzureichenden Kapazitäten keine Alternative.

Bei der Variantenprüfung wurde sich auch intensiv mit dem Umgang mit dem westlich vorhandenen Graben befasst. Eine gänzliche Umverlegung des Grabens in die westlich liegende Grün- bzw. Gehölzfläche wurde im Vorfeld von der unteren Naturschutzbehörde kritisch gesehen und kollidiert auch mit den forstrechtlichen Belangen in diesem Bereich. Diese Variante wurde daher nicht mehr weiterverfolgt. Auch die Varianten mit einer teilweisen Integration des Grabens in die Stellplatzfläche wurden aus Gründen des Kosten-Nutzen-Verhältnisses verworfen. Darüber hinaus würde sich hier der Eintrag von z.B. von Abfällen nicht wirksam verhindern lassen. Somit verbleibt nur eine Verrohrung. Da es sich aufgrund der Funktion nur um einen Entwässerungsgraben mit Vorflutfunktion handelt, ist diese, naturschutzfachlich eigentlich contraproductive Maßnahme, noch als verträglich einzustufen. Zudem erfolgt kein zusätzlicher Eingriff in vorhandene Waldbiotope.

Die weiteren Vorabstimmungen waren daher nun mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises und dem Forstamt Bad Doberan zu führen, da eine Erweiterung am vorhandenen Standort unweigerlich zu einer Expansion in die westlich gelegenen Grün- und Waldflächen führt. Als Voraussetzung dazu war die grundsätzliche Zustimmung dieser beiden Behörden erforderlich.

### **3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

(einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung)

#### **3.1 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen**

Die vorangegangenen Darstellungen und Erörterungen zu den einzelnen Schutzgütern haben nachgewiesen, dass der beabsichtigte Eingriff durch die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes nur zu geringen bis mittleren Beeinträchtigung des ökologischen Wirkungsgefüges führen wird.

Grundsätzlich wird hier ein teilweise gewerblich vorgeprägter Standort überplant. Dieser weist derzeit einen hohen Versiegelungsgrad auf. Außerhalb der geplanten Bauflächen werden großzügig Grünstrukturen (Nutzung als Extensivgrünland) ausgewiesen. Bauliche Aktivitäten werden auf diesen Flächen dauerhaft ausgeschlossen.

Eine erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung der im Einzelnen angesprochenen Schutzgüter ist nicht zu erwarten.

Unter Berücksichtigung der geplanten Grünfestsetzungen und Ersatzmaßnahmen ist eine ausreichende Kompensation gewährleistet.

#### **3.2 Eingriffsermittlung**

##### **3.2.1 Festlegung von Wirkzonen und des Wirkbereiches**

Im Regelfall sind innerhalb der Wirkzonen alle Biotoptypen mit einer Werteinstufung  $\geq 2$  zu berücksichtigen. Nach Punkt 2.4.1 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ können aber alle die Biotope vernachlässigt werden (auch wenn Werteinstufung  $\geq 2$ ), die nicht Habitat störungsempfindlicher Arten sind. Wenn der untersuchte Bereich innerhalb eines Raumes mit hervorgehobener Bedeutung für den Naturhaushalt liegt, sind diese Wertbiotope aber zu berücksichtigen.

In diesem Fall kann vollständig auf Wirkzonen verzichtet werden. Im Nahbereich der Baufelder befinden sich keine zu berücksichtigenden Wertbiotope. Prinzipiell ändern sich mit **einer Ausnahme** keine Wertigkeiten von Biotopen außerhalb der Baufelder. Diese Ausnahme ist der Gehölzbestand (WXS), welcher auch außerhalb des Baufeldes, aufgrund des einzuhaltenden Waldschutzabstandes, teilweise gerodet werden muss. In diesem Bereich wird aber ohnehin ein vollständiger Biotopverlust angerechnet.

Umweltbericht mit naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung Bebauungsplan Nr. 50  
„Sondergebiet Nahversorgung an der Reriker Straße“ der Stadt Ostseebad Kühlungsborn

ibu - Ingenieurbüro für Umweltplanung Dipl.-Ing. Gerrit Uhle, Siebenmorgen 1, 23936 Grevesmühlen

### 3.2.2 Grundlagen zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Die Kompensationswertermittlung erfolgt methodisch auf Grundlage der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V (1999).

Maßgeblich für die Ermittlung des Kompensationsbedarfs ist dabei nur eine Teilfläche des neuen SO1-Gebiets einschließlich des zu berücksichtigenden Schutzabstandes zum Wald.

Für die neue Baufläche und die innerhalb des Schutzabstandes liegende Waldfläche wird ein vollständiger Funktionsverlust kalkuliert. Für 90% der Fläche des SO-Gebietes wird weiterhin eine Vollversiegelung bilanziert (GRZ 0,9). Schon jetzt bebaute und fast vollständig versiegelte Flächen des SO1-Gebietes sowie des SO2-Gebietes bleiben unberücksichtigt.

Das Kompensationserfordernis (Kompensationsflächenäquivalent) ergibt sich durch Multiplikation von betroffener Fläche, Kompensationsfaktor, Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigung und Wirkungsfaktor.

#### Fläche (A) x Kompensationsfaktor (K) x Korrekturfaktor (Kf) x Wirkungsfaktor (W)

Der Kompensationsfaktor wurde im Rahmen der Biotopbewertung ermittelt. In nachfolgender Tabelle sind diese Werte zusammengefasst dargestellt. Biotope, die nicht innerhalb von Baufeldern bzw. den Wirkzonen liegen sind nicht aufgeführt. Für größere Einzelbäume erfolgt sofern erforderlich eine gesonderte Bilanzierung nach Baumschutzkompensationserlass. Vollversiegelte Flächen der Kategorie 14 können vollständig vernachlässigt werden. Hier ist das Ausgangsbiotop nicht höherwertiger als das Zielbiotop (Planung). Das SO2-Gebiet, welches im Bestand vorhanden ist, kann somit in der Bilanz vernachlässigt werden.

Für punktuell aufgenommene jüngere Einzelbäume wird ein Flächenäquivalent von 25m<sup>2</sup> festgelegt. Ausnahme bilden die Fließgewässerbegleitenden Gehölze, Diese werden flächig erfasst und entsprechend bilanziert.

Nr.	Abk.	Biotop	Fläche (m <sup>2</sup> )	Wertstufe	Kompensationsfaktor
01.10.02	WXA*	Schwarzerlenbestand*	2.760	1	1,5
02.01.03	BLR	Ruderalgebüsch	49	3	4,0
02.07.01	BBA	Älterer Einzelbaum (2 Bäume)	Nach Baumschutzkompensationserlass		
02.07.01	BBJ	Jüngerer Einzelbaum (8 Bäume) je Baum 25m <sup>2</sup>	200	1	1,5
02.07.01	BBJ	Jüngerer Einzelbaum (3 Bäume § 18 NatSchAG M-V)	Nach Baumschutzkompensationserlass		
02.07.03	BBG	Baumgruppe	98	1	1,5
04.05.03	FGX	Graben, trocken gefallen o. zeitw. wasserführend, ext. oder keine Instandhaltung	284	2	3
06.04.03	VHD	Hochstaudenflur stark entwässerter Moor-	1.943	2	3

Umweltbericht mit naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung Bebauungsplan Nr. 50  
„Sondergebiet Nahversorgung an der Reriker Straße“ der Stadt Ostseebad Kühlungsborn

ibu - Ingenieurbüro für Umweltplanung Dipl.-Ing. Gerrit Uhle, Siebenmorgen 1, 23936 Grevesmühlen

Nr.	Abk.	Biotop	Fläche (m <sup>2</sup> )	Wert- stufe	Kompen- sations- faktor
		und Sumpfstandorte			
06.06.05	VSZ	Standorttypischer Gehölzsaum an Fließgewässern	270	3	5
10.01.03	RHU/R HK	Ruderales Staudenflur/Kriechrasen - Mischbestand	425	2	2
13.02.03	PHZ	Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen	316	1	1,5
13.03.02	PER/P EG	Zierrasen/Beet/Rabatte	47	0	0,4
		<b>Gesamtfläche:</b>	<b>6.392</b>		

\*unabhängig von der Eingriffsermittlung nach HzE erfolgt für diesen Bestand noch ein Waldausgleich nach Landeswaldgesetz



Abbildung 9: in der Einfrißbilanz berücksichtigter Biotopbestand (rote Schraffur)

Die Wahl des Kompensationsfaktors ergibt sich aus dem vorhandenen Bestand. Vorhandene Biotoptypen weisen keine besonderen (aufwertende) Merkmale auf und erhalten entsprechend der Wertstufe in der Regel einen Mittelwert.

Für die versiegelbare Fläche innerhalb der Baufelder bzw. der Verkehrsfläche wird ein Aufschlag von 0,5 angerechnet.

Umweltbericht mit naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung Bebauungsplan Nr. 50  
„Sondergebiet Nahversorgung an der Reriker Straße“ der Stadt Ostseebad Kühlungsborn

ibu - Ingenieurbüro für Umweltplanung Dipl.-Ing. Gerrit Uhle, Siebenmorgen 1, 23936 Grevesmühlen

Für die gewässerbegleitenden Gehölze erfolgt eine gesonderte Bilanz. Die Bewertung erfolgt hier auch nicht als „Einzelbaum“ sondern als „Standorttypischer Gehölzsaum an Fließgewässern“ mit der Wertstufe „3“

### Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad

Vorhandenen Störquellen wie die vorhandene Straße und die Ortslage grenzen unmittelbar an. Dieser Entfernung ist ein Freiraum-Beeinträchtigungsgrad von „1“ mit einem Korrekturfaktor von „0,75“ zugeordnet.

### Wirkungsfaktor

Lage	Intensitätsgrad (Bereich)	Intensitätsgrad (gewählt)	Wirkungsfaktor
Baufeld	100 %	100 %	<b>1,0</b>
Wirkzone 1*	30 - 70 %	30 %	0,3
Wirkzone 2*	5 - 30 %	5 %	0,05

\*entfällt (siehe 3.2.1)

### 3.2.3 Ermittlung des Kompensationsbedarfs für Eingriff in Flächenbiotop

Befestigte Siedlungsbiotop sind nachfolgend nicht mehr aufgelistet. Da im Rahmen der Planung keine Biotopwertverschlechterung erfolgt. Zudem werden im Bereich festgesetzter Grünflächen (Anpflanz- bzw. Erhaltungsgebote) diese Flächen ebenfalls abgezogen. Hier erfolgt Biotoperhalt bzw. anrechenbare Ersatzmaßnahmen auf minderwertigen Basisbiotopen gemäß Hinweisen zur Eingriffsregelung.

Wirkungsfaktor: 1

Biototyp M-V	Biototyp	Biotopfläche m <sup>2</sup>	Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad (Kf)	Kompensationsfaktor (K)	Flächenäquivalent für die Kompensation in m <sup>2</sup> A x Kf x K
01.10.02	WXA	2.760	0,75	1,5	3105
02.01.03	BLR	49	0,75	4,5	165,375
02.07.01	BBA(§20)	0	Siehe 3.2.4		0
02.07.01	BBJ	200	0,75	1,5	225
02.07.01	BBJ(§20)	0	Siehe 3.2.4		0
02.07.03	BBG	98	0,75	1,5	110,25
04.05.03	FGX	284	0,75	3	639
06.04.03	VHD	1.943	0,75	3	4371,75
06.06.05	VSZ	270	0,75	5	1012,5
10.01.03	RHU/RHK	425	0,75	2	637,5
13.02.03	PHZ	316	0,75	1,5	355,5
13.03.02	PER/PEG	47	0,75	0,4	14,1
		6.392			<b>10635,975</b>

Umweltbericht mit naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung Bebauungsplan Nr. 50  
„Sondergebiet Nahversorgung an der Reriker Straße“ der Stadt Ostseebad Kühlungsborn

ibu - Ingenieurbüro für Umweltplanung Dipl.-Ing. Gerrit Uhle, Siebenmorgen 1, 23936 Grevesmühlen

### Aufschlag für Vollversiegelung (+ 0,5)

#### SO1 – 3.860m<sup>2</sup> (GRZ 0,9)

Gemäß Festsetzung 1.5 beträgt die maximale überbaubare Grundstücksfläche des SO1-Gebietes 0,9. Somit ist für 90% der (Teil)fläche eine Vollversiegelung anzunehmen.

	GE1 (GRZ 0,6)
Gesamtfläche SO1 (m <sup>2</sup> )	3.860
Maximal mögliche Versiegelung gemäß B-Plan (GRZ 0,9)	3.474
Aufschlag (0,5 x 0,75x1x3.474m)	<b>1.303</b>

### Summe Kompensationsflächenäquivalente:

$$10636 + 1.303 \text{ m}^2 = \boxed{11.939\text{m}^2}$$

## 3.2.4 Ermittlung des Kompensationsbedarfs für die Rodung von geschützten Einzelbäumen

Als quantitative Bewertungsgrundlage ist der Baumschutzkompensationserlass vom 15.10.2007 heranzuziehen. Dieser bildet die Basis für eine landesweit einheitliche Kompensationspraxis bei der Beseitigung und Schädigung geschützter Bäume. Er gilt für alle durch Rechtsvorschriften geschützte Einzelbäume (§18), Alleen, Baumreihen und Baumgruppen (§19). Die Regelungen des Gemeinsamen Erlasses des Wirtschaftsministeriums und des Umweltministeriums zur Neupflanzung von Alleen und einseitigen Baumreihen vom 19.04.2002 (Alleenerlass) sind dabei weiterhin anwendbar und somit Teil des Baumschutzkompensationserlasses.

Bei der Rodung von Einzelbäumen sieht der Baumschutzkompensationserlass folgende Kompensation vor:

Stammumfang	Kompensation im Verhältnis
50 cm bis 150 cm	1 : 1
> 150 cm bis 250 cm	1 : 2
> 250 cm	1 : 3

Nachfolgend aufgeführte Bäume (19) des Plangebietes fallen unter §18 NatSchAG M-V und sind bei Verlust nach Baumschutzkompensationserlass zu behandeln.

Nr.	Art	Durchmesser m	Umfang m	Status	Ausgleichsverhältnis
1	Weide	0,60	1,90	§ 18 NatSchAG M-V	1:2

Umweltbericht mit naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung Bebauungsplan Nr. 50  
„Sondergebiet Nahversorgung an der Reriker Straße“ der Stadt Ostseebad Kühlungsborn

ibu - Ingenieurbüro für Umweltplanung Dipl.-Ing. Gerrit Uhle, Siebenmorgen 1, 23936 Grevesmühlen

Nr.	Art	Durchmesser m	Umfang m	Status	Ausgleichsverhältnis
	(BBA)				
2	Weide (BBA)	0,60	1,90	§ 18 NatSchAG M-V	1:2
3	Weide (BBJ)	0,45	1,40	§ 18 NatSchAG M-V	1:1
4	Weide (BBJ)	0,40	1,30	§ 18 NatSchAG M-V	1:1
5	Schwarz- Erle(BBJ)	0,35	1,10	§ 18 NatSchAG M-V	1:1
				Gesamt	<b>1:7</b>

Soweit danach Ausgleichs- und Ersatzpflanzungen rechtlich und tatsächlich möglich und zweckmäßig sind, besteht für den Kompensationspflichtigen lediglich eine Pflicht zur Pflanzung im Verhältnis von 1 : 1. Für einen darüber hinausgehenden Kompensationsumfang besteht für den Pflichtigen ein Wahlrecht, ob er zusätzliche Anpflanzungen vornimmt oder eine Ausgleichszahlung leistet, soweit der zusätzliche Kompensationsumfang eine ganze Zahl ausmacht.

Bei der Ausgleichszahlung wird der Wert des Baumes einschließlich einer Pflanzkostenpauschale von 30% herangezogen.

Die Höhe des Ausgleichsgeldes für 1 Bäume beläuft sich auf 433 €, da neben der Pflanzkostenpauschale (30%) auch immer die Mehrwertsteuer von 19% zu entrichten ist. Das Ersatzgeld ist in den Alleefond des Landkreises einzuzahlen. Der Nettopreis eines Baumes wird mit 280,00€ festgelegt

In diesem Fall wären somit

- **5 Ersatzbäume** (Hochstamm 16-18cm) zu pflanzen und Brutto **866,00€** in den Alleefond einzuzahlen (für 2 Bäume)

Da die Beseitigungen und Beeinträchtigungen von nach § 18 NatSchAG geschützten Bäumen gemäß Abs. 2 verboten sind, muss bei Eingriffen (Rodung, Beschädigungen) eine Ausnahme von den Verboten bei der Unteren Naturschutzbehörde beantragt werden.

Gemäß Abs. 3 des § 18 hat die Naturschutzbehörde hat von den Verboten des Absatzes 2 Ausnahmen zuzulassen, wenn „...ein nach sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften zulässiges Vorhaben sonst nicht oder nur unter unzumutbaren Beschränkungen verwirklicht werden kann, ...“

Ein entsprechender Antrag wird hiermit gestellt und der Naturschutzbehörde mit der erforderlichen Kompensationsberechnung vorgelegt.

### 3.2.5 Ermittlung des Kompensationsbedarfs für Verlust von Waldflächen nach Landeswaldgesetz

Auf den Flurstücken 291/31 und 476 (Gemarkung Kühlungsborn, Flur 1), werden im Zusammenhang mit der Erweiterung des Einkaufsmarktes an der Reriker Straße Waldflächen beansprucht (gerodet). Teilflächen befinden sich direkt im Baufeld, andere Flächen legen innerhalb des einzuhaltenden Mindestabstandes von 30m.

Bei dem Erlenbestand handelt es sich um Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes. Beansprucht werden insgesamt 2.770m<sup>2</sup> Waldfläche. Zur Umsetzung des Vorhabens ist die Rodungsmaßnahme nicht zu umgehen. Eine Genehmigung bei der zuständigen Forstbehörde ist einzuholen.

Diese Genehmigung kann versagt werden, wenn die Erhaltung des Waldes im überwiegenden öffentlichen Interesse liegt, insbesondere

- bei wesentlicher Beeinträchtigung von Wald mit besonderen Schutz- oder Erholungsfunktionen oder
- bei wesentlicher Gefährdung benachbarter Waldflächen oder
- bei fehlender Notwendigkeit einer Umwandlung der vorgesehenen Fläche für den beabsichtigten Zweck oder
- bei Unzulässigkeit der Umwandlung nach anderen Rechtsvorschriften oder
- wenn der Wald dem Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes dient oder
- wenn der Wald für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, die forstwirtschaftliche Erzeugung, das Landschaftsbild oder die Erholung der Bevölkerung von wesentlicher Bedeutung ist.

Versagungsgründe für eine Genehmigung zur Rodung gemäß § 15 Landeswaldgesetz liegen nicht vor.

Nach § 15 Abs. 5 ist der Antragsteller zum Ausgleich der nachteiligen Folgen der Umwandlung verpflichtet.

Dies bedeutet entweder

- die Verpflichtung zur Aufforstung und Pflege einer anderen Fläche, die nicht Wald ist und die der umgewandelten Fläche nach Größe, Lage, Beschaffenheit und künftiger Funktion gleichwertig werden kann (Ersatzaufforstung),

oder

- die Verpflichtung zur Durchführung anderer Pflege-, Schutz- und Gestaltungsmaßnahmen.

Nach Abs. 6 des § 15 ist, „... soweit die nachteiligen Wirkungen einer ständigen oder befristeten Umwandlung nicht ausgeglichen werden können, eine Walderhaltungsabgabe zu entrichten. ... Die Höhe ist nach der Schwere der Beeinträchtigung, dem Wert oder dem Vorteil für den Verursacher sowie nach der wirtschaftlichen Zumutbarkeit zu bemessen; in unbedeutenden Fällen kann von der Erhebung abgesehen werden.“

Umweltbericht mit naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung Bebauungsplan Nr. 50  
 „Sondergebiet Nahversorgung an der Reriker Straße“ der Stadt Ostseebad Kühlungsborn

ibu - Ingenieurbüro für Umweltplanung Dipl.-Ing. Gerrit Uhle, Siebenmorgen 1, 23936 Grevesmühlen

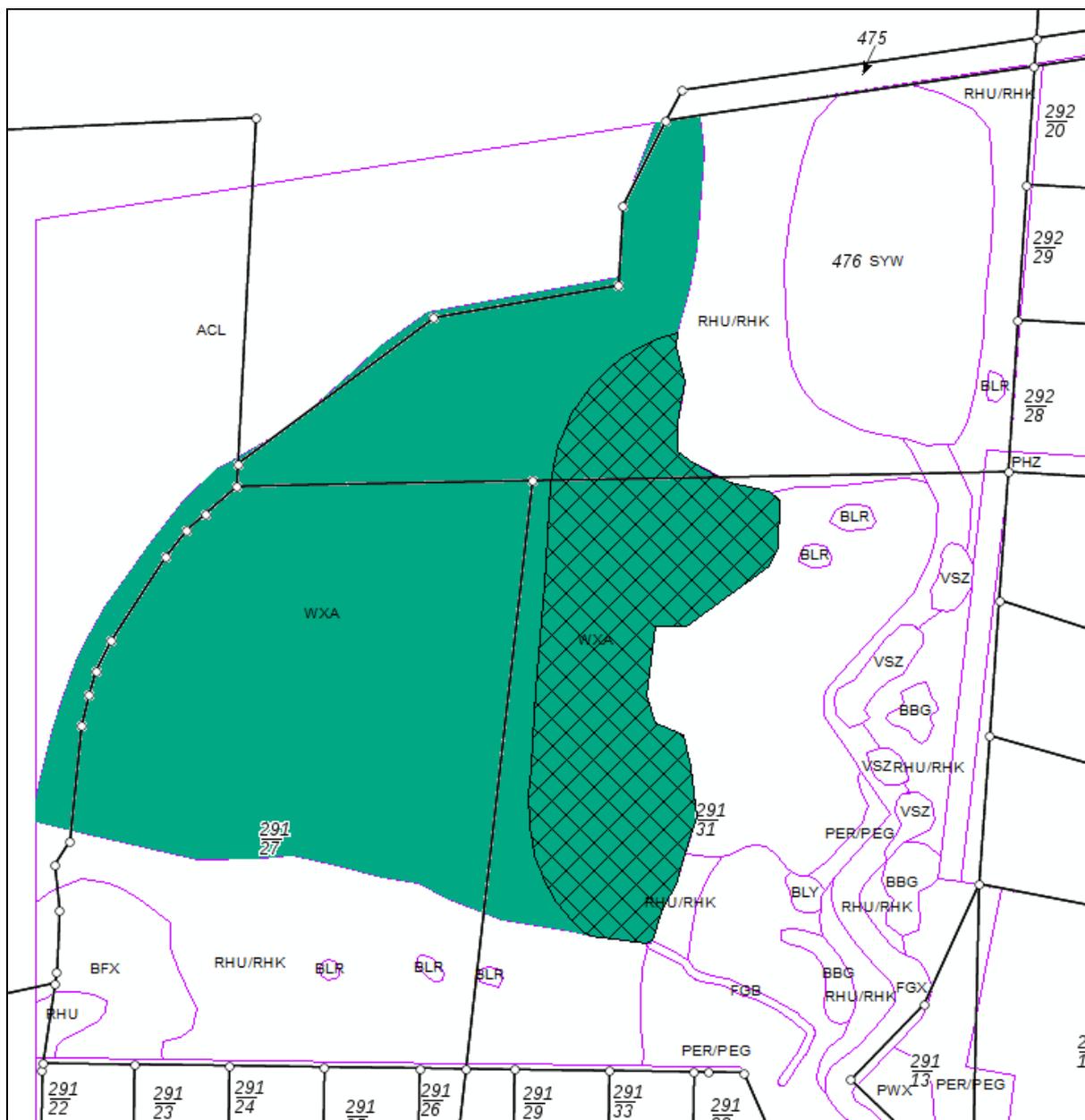


Abbildung 10: Von der Waldumwandlung betroffene Waldflächen (schraffiert) und Waldbestand (grün)

Grundsätzlich ist eine Ersatzpflanzung auf geeigneter und im Rahmen des Verfahrens vom Vorhabenträger gesicherter Fläche der Zahlung eines Ersatzgeldes vorzuziehen. Leider sind im Bereich der Stadt Kühlungsborn keine Flächen verfügbar. Aufgrund des Fehlens dieser benötigten Anpflanzflächen sowie der geringen Größe beanspruchter Waldfläche (<1ha) orientiert der Vorhabenträger auf die Zahlung einer Walderhaltungsabgabe gem. § 15 (6) LWalG.

Die Höhe der Waldabgabe richtet sich nach § 2 der Verordnung zur Erhebung einer Walderhaltungsabgabe (Walderhaltungsabgabenverordnung) vom 17. Juli 1995.

Von den insgesamt 2.770m<sup>2</sup> beanspruchter Waldfläche entfallen gem. Biotopkartierung alle 2.770m<sup>2</sup> auf die „Kategorie 2 (Wald mit Laubholzanteil - außer Pappel - über 50 vom Hundert einschließlich Unterstand)

ibu - Ingenieurbüro für Umweltplanung Dipl.-Ing. Gerrit Uhle, Siebenmorgen 1, 23936 Grevesmühlen

Demnach ist hier von einer Walderhaltungsabgabe zwischen 21.000 bis 40.000 DM/ha (10.737 bis 20.452€/ha) auszugehen. Die tatsächlich zu zahlende Summe ist mit der Forstbehörde abzustimmen.

### 3.3 Ausgleich / Ersatz

Sowohl die **5 Ersatzbäume** als auch der flächig auszugleichende Kompensationsdefizit in Höhe von **11.939m<sup>2</sup> KFÄ** werden auf der Sammelausgleichsfläche der Stadt Kühlungsborn „Am Gnittbarg“ kompensiert. Weiterhin zahlt der Vorhabenträger **866,00€** in den Alleenfond des Landkreises ein.

#### Gesamtbilanzierung

Ermitteltes Erfordernis für das  
Kompensationsflächenäquivalent:

11.939 m<sup>2</sup>  
+ 5 Ersatzbäume  
+ 866,00€ Zahlung

Summe der naturschutzfachlichen  
Ersatzmaßnahmenstandorte:

11.393 m<sup>2</sup> + 5 Bäume (Sammelausgleich  
„Am Gnittbarg“  
+ Einzahlung Alleenfond 866,00€

## 4. Darstellung der in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten (Alternative Planungsmöglichkeiten)

Die Umsetzung des Planvorhabens ist an dem geplanten Standort möglich und aufgrund der Vornutzung auch sinnvoll.

Ein Ausweichen auf andere Bereiche der Ortslage, insbesondere in den Außenbereich, erhöht das Konfliktpotenzial und stellt demnach keine Alternative dar (siehe auch unter Gliederungspunkt 2.3).

## 5. Beschreibung der u.U. verbleibenden erheblichen Auswirkungen

Angesichts der vorzunehmenden Verminderungs- und Ersatzmaßnahmen bleiben die Auswirkungen des Vorhabens auf diesem teilweise vorbelasteten Standort am Siedlungsrand insgesamt gering bis mittel und sind nicht erheblich.

ibu - Ingenieurbüro für Umweltplanung Dipl.-Ing. Gerrit Uhle, Siebenmorgen 1, 23936 Grevesmühlen

Als stärkster Eingriff in die Schutzgüter ist der Verlust an unversiegelten Flächen mit Gehölzbestand und Feuchten Hochstaudenfluren zu beurteilen. Die Bodenfunktionen können aber durch ausgewiesene Grünflächen in einigen Teilbereichen erhalten werden. Die überwiegend noch sehr jungen Gehölzbestände können durch entsprechende Ersatzpflanzungen gut ausgeglichen werden.

## **6. Zusätzliche Angaben**

### **6.1 Beschreibung der Methodik sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben**

Als Grundlage für die beschriebene Darstellung und Bewertung sowie als Datenquelle wurde neben Luftbildauswertungen und Ortsbegehungen der Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 50 verwendet. Außerdem wurde auf gültige Rechtsvorschriften und Quellen (siehe Punkt 7. Literatur) zurückgegriffen.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgte verbal argumentativ. Von der dreistufigen Bewertungsskala

- geringe Erheblichkeit
- mäßige Erheblichkeit
- hohe Erheblichkeit

Insgesamt ist der mit der Planung verbundene Eingriff als gering bis mäßig erheblich zu beurteilen.

### **6.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen (sog. „Monitoring“)**

Die Kompensationsmaßnahmen sind in der Pflanzperiode nach Umsetzung der Baumaßnahmen zu erbringen. Die Umsetzung der Maßnahmen ist durch die Gemeinde zu kontrollieren, so dass ihre Fertigstellung gewährleistet ist.

Gem. §4c BauGB sind die Gemeinden verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen zu überwachen. Damit soll sichergestellt werden, dass insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig ermittelt und ggf. frühzeitig geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen und eingeleitet werden können. Unter unvorhergesehenen Auswirkungen sind diejenigen Umweltauswirkungen zu verstehen, die nach Art oder Intensität nicht bereits Gegenstand der Abwägung waren.

Das „Monitoring“ ist somit ein nachträglicher Kontrollmechanismus. Zu überwachen sind die vorhergesehenen (prognostizierten) sowie die unvorhergesehenen Umweltauswirkungen. Der Schwerpunkt liegt allerdings bei den „unvorhergesehenen Auswirkungen“ auf die Schutzgüter durch das Planvorhaben.

Umweltbericht mit naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung Bebauungsplan Nr. 50  
„Sondergebiet Nahversorgung an der Reriker Straße“ der Stadt Ostseebad Kühlungsborn

ibu - Ingenieurbüro für Umweltplanung Dipl.-Ing. Gerrit Uhle, Siebenmorgen 1, 23936 Grevesmühlen

Anhaltspunkte hierfür sind zum Beispiel

- Das Überschreiten bestimmter festgelegter Grenzwerte (Immissionsrichtwerte) an Messstellen außerhalb der Plangebiets
- Unerwartet erhöhtes Verkehrsaufkommen
- Beschwerden von Betroffenen, z.B. bei Emissionen (Lärm, Geruch Lichtimmissionen)
- Defizite bei der Umsetzung von naturschutzrechtlichen Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Für das Bebauungsplangebiet sind folgende Monitoring-Maßnahmen geplant:

- Auswertung von Umweltinformationen aus Überwachungsmaßnahmen der zuständigen Umweltbehörden
- Überwachung der Umsetzung der geplanten Maßnahmen im Rahmen der Bauaufsicht, Baugenehmigungen, Bauüberwachungsmaßnahmen
- Kenntnisnahme möglicher Informationen von sachkundigen Spezialisten
- Begehung des Plangebiets zur Prüfung des Orts-/ Landschaftsbildes, ggf. Korrekturen über die Grünordnung
- bei Bedarf und sachkundigen Hinweisen - zusätzliche Untersuchungen (etwa Zustand der Fauna oder Habitat und Biotopqualität angrenzender Biotope)
- Kontrolle der Umsetzung festgelegter grünordnerischer Maßnahmen und der Ersatzmaßnahmen durch die Gemeinde unter Heranziehung eines fachkundigen Landschaftsplaners bzw. Biologen. Damit soll ausdrücklich gewährleistet werden, dass tatsächlich festgelegte Arten gepflanzt werden und auch regionaltypisches Saatgut verwendet wird. Empfohlen wird deshalb auch, die Ausführungsplanung für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen von der baulichen Ausführungsplanung zu trennen
- Kontrolle über den Gewährleistungszeitraum hinaus, mindestens einmal 5 Jahre nach Beendigung der Baumaßnahme durch die Gemeinde unter Zuhilfenahme eines fachkundigen Landschaftsplaners oder Biologen

Auch nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens sind die Behörden gemäß §4 Abs. 3 BauGB gesetzlich verpflichtet, die Gemeinden zu unterrichten, soweit nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat. Die bestehenden speziellen Zuständigkeiten von Fachbehörden für die unterschiedlichen Belange des Umweltschutzes und der Umweltvorsorge sollen für das „Monitoring“ der Gemeinden genutzt werden.

### 6.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen.

Schutzgut	Auswirkungen	Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung bzw. Minderung	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
Boden	Flächenversiegelung, Verlust offenen Bodens und der	Begrenzung der versiegelten Flächen - Festsetzung zu privaten	Erhalt und Verbesserung der Bodenfunktion im Bereich sämtlicher

Umweltbericht mit naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung Bebauungsplan Nr. 50  
„Sondergebiet Nahversorgung an der Reriker Straße“ der Stadt Ostseebad Kühlungsborn

ibu - Ingenieurbüro für Umweltplanung Dipl.-Ing. Gerrit Uhle, Siebenmorgen 1, 23936 Grevesmühlen

<b>Schutzgut</b>	<b>Auswirkungen</b>	<b>Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung bzw. Minderung</b>	<b>Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen</b>
	Bodenfunktionen	Stellplätzen und Zufahrten (durchlässige Gestaltung) Erhaltung von Grünflächen	Pflanzmaßnahmen (Heckenpflanzung)
Oberflächenwasser	Grabenverrohrung		Gemäß HZE
Grundwasser	Versiegelung Versickerungsfähiger Böden, Reduktion Grundwasserneubildung bei Ableitung	- Niederschlagswassernutzung, Versickerung vor Ort	Verbesserung der Grundwasserqualität im Bereich der Ersatzmaßnahmen, da positiver Effekt durch Großgehölze
Tiere und Pflanzen	Verlust von geringwertigem Siedlungsbiotopen aber auch höherwertigen Gehölzbiotopen und Hochstaudenfluren	Ausweisung von großen und unversiegelten Grünflächen Erhalt von wertvollem Baumbestand sowie weiteren Gehölz- und Grünlandflächen	Gehölzpflanzungen und Grünstrukturen – Neue Habitate Auf Sammelausgleichsfläche
Klima / Luft	Nur kleinklimatisch – geringe Bedeutung	Schaffung dauerhafter Grünflächen	Gehölzpflanzungen und Grünstrukturen
Mensch und Verkehr	Vernachlässigbar aufgrund starker Vorbelastungen	Gehölzpflanzungen mit Lärmschutzwirkung und Minderung von anderen schädlichen Immissionen	
Landschaftsbild	Veränderung durch bauliche Einrichtungen / jedoch geringe Auswirkungen da Bestand ebenfalls durch baulichen Bestand geprägt	Angepasste Festsetzungen zur baulichen Gestaltung und Gebäudehöhen, Erhaltung von prägendem Großbaumbestand Schaffung von unversiegelten Grünflächen	Gehölzpflanzungen (breiter Gehölz- und Grünriegel)
Kultur-/ Sachgüter	nicht betroffen		

Die im Zusammenhang mit der Umsetzung des B-Planes verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft sind unter Berücksichtigung der vorzunehmenden Minimierungs- und Ersatzmaßnahmen als nicht erheblich einzustufen.

Die ermittelten Eingriffe können funktional im Gebiet ausgeglichen werden.

## 7. Literatur

**LUNG (2013):** Anleitung für die Kartierung von FFH-Lebensraumtypen und Biotoptypen

**LUNG (1999):** Hinweise zur Eingriffsregelung. Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt und Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern.

**BAUER, M., (2016): Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB)** als Beitrag zum Umweltbericht zum Bebauungsplan 50 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn für das „Sondergebiet Nahversorgung an der Reriker Straße.“

**BAUMSCHUTZKOMPENSATIONSERLASS** - Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz MV vom 15.10.2007. ABl. MV S. 530.

**ALLEENERLASS** - Gemeinsamer Erlass des Umweltministeriums und des Wirtschaftsministeriums MV „Neupflanzung von Alleen und einseitigen Baumreihen in Mecklenburg-Vorpommern“ vom 19.04.2002. ABl. MV S. 510.

**ALLEENERLASS** - Gemeinsamer Erlass des Ministeriums für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung und des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz MV „Schutz, Pflege und Neuanpflanzung von Alleen und einseitigen Baumreihen in Mecklenburg-Vorpommern (Alleenerlass – AIErl M-V)“ vom 15.12.2015. AmtsBl. M-V 2016 S. 9

### **Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern**

(Landeswaldgesetz – LWaldG) ; Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz MV vom 27.07.2011.

### **Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542):**

Das Gesetz wurde als Artikel 1 des G v. 29.07.2009 I 2542 vom Bundestag beschlossen. Es ist gemäß Art. 27 Satz 1 dieses G am 01.03.2010 in Kraft getreten

### **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010**

**Bundesartenschutzverordnung, BArtSchV (2005):** Verordnung zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten vom 16.02.2005, §1, Anlage 1. – Naturschutzrecht, 10. Auflage.

**BOBBINK & HETTELINGH (2011):** Review and Revision of empirical critical loads an dose-response relationships

### **LAMBRECHT, H. & J. TRAUTNER (2007):**

Fachinformationssystem und Fachkonventionen zur Bestimmung der Erheblichkeit im Rahmen der FFH-VP – Endbericht zum Teil Fachkonventionen, Schlussstand Juni 2007.- FuEVorhaben im Rahmen des Umweltforschungsplanes des

Umweltbericht mit naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung Bebauungsplan Nr. 50  
„Sondergebiet Nahversorgung an der Reriker Straße“ der Stadt Ostseebad Kühlungsborn

---

ibu - Ingenieurbüro für Umweltplanung Dipl.-Ing. Gerrit Uhle, Siebenmorgen 1, 23936 Grevesmühlen

Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit im Auftrag des  
Bundesamtes für Naturschutz – FKZ 804 82 004.-Hannover, Filderstadt.

**Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern**

(Landeswaldgesetz – LWaldG) vom 27. Juli 2011

**Verordnung zur Erhebung einer Walderhaltungsabgabe –  
Walderhaltungsabgabenverordnung- Vom 17. Juli 1995**

**Ergänzung des LBP-Leitfadens für Straßenbauvorhaben in M-V  
- Kompensationsmaßnahmen im Wald –**

ibu - Ingenieurbüro für Umweltplanung Dipl.-Ing. Gerrit Uhle, Siebenmorgen 1, 23936 Grevesmühlen

### **Grünfestsetzungen**

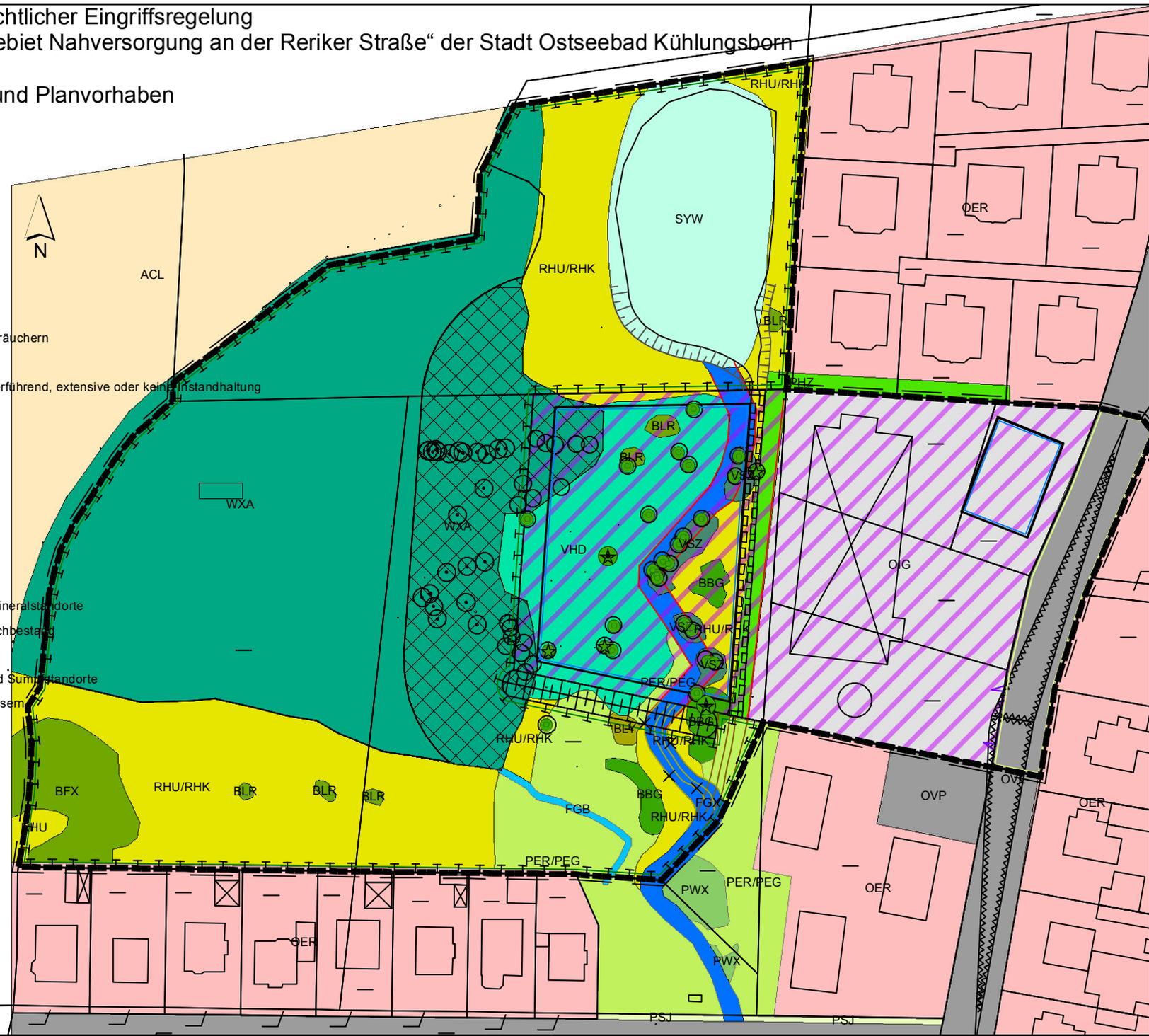
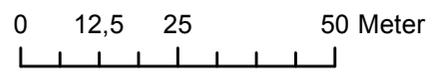
**Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „naturnahe Grünfläche“ ist als Extensivgrünland zu nutzen. Die Fläche ist nach Bedarf ein- bis zweimal jährlich zu mähen. Der Mahdzeitpunkt ist aufwuchsorientiert festzulegen und jedes Jahr etwas unterschiedlich zu legen um die Artenvielfalt zu erhöhen. Vorhandene Gehölze innerhalb der Grünfläche sind zu dauerhaft erhalten.**

Umweltbericht mit naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung  
 Bebauungsplan Nr. 50 „Sondergebiet Nahversorgung an der Reriker Straße“ der Stadt Ostseebad Kühlungsborn

Anlage 1: Karte der Biotoptypen und Planvorhaben

**Legende**

-  Geltungsbereich B-Plan
-  Sondergebietsflächen
- Biotoptypen**
-  ACL. Lehmacker
-  BBG. Baumgruppe
-  BFX. Feldgehölz
-  BLR. Ruderalgebüsch
-  BLY. Gebüsch aus überwiegend nichtheimischen Sträuchern
-  FGB. Graben mit intensiver Instandhaltung
-  FGX. Graben, trocken gefallen oder zeitweilig wasserführend, extensive oder keine Instandhaltung
-  OER. Verdichtetes Einzel- und Reihengebiet
-  OIG. Gewerbegebiet
-  OVL. Straße
-  OVP. Parkplatz
-  PER/PEG. Zierrasen/Beet/Rabatte
-  PHZ. Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen
-  PSJ. Sonstige Grünanlage ohne Altbäume
-  PWX. Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten
-  RHU. Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte
-  RHU/RHK. Ruderale Staudenflur/Kriechrasen - Mischbestand
-  SYW. Wasserspeicher
-  VHD. Hochstaudenflur stark entwässerter Moor- und Summstandorte
-  VSZ. Standorttypischer Gehölzsaum an Fließgewässern
-  WXA. Schwarzerlenbestand
-  BBA - Älterer Einzelbaum
-  BBJ - Jüngerer Einzelbaum
- Schutzstatus Einzelbäume**
-  Einzelbäume nach § 18 NatSchAG M-V
-  nicht geschützt
-  Waldverlust





öffentlich

## Beschlussvorlage

Amt/Geschäftszeichen	Bearbeiter	Datum	Drucksache Nr.:
Bauamt	Maja Kolakowski	01.08.2017	17/60/114

Beratungsfolge (Zuständigkeit)	Gremium	Sitzungstermin	Status
Vorberatung	BA	06.09.2017	Öffentlich
Vorberatung	HA	21.09.2017	Nichtöffentlich
Entscheidung	SVV	19.10.2017	Öffentlich

**Bezeichnung: Aufstellungsbeschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32  
"Cubanzestr./Ecke Wittenbecker Landweg" der Stadt Ostseebad Kühlungsborn**

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn beschließt:

1. die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn „Cubanzestraße/ Ecke Wittenbecker Landweg“ gemäß §§ 2 und 8 i.V.m. § 13 BauGB
2. Planungsziele:  
Verschiebung eines Baufeldes in der 2. Reihe Cubanzestraße 29 gemäß Planung der Antragsteller. Desweiteren Änderung der zulässigen Grundflächenzahl von 0,2 auf 0,25, der zulässigen Firsthöhe und Dachneigung für die Gebäude in 2. Reihe sowie Entfallen von Erhaltungsflächen für Hecken.
3. Gebietsabgrenzung: Der Geltungsbereich umfasst die Flurstück 366 (Cubanzestr.29), 367 (Cubanzestr. 27), Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn (s. Anlage).
4. Mit der Planung wird das Büro für Stadt- und Regionalplanung aus Wismar beauftragt.
5. Die Anlage ist Bestandteil dieses Beschlusses.

Anlage: Übersichtsplan Geltungsbereich der 3. Änderung B-Plan Nr. 32

Problembeschreibung/Begründung:

Dem Antrag auf Verschiebung des ausgewiesenen Baufeldes im Flurstück 366 und Erhöhung der GRZ von 0,2 auf 0,25, sowie Entfall einer Erhaltungsfläche Hecke wurde bereits im Bauausschuss und Hauptausschuss der Stadt Ostseebad Kühlungsborn Anfang diesen Jahres zugestimmt.

Bei der Bearbeitung der Änderung sind weitere Aspekte im B-Plangebiet aufgefallen, die hier einer Anpassung an vorhandene und geplante Bebauung bedürfen. Dies betrifft die einheitliche GRZ und die Dachneigung der Wohngebäude in 2. Reihe sowie die Firsthöhe.

Die Änderung des B-Plans ist städtebaulich vertretbar und schließt unbeabsichtigte Härten aus und erfolgt in Anpassung an vorhandene Gebäude.

Finanzielle Auswirkungen?

Nein

Gesamtkosten der <b>Maßnahme</b> (Beschaf- fungs-Folgekosten)	Jährliche Folgekos- ten/lasten	Finanzierung		Einmalige oder jährliche laufende <b>Haushalts- belastung</b> (Mittelabfluss, Kapitaldienst, Folgekosten ohne kalkulatorische Kosten)
		Eigenanteil (i. d. R. = Kreditbedarf)	Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse/Beiträge)	
€	€	€	€	€

Veranschlagung 2017	nein	ja, mit €	Produktkonto
Im Ergebnisplan	im Finanzplan		

Anlagen:

Anlage: Geltungsbereich der 3. Änderung des B-Plans Nr. 32

Anlage: Übersichtsplan Geltungsbereich der 3. Änderung B-Plan Nr. 32





öffentlich

## Beschlussvorlage

Amt/Geschäftszeichen	Bearbeiter	Datum	Drucksache Nr.:
Bauamt	Maja Kolakowski	01.08.2017	17/60/115

Beratungsfolge (Zuständigkeit)	Gremium	Sitzungstermin	Status
Vorberatung	BA	06.09.2017	Öffentlich
Vorberatung	HA	21.09.2017	Nichtöffentlich
Entscheidung	SVV	19.10.2017	Öffentlich

**Bezeichnung: Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 "Cubanzestr./Ecke Wittenbecker Landweg" der Stadt Ostseebad Kühlungsborn**

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn

1. billigt den vorliegenden Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn "Cubanzestr./Ecke Wittenbecker Landweg " und den Entwurf der Begründung dazu.
2. Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 einschließlich der Begründung ist gemäß § 13 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind von der Auslegung zu benachrichtigen und zur Abgabe einer Stellungnahme aufzufordern.
3. Die Anlagen sind Bestandteil dieses Beschlusses.

Anlage: 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn einschließlich Begründung – Entwurf vom 18.08.2017

Problembeschreibung/Begründung:

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 wird zum Einen aufgrund eines geplanten Vorhabens erforderlich, das nicht mit den bisherigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes übereinstimmt, jedoch aufgrund der geringen Änderungen städtebaulich vertretbar und gewünscht ist. Weiterhin erfolgt eine Anpassung der GRZ, der zulässigen Dachneigung der Wohngebäude in 2. Reihe sowie der Firsthöhe.

Die Stadtvertreterversammlung hat die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen.

Der entsprechend erarbeitete, vorliegende Entwurf soll nun den Behörden und den sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Abstimmung vorgelegt und zur Beteiligung der Öffentlichkeit ausgelegt werden.

Finanzielle Auswirkungen?

**Nein**

Gesamtkosten der	Jährliche Folgekos-	Finanzierung		
		Eigenanteil	Objektbezogene	Einmalige oder

Maßnahme (Beschaffungs-Folgekosten)	ten/lasten	(i. d. R. = Kreditbedarf)	Einnahmen	jährliche laufende
			(Zuschüsse/Beiträge)	Haushaltsbelastung
				(Mittelabfluss, Kapitaldienst, Folgekosten ohne kalkulatorische Kosten)
€	€	€	€	€

Veranschlagung 2017	nein	ja, mit €	Produktkonto
Im Ergebnisplan	im Finanzplan		

Anlagen:

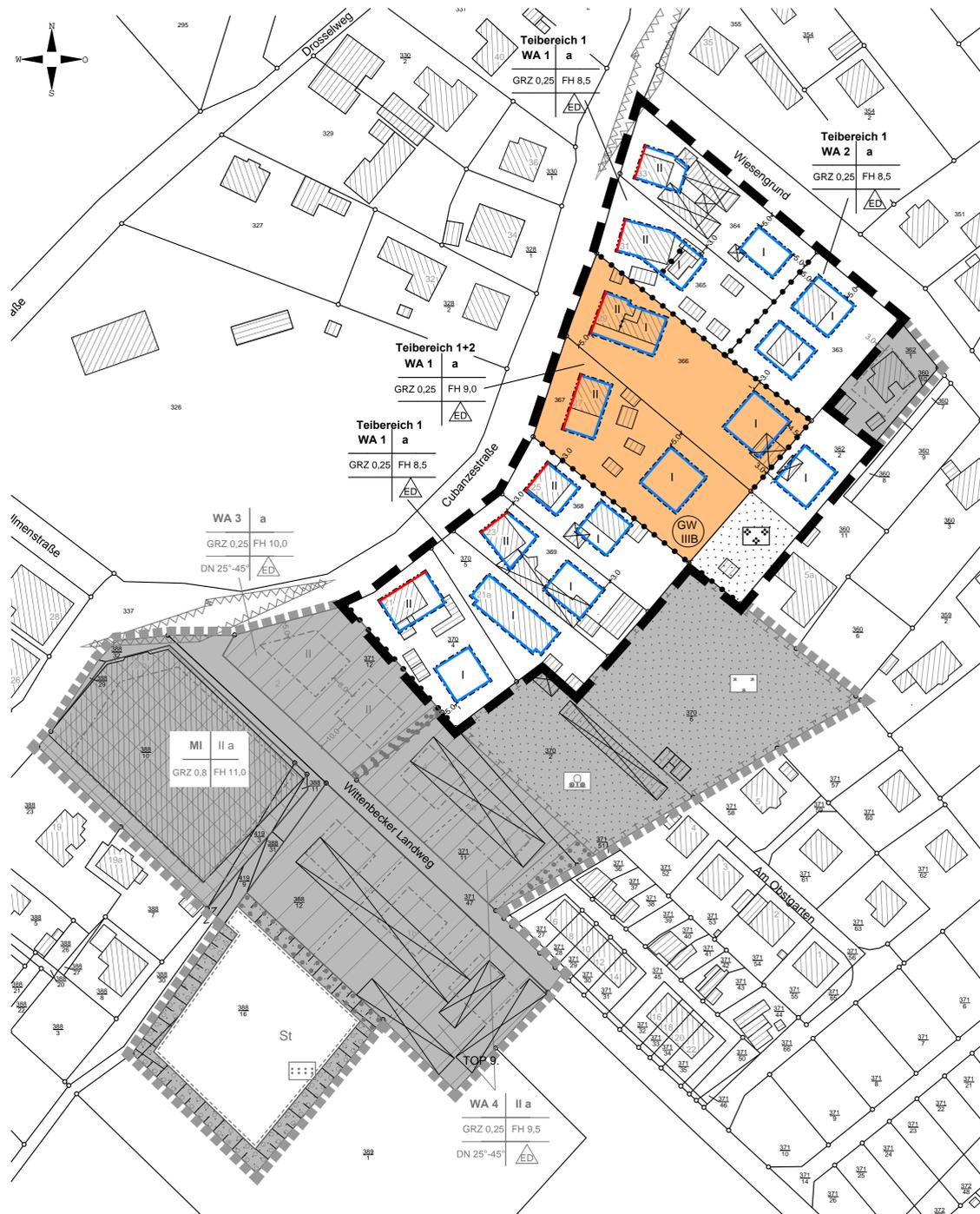
Entwurf 3. Änderung B-Plan Nr. 32 mit Begründung, Stand: 18.08.2017

# SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN

## über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 "Cubanzestraße / Ecke Wittenberger Landweg"

### Teil A - Planzeichnung

M 1:1000



### Inhalt der Planänderung

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 umfasst zwei Teilbereiche.  
 In Teilbereich 1 wird die bisherige Festsetzung Nr. 1.5 zur festgesetzten Firsthöhe für Gebäude in zweiter Reihe geändert. Außerdem wird die örtliche Bauvorschrift Nr. 8.2 über die zulässige Dachneigung für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 geändert. Teilbereich 2 umfasst die Flurstücke 366 und 367, Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn, bei denen darüber hinaus die im Geltungsbereich festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 auf 0,25 erhöht wird. Weiterhin wird eine Korrektur der Flächen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und anderen Bepflanzungen in den südlichen Grundstücksbereichen vorgenommen. Auf dem Flurstück 366 wird das Baufeld geringfügig verschoben sowie das vorhandene Nebengebäude an der östlichen Grundstücksgrenze als künftig fortfallend gekennzeichnet.

### Präambel

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.4.2005 (GVBl. M-V S. 102) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen wird nach Beschlussfassung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn vom ..... folgende Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 "Cubanzestraße/Ecke Wittenberger Landweg", gelegen in Kühlungsborn Ost, umfassend einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 32 mit den Flurstücken 362/2, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370/4 und 370/5 Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie folgende Satzung über die örtlichen Bauvorschriften erlassen:

### Teil B – Text

Es gilt die Bauutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

**1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)**  
 1.5 Abweichend von den bisher festgesetzten Firsthöhen gilt für eingeschossige Gebäude in zweiter Reihe eine max. Firsthöhe von 8,5 m. Für alle festgesetzten Firsthöhen gilt als Bezugspunkt die Oberkante der anbaufähigen Erschließungsstraße, zu- bzw. abzüglich des natürlichen Höhenunterschiedes gegenüber der Mitte der straßenseitigen Gebäudefront.

**8. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB sowie § 86 LBO M-V)**  
 8.2 Für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 wird für Hauptgebäude mit zweigeschossiger Bebauung in erster Reihe eine Dachneigung zwischen 15°-25° festgesetzt.  
 Die Dachneigung für eingeschossige Hauptgebäude in zweiter Reihe wird in allen WA auf 25°-45° festgesetzt.

Alle sonstigen Festsetzungen sowie die sonstigen Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 32 i.d.F. der 2. Änderung gelten für die Satzung über die 3. Änderung unverändert weiter fort.

### Hinweise

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.

Dieser Entwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf der Grundlage dieses Entwurfes getätigt werden, erfolgen auf eigene Verantwortung.

### Verfahrensvermerke

- Der Aufstellungsbeschluss der Stadtvertreterversammlung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 wurde am ..... gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am ..... durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn sowie im Internet unter <http://stadt-kuhlungsborn.de/buerger-service/bekanntmachungen.html> erfolgt.  
 Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister
- Die Stadtvertreterversammlung hat am ..... den Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 mit Begründung und der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.  
 Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister
- Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung und der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften dazu haben nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis zum ..... während der Dienstzeiten in der Stadtverwaltung Ostseebad Kühlungsborn öffentlich ausliegen. Zusätzlich waren die Unterlagen im Auslegungszeitraum im Internet verfügbar. Die öffentliche Auslegung ist am ..... durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn und im Internet unter <http://stadt-kuhlungsborn.de/buergerservice/bekanntmachungen.html> bekannt gemacht worden.  
 Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister
- Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die öffentliche Auslegung unterrichtet worden.  
 Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand innerhalb des Geltungsbereiches am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1: ..... vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.  
 ..... den ..... (Siegel) Öffentlich best. Vermesser
- Die Stadtvertreterversammlung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
 Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister
- Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie den örtlichen Bauvorschriften, wurde am ..... von der Stadtvertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 wurde gebilligt.  
 Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister
- Die Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.  
 Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluss und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn sowie im Internet unter <http://stadt-kuhlungsborn.de/buergerservice/bekanntmachungen.html> bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.  
 Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister

### Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenerklärung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

#### 1. Festsetzungen

**Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)**

- WA 1** Allgemeines Wohngebiet, mit lfd. Nummerierung (§ 4 BauNVO) Teilbereich 1
- WA 1** Allgemeines Wohngebiet, mit lfd. Nummerierung (§ 4 BauNVO) Teilbereich 1 + 2

**Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 - 20 BauNVO)**

- GRZ** Grundflächenzahl
- I** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- FH** Firsthöhe als Höchstmaß über Bezugspunkt

**Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)**

- a** abweichende Bauweise
- ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baulinie**
- Baugrenze**

**Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

- Grünflächen - Hausgarten, privat

**Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)**

- GW III B** Schutzgebiet für Grundwasser - Schutzzone III B

**Sonstige Planzeichen**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung des Maßes der Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

#### 2. Darstellungen ohne Normcharakter

- vorhandene bauliche Anlagen
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- Flurstücksnummern
- Bemaßung in m
- künftig fortfallend

#### 3. Festsetzungen der Ursprungsplanung

**Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 4, 6 BauNVO)**

- WA 1** Allgemeines Wohngebiet mit lfd. Nummerierung (§ 4 BauNVO)
- MI** Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

**Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

- Straßenverkehrsfläche

**Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

- Grünfläche
- Streuobstwiese, öffentlich
- Wiese, privat
- Abschirmgrün, privat

**Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)**

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen zum Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

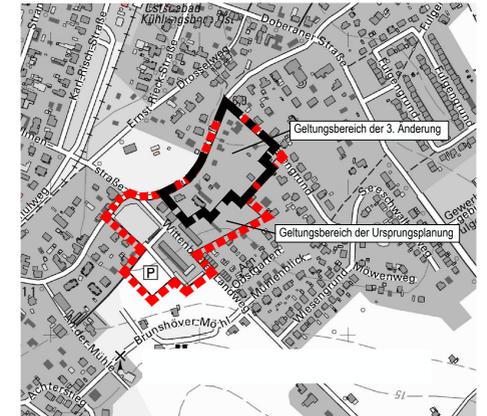
#### Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen - Stellplätze, privat
- Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Ursprungsplanung des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Plangrundlagen:

Rechtskräftige Satzung über den Bebauungsplan Nr. 32 und sonstige Unterlagen des Bauamtes Kühlungsborn.

#### Übersichtsplan



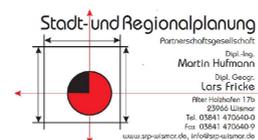
Auszug aus der topographischen Karte. © GeoBasis DE/M-V 2017

## SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN ÜBER DIE 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 32 "Cubanzestraße/Ecke Wittenberger Landweg"

gelegen in Kühlungsborn Ost, umfassend einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 32 mit den Flurstücken 362/2, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370/4 und 370/5, Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn

Entwurf

Bearbeitungsstand 18.08.2017



Partnerschaftsgesellschaft  
 Dipl.-Ing.  
 Martin Hufmann  
 Dipl.-Geogr.  
 Lars Frickle  
 Flur-Inhaber: 170  
 83906 Wismar  
 Tel. 03841 470540-0  
 Fax 03841 470540-9  
[www.srp-wismar.de](http://www.srp-wismar.de)



Auszug aus der topographischen Karte. © GeoBasis DE/M-V 2017

# SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN ÜBER DIE 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 32 "Cubanzestraße/Ecke Wittenbecker Landweg"

gelegen in Kühlungsborn Ost, umfassend einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 32 mit den Flurstücken 362/2, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370/4 und 370/5, Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn

## Begründung

Entwurf

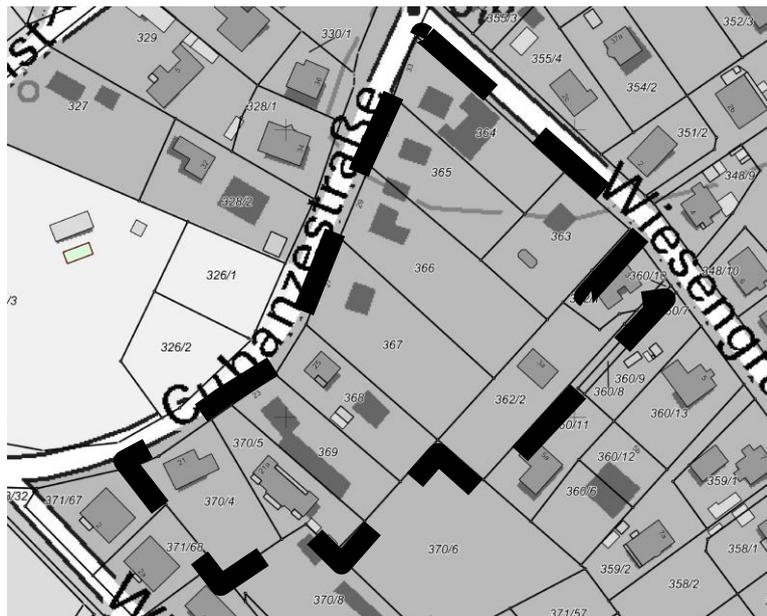
Bearbeitungsstand 18.08.2017

Stadt Ostseebad Kühlungsborn - 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32  
 "Cubanzestraße/Ecke Wittenbecker Landweg" – Entwurf

## 1. Anlass und Inhalt der Planänderung

Der Bau- und Hauptausschuss der Stadt Ostseebad Kühlungsborn hat am 25.01.2017 bzw. am 09.02.2017 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 befürwortet. Bei der Bearbeitung sind weitere Aspekte im B-Plan-Gebiet aufgefallen, die einer Anpassung des bisherigen Bebauungsplanes an die vorhandene und geplante Bebauung bedürfen.

Der Geltungsbereich der 3. Änderung umfasst die Flurstücke 362/2, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370/4 und 370/5, Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn und wird in zwei Teilbereiche untergliedert.



Teilbereich 1, Auszug aus der topografischen Karte. © GeoBasis DE/M-V 2017

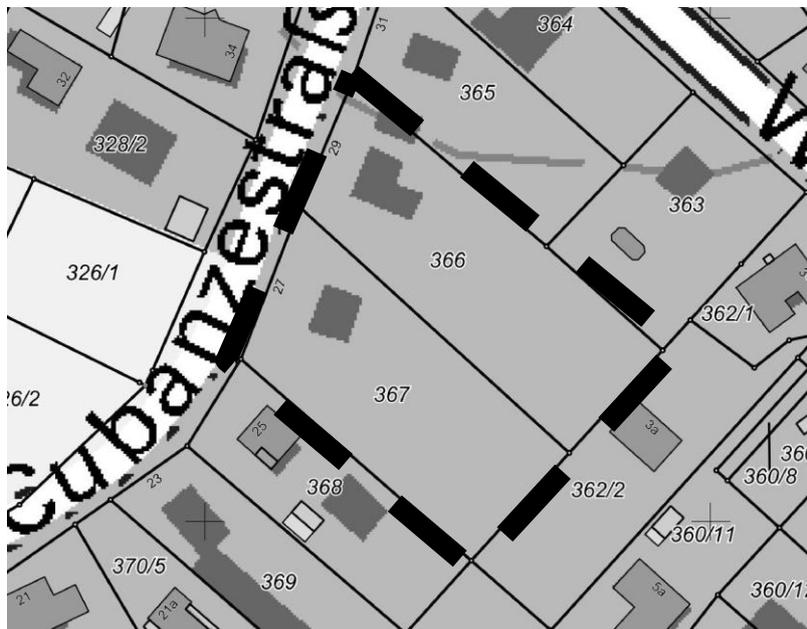
Das Planungsziel für den Teilbereich 1 besteht in der Änderung der bisherigen Festsetzung 1.5 zur zulässigen Firsthöhe für Gebäude in der zweiten Reihe. Diese wird von maximal 7,0 m auf maximal 8,5 m erhöht. Zusätzlich wird die örtliche Bauvorschrift Nr. 8.2 über die zulässige Dachneigung angepasst und geändert. Abweichend von der bisherigen örtlichen Bauvorschrift gilt im gesamten Teilbereich 1 für eingeschossige Hauptgebäude in 2. Reihe eine zulässige Dachneigung zwischen 25° und 45°.

Durch diese Änderungen soll gewährleistet werden, dass sich die Bebauung angepasst weiter entwickeln kann. Durch die Erhöhung der Firsthöhe der Gebäude in zweiter Reihe sind zukünftig auch Dachneigungen möglich, die dem Bestand im restlichen Plangebiet entsprechen.

Zudem wird die örtliche Bauvorschrift 8.2 umformuliert, um unmissverständlich die Dachneigung der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 festzulegen. Nur bei zweigeschossiger Bebauung gilt auch künftig eine Dachneigung zwischen 15° und 25°. Für die eingeschossigen Gebäude in zweiter Reihe wird in allen WA die Dachneigung von 15° bis 25° auf 25° bis 45° erhöht, um die Dachformen im Plangebiet an die vorhandene Bebauung anzupassen. Mit diesen Festsetzungen werden auch andere

Stadt Ostseebad Kühlungsborn - 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32  
 "Cubanzestraße/Ecke Wittenbecker Landweg" – Entwurf

Gebäudetypen als Bungalows in zweiter Reihe ermöglicht. Dies entspricht sowohl dem Bestand als auch den geänderten städtebaulichen Zielen der Stadt Kühlungsborn für diesen Bereich.



Teilbereich 2, Auszug aus der topografischen Karte. © GeoBasis DE/M-V 2017

Der Teilbereich 2 umfasst die Flurstücke 366 und 367, Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn. Dort wird zusätzlich zu den bisherigen Änderungen die Grundflächenzahl (GRZ) geringfügig von 0,2 auf 0,25 für das Allgemeine Wohngebiet erhöht. Außerdem wird eine Korrektur der ausgewiesenen Flächen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung in den südlichen Grundstücksbereichen vorgenommen, diese Flächen werden aus dem Geltungsbereich entfernt. Zudem wird auf dem Flurstück 366 das Baufeld geringfügig verschoben sowie das Nebengebäude am östlichen Grundstücksrand abgebrochen und als künftig fortfallend dargestellt.

Auf dem Grundstück Cubanzestraße Nr. 29 (Flurstück 366) ist bereits ein Wohngebäude in 1. Reihe vorhanden. Nun soll das weitere Baufeld ebenfalls bebaut werden, weshalb das Grundstück geteilt werden soll. Durch den erhöhten Erschließungsaufwand über die nordwestlich gelegene Cubanzestraße ist eine größere Fläche alleine für die Zuwegung notwendig. Deshalb soll die GRZ, wie auch in den anderen Wohngebieten im Plangebiet, von 0,2 auf 0,25 erhöht werden. Um den Eigentümer des angrenzenden Flurstückes 367 nicht zu benachteiligen, soll auch dort, wie im restlichen Gebiet des Bebauungsplans Nr. 32, die GRZ auf 0,25 erhöht werden. Auf dem Flurstück 366 soll des Weiteren das vorhandene Baufeld verschoben werden, um das Grundstück besser ausnutzen zu können. Das vorhandene Nebengebäude wird abgebrochen und als künftig fortfallend gekennzeichnet.

Gemäß des vorhandenen Bebauungsplans Nr. 32 ist an den südlichen Grundstücksgrenzen je eine Fläche für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung ausgewiesen. Diese Flächen werden in der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 nicht erneut mit aufgenommen, da es sich bei der vorhandenen Bepflanzung nicht um erhaltenswerte Bäume, Sträucher oder sonstige Bepflanzungen handelt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn - 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32  
 "Cubanzestraße/Ecke Wittenbecker Landweg" – Entwurf

Auf dem Grundstück Cubanzestraße 29 ist derzeit keine solche Bepflanzung vorhanden. Bei den vorhandenen Einzelbäumen handelt es sich um Obstbäume und eine Fichte. Auch auf dem Nachbargrundstück Cubanzestraße 27 befinden sich in diesem Bereich lediglich Obstbäume, weshalb diese Festsetzung fortan im Teilbereich 2 nicht mehr gültig ist.

## 2. Umweltbelange

Umweltbelange sind durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 nicht betroffen. Diese wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 32 umfassend und abschließend bearbeitet. Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes wird lediglich die GRZ von 0,2 auf 0,25 angehoben, wie es auch in den anderen Wohngebieten des Plangebietes der Fall ist, das Baufenster leicht verschoben, sowie eine Korrektur des ursprünglichen Planes im südlichen Grundstücksbereich vorgenommen. Im vereinfachten Bauleitplanverfahren nach § 13 BauGB wird daher von einer Umweltprüfung abgesehen.

Weitere umweltrelevante Regelungen des Bebauungsplanes Nr. 32 werden im Rahmen der 3. Änderung nicht tangiert und gelten auch für den Geltungsbereich der 3. Änderung des Planes unverändert fort.

## 3. Sonstiges

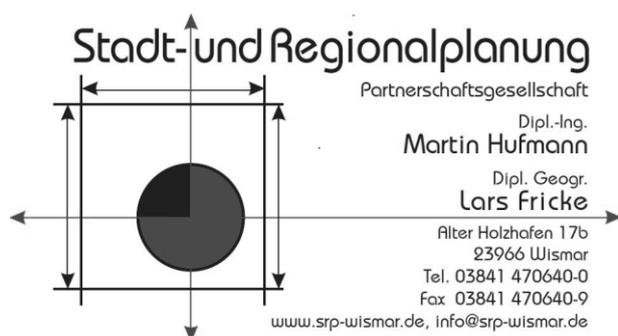
Alle Festsetzungen des Bebauungsplanes, die nicht von der 3. Änderung betroffen sind, gelten unverändert fort. Dies gilt auch für die Hinweise und für die Begründung.

Die Kosten für das Änderungsverfahren werden vom Antragssteller und der Stadt getragen.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den .....

..... Karl, Bürgermeister

Planverfasser:





öffentlich

## Beschlussvorlage

Amt/Geschäftszeichen	Bearbeiter	Datum	Drucksache Nr.:
Bauamt	Maja Kolakowski	02.08.2017	17/60/117

Beratungsfolge (Zuständigkeit)	Gremium	Sitzungstermin	Status
Vorberatung	BA	06.09.2017	Öffentlich
Vorberatung	HA	21.09.2017	Nichtöffentlich
Entscheidung	SVV	19.10.2017	Öffentlich

**Bezeichnung: erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 44 " Östliche Neue Reihe" der Stadt Ostseebad Kühlungsborn**

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertretung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn

1. billigt den vorliegenden geänderten Entwurf des Bebauungsplans Nr. 44 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn „Östliche Neue Reihe“ und den Entwurf der Begründung dazu.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 44 einschließlich der Begründung ist gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind von der Auslegung zu benachrichtigen und zur Abgabe einer Stellungnahme aufzufordern.
3. Die Anlagen sind Bestandteil dieses Beschlusses.

Anlage: B-Plan Nr. 44 geänderter Entwurf vom 25.08.2017 mit Begründung

Problembeschreibung/Begründung:

Die Stadt hat am 20.10.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 44 "Östliche Neue Reihe" beschlossen, gleichzeitig wurde eine Veränderungssperre erlassen und zweifach verlängert. Planungsrechtlich handelt es sich bei dem Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 44 um einen bisher unbeplanten Innenbereich. Die Stadt hält aus nachfolgenden Gründen eine künftige Steuerung über den Bebauungsplan für erforderlich:

Die Ziele des Bebauungsplanes bestehen darin, die städtebauliche Ordnung und Entwicklung zu sichern und der zunehmenden Verdichtung entgegenzuwirken. Des Weiteren soll die stetige Zunahme von Beherbergungsbetrieben und Ferienwohnungen unterbunden werden. Die weitere bauliche Entwicklung soll maßvoll gesteuert werden. Größere zusammenhängende Grünflächen und die Waldabstandsflächen sind zu sichern. Weitere Inhalte betreffen die Bewahrung des gewachsenen Gebäudebestandes in der Neuen Reihe und die Aufnahme aktueller Regelungen zu den Vorgärten und zum Ausschluss von Kleinwindkraftanlagen und Funkmasten, die das Stadtbild beeinträchtigen.

In den vergangenen Jahren wurde aufgrund von aktuellen Gerichtsurteilen und aufgrund von Klagen die rechtliche Stellung von Ferienwohnungen in Wohngebieten diskutiert. Die rechtliche Klärung dieser Fragen sollte abgewartet werden. Da die Verlängerung der Veränderungssperre für den B-Plan Nr. 44 jedoch abgelaufen ist, wurde ein Entwurf des B-Planes mit den seinerzeit möglichen Regelungen zu Ferienwohnungen erarbeitet und den Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme

zugesandt (Beschluss SVV vom 23.02.2017). Weiterhin erfolgte eine öffentliche Auslegung des Entwurfs vom 10.04.2017 – 12.05.2017.

Vereinzelte haben Grundstückseigentümer ihm Rahmen der Auslegung Änderungsanträge hinsichtlich der Festsetzungen von Baugrenzen, zur Geschossigkeit o.ä. gestellt.

Über diese Anträge wurde in den Ausschüssen beraten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Planungen auf Verträglichkeit geprüft. Die jeweilige Entscheidung des Hauptausschusses wurde in den nun vorliegenden Entwurf eingearbeitet. Desweiteren wird eine Festsetzung zur Ahndung bei Verstößen gegen Baumschutzbestimmungen mit aufgenommen. Außerdem wird eine Mindestgrundstücksgröße festgesetzt. Weitere kleinere Aktualisierungen wurden vorgenommen und sind dem neuen Entwurf zu entnehmen.

Noch während der Auslegung wurde die Änderung des BauGB und die Änderung der BauNVO beschlossen und im Bundesgesetzblatt veröffentlicht.

Dies macht ebenfalls eine Überarbeitung des Entwurfs hinsichtlich der Zulässigkeit von Ferienwohnungen erforderlich, um den vorhandenen Bestand zu sichern.

Der vorliegende erneute Entwurf soll den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Abstimmung vorgelegt und zur Beteiligung der Öffentlichkeit erneut öffentlich ausgelegt werden.

Finanzielle Auswirkungen?

**Ja**

Gesamtkosten der Maßnahme (Beschaffungs-Folgekosten)	Jährliche Folgekosten/lasten	Finanzierung		
		Eigenanteil (i. d. R. = Kreditbedarf)	Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse/Beiträge)	Einmalige oder jährliche laufende Haushaltsbelastung (Mittelabfluss, Kapitaldienst, Folgekosten ohne kalkulatorische Kosten)
<b>31.921,51 €</b>	<b>€</b>	<b>€</b>	<b>€</b>	<b>€</b>

Veranschlagung 2011	nein	ja, mit 960,00 €	Produktkonto 51102.56255000
Veranschlagung 2012		ja, mit 30.940,00 €	
X Im Ergebnisplan	im Finanzplan		

Anlagen:

Erneuter Entwurf B-Plan Nr. 44 einschließlich Begründung, Stand: 25.08.2017

# SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN über den Bebauungsplan Nr. 44 "Östliche Neue Reihe"

Teil A - Planzeichnung  
M 1:1000



### Nutzungsschablonen

<b>WA 1</b>	<b>Io</b>
GRZ 0,25	FH 8,5
2 Wo	
<b>WA 2</b>	<b>Io</b>
GRZ 0,3	FH 8,5
2 Wo	
<b>WA 3</b>	<b>II o</b>
GRZ 0,35	FH 8,5
<b>WA 4</b>	<b>Io</b>
GRZ 0,3	FH 7,0
1 Wo	
<b>WA 5</b>	<b>Io</b>
GRZ 0,3	FH 8,0
1 Wo	
<b>WA 6</b>	<b>Io</b>
GRZ 0,3	FH 9,5
2 Wo je EH	
1 Wo je DH	
<b>WA 7</b>	<b>II o</b>
GRZ 0,3	
<b>WA 8</b>	<b>II o</b>
GRZ 0,4	
<b>WA 9</b>	<b>II o</b>
GRZ 0,3	FH 7,5
<b>WA 10</b>	<b>IV o</b>
GRZ 0,35	
<b>WA 11</b>	<b>II o</b>
GRZ 0,25	FH 8,5
max. 2 Wo	
<b>MI</b>	<b>II o</b>
GRZ 0,4/0,6	
<b>SO</b>	<b>II o</b>
GRZ 0,4	

### Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenerklärung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. 1991 I S. 1057)

### 1. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 4, 6, 11 BauNVO)

**WA 1** Allgemeine Wohngebiete, mit Hd. Nummerierung (§ 4 BauNVO)

**MI** Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

**SO** Sonstiges Sondergebiet: "Wohnen/Ferienwohnungen" (§ 11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 6 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ Grundflächenzahl

FH Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

I Firshöhe als Höchstmaß in m

1 Wo höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (EH = je Einzeinheit, DH = je Doppelseite)

**WA 6** **Io**

GRZ 0,3

2 Wo je EH

1 Wo je DH

**WA 7** **II o**

GRZ 0,3

**WA 8** **II o**

GRZ 0,4

**WA 9** **II o**

GRZ 0,3

**WA 10** **IV o**

GRZ 0,35

**WA 11** **II o**

GRZ 0,25

max. 2 Wo

**MI** **II o**

GRZ 0,4/0,6

**SO** **II o**

GRZ 0,4

Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 b u. Abs. 6 BauGB)

zu erhaltender Baum

### Sonstige Planzeichen

Umgrünung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen - Stellplätze

Mi Geh-, Fahr- und Laufwegen zu Gunsten der Grundstücke in 2. Reihe zu belastende Flächen

Mi Latungsrecht zu Gunsten der Stromversorger zu belastende Flächen

Umgrünung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Grz Grenze zwischen Lärmpegelbereichen (LPB) III und IV

Grz Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

vorgeschriebene bauliche Anlagen aus digitaler Flurkarte

vorgeschriebene bauliche Anlagen aus Luftbild

vorgeschriebene Flurstücksgrenzen

Flurstücksummen

künftig fortfallend

Bergamling in m

Vergangenbereich

Schutzgebiet für Grundwasser - Trinkwasserschutzzone IIIb

30 m Waldabstände

Flächen mit Kenntnis von Bodendenkmalen

### Hinweise

Für die Errichtung von baugenehmigungsfreien baulichen Anlagen (z.B. nicht überdeckte Stellplätze, umdeckende bauliche Anlagen ab 10 m) ist im Bereich des gesetzlichen Waldabstandes gemäß § 20 Landespflegegesetz eine schriftliche Genehmigung bei der zuständigen Forstbehörde einzuholen.

Der Geltungsbereich der Satzung liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III B der Wasserfassung Kühlungsborn-See. Gemäß § 139 Abs. 1 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWG) bleiben die auf der Grundlage des Wassergesetzes der DDr beschlossenen Trinkwasserschutzgebiete weiterhin bestehen. Die Verträge und Nutzungsbeschränkungen zum Trinkwasserschutz gemäß der Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete - 1 Teil "Schutzgebiete für Grundwasser" (DVGW Regelwerk Arbeitsblatt 101) sind zu beachten.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Bodendenkmale 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-MV). 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. § 2 DSchG-MV 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 Grundbesitzer sowie zutreffende Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Nach gegenseitigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich der Satzung keine Abfallanlagen oder Altlastenverdrängungsstellen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes (unabnormer Geruch, anomale Färbung, Ausritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Abblagerungen) festgestellt, ist der Grundstückbesitzer gem. § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodensubstrats verpflichtet. Auf die Anzeipflicht bei der unrichtigen Abfalldeponierung des Landesverwalters wird hingewiesen.

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

Für den gesamten Geltungsbereich gilt die Satzung zur Gestaltung der Vorgärten der Stadt Ostseebad Kühlungsborn in der zuletzt geänderten Fassung.

Nichtwendige Gehzebrungen sowie Schnittmaßnahmen an vorhandenen Gebäuden sind gemäß § 39 Absatz 1 des BauNVO vom 01. Oktober bis zum 29. Februar (einhalb der Vorbereitungszeit) durchzuführen.

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

### Praambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.02.2004 (BGBl. I S. 241) einschließlich aller nachträglichen Änderungen sowie des § 10 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBO-MV) in der Fassung vom 18.04.2008 (GVBl. S. 102) einschließlich aller nachträglichen Änderungen wird nach Beschließung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn vom ... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 44 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn "Östliche Neue Reihe" begründet durch den Stadtwald und den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 28 (Neue Reihe) im Norden, durch die Bahnanlagen der Schmalspurbahn "Moll" im Osten und Süden sowie durch den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 31 (Ehemalige Bürgerweh) im Westen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie folgende Satzung über die örtlichen Bauvorschriften erlassen.

**Teil B - Text**

Es gilt die Bauordnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

**1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 u. 8 BauGB, §§ 4, 6, 11 und 13a BauNVO)**

1.1 Die allgemeinen Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. In den Allgemeinen Wohngebieten sind Betriebe des Betriebsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig. Nicht störende Gewerbebetriebe sind ausnahmsweise zulässig. Dabei wird gemäß § 1 Abs. 8 und 9 BauNVO bestimmt, dass aus besonderen städtebaulichen Gründen Ferienwohnungen als nicht störende Gewerbebetriebe gemäß § 13a BauNVO nur auf den unter Pkt. 1.3 genannten Flurstücken ausnahmsweise zulässig sind. Darüber hinaus sind Ferienhäuser, Ferienwohnungen oder Räume zur Beherbergung nach § 13a BauNVO als nicht störende Gewerbebetriebe oder Betriebe des Betriebsgewerbes unzulässig.

1.2 Im Mischgebiet sind gemäß § 1 Abs. 6 u. 8 BauNVO Betriebe des Betriebsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Einzelhandelsbetriebe mit den Sortimenten Lebensmittel, Textilien und Bekleidung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten auch ausnahmsweise nicht zulässig. Dabei wird gemäß § 1 Abs. 5, 8 und 9 BauNVO bestimmt, dass aus besonderen städtebaulichen Gründen Ferienwohnungen als Gewerbebetriebe gemäß § 13a BauNVO nur auf den unter Pkt. 1.3 genannten Flurstücken ausnahmsweise zulässig sind. Darüber hinaus sind Ferienhäuser, Ferienwohnungen oder Räume zur Beherbergung nach § 13a BauNVO als Gewerbebetriebe oder Betriebe des Betriebsgewerbes unzulässig.

1.3 Gemäß § 1 Abs. 5, 8 und 9 BauNVO sind Ferienwohnungen als Betriebe des Betriebsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Einzelhandelsbetriebe mit den Sortimenten Lebensmittel, Textilien und Bekleidung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten auch ausnahmsweise nicht zulässig. Dabei wird gemäß § 1 Abs. 5, 8 und 9 BauNVO bestimmt, dass aus besonderen städtebaulichen Gründen Ferienwohnungen als Gewerbebetriebe gemäß § 13a BauNVO nur auf den unter Pkt. 1.3 genannten Flurstücken ausnahmsweise zulässig sind. Darüber hinaus sind Ferienhäuser, Ferienwohnungen oder Räume zur Beherbergung nach § 13a BauNVO als Gewerbebetriebe oder Betriebe des Betriebsgewerbes unzulässig.

1.4 Die in den Bebauungsplänen Nr. 28 (Neue Reihe) im Norden, durch die Bahnanlagen der Schmalspurbahn "Moll" im Osten und Süden sowie durch den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 31 (Ehemalige Bürgerweh) im Westen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie folgende Satzung über die örtlichen Bauvorschriften erlassen.

**2. Maß der baulichen Nutzung, höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 6 BauGB, § 16 BauNVO)**

2.1 Die in den Bebauungsplänen Nr. 28 (Neue Reihe) im Norden, durch die Bahnanlagen der Schmalspurbahn "Moll" im Osten und Süden sowie durch den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 31 (Ehemalige Bürgerweh) im Westen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie folgende Satzung über die örtlichen Bauvorschriften erlassen.

2.2 Für alle festgesetzten Flurstücke gilt als Bezugspunkt die Oberkante der Hauptgeschosse der Wohnbauten, die die Höhenabstände der natürlichen Höhenunterschiede gegenüber der Mitte der straßenräumlichen Gebäudefront.

2.3 Die vorgeschriebenen Gebäuden dürfen auf den privaten Grundstücken nur um max. ± 0,5 m verändert werden. Erhöhte höher als 0,5 m sind unzulässig.

**3. Bauweise, Teile der Außenansichten (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 u. 2a BauGB, § 22 und 23 BauNVO)**

3.1 In der festgesetzten offenen Bauweise sind die Gebäude mit seitlichen Grenzansichten als Einzel- bzw. Doppelhäuser zu errichten. Eine zulässige Abweichung ist im jeweiligen Bauwid festgesetzten Gebäudemaßstab von 50 m und unzulässig.

3.2 Für die Grundstücke am Gartennagel sind von der offenen Bauweise, die die gem. § 9 (BauO-MV) vorgeschriebene Teile der Außenansichten entsprechend den festgesetzten Bauweisen reduziert werden darf, einseitig an die seitlichen Grundstücke gem. § 22 BauGB zu errichten.

3.3 Innerhalb des Plangebietes ist eine geringfügige Überschreitung der Bauweisen für Einzel-, Balkone, Neuverweise und sonstige untergeordnete Gebäude, die um max. 1,50 m auf max. 1/3 der jeweiligen Fassadenlänge (§ 23 Abs. 3 BauNVO).

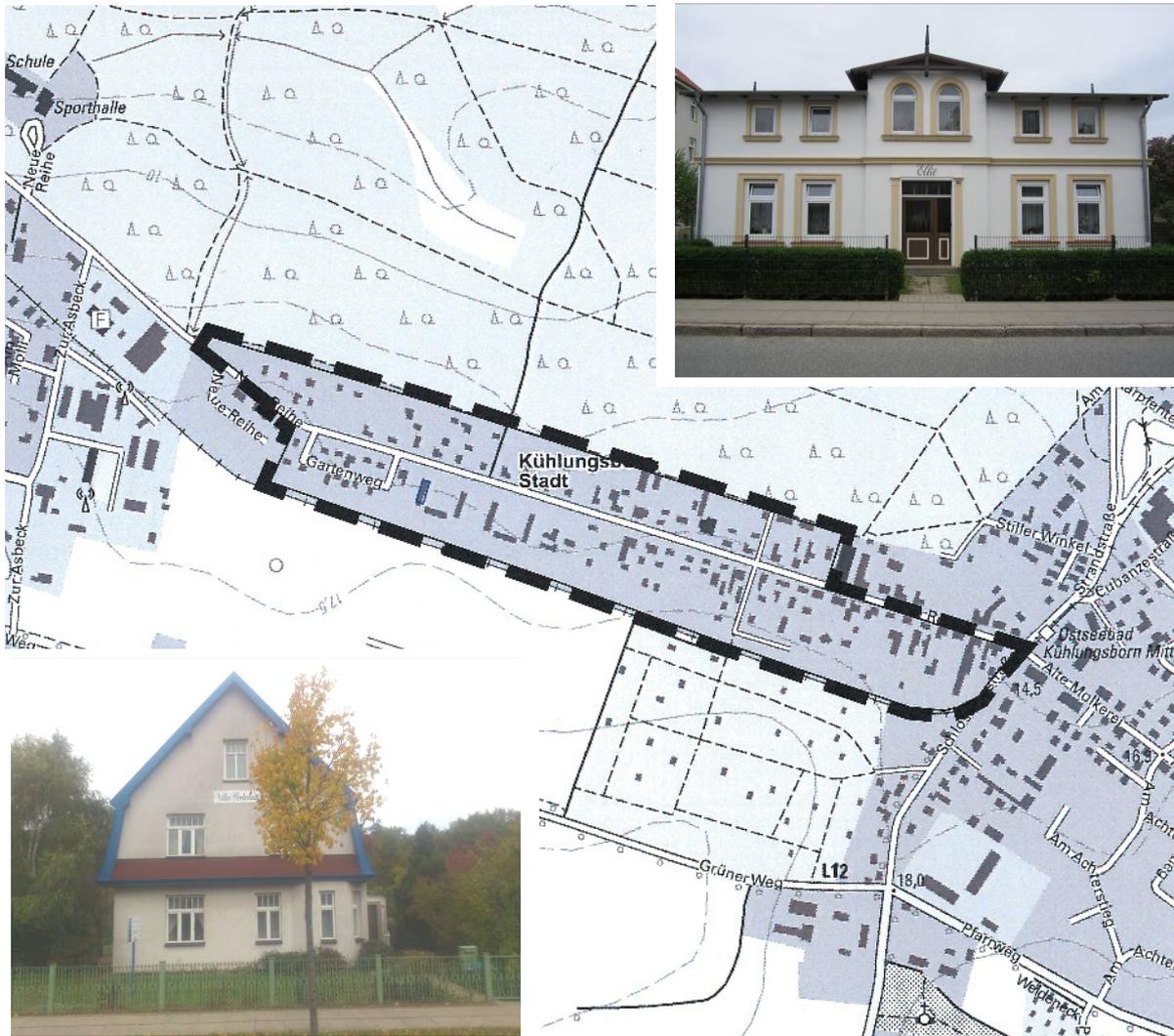
**4. Bauliche Nutzung bis zum Eintritt bestimmter Umstände (§ 9 Abs. 2 BauGB)**

4.1 Eine Neubaueingabe der Baufelder in zweiter Reihe auf den Flurstücken 5822 und 581 der Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn (Neue Reihe 27 u. 29) darf erst erfolgen, wenn die vorhandene Gebäude in zweiter Reihe entfernt worden sind. Eine Neubaueingabe der Baufelder in zweiter Reihe auf den Flurstücken 5821 der Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn (Neue Reihe 41) darf erst erfolgen, wenn die vorhandene Gebäude in zweiter Reihe entfernt worden sind.

**5. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 und 23 BauNVO)**

5.1 Die Errichtung von Kfz-Stellplätzen, Carports, Garagen, Nebenanlagen (S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO) und Stellplätze für Müllbehälter ist im Vorgebiet unzulässig. Vorgebiet ist der in der Planzeichnung dargestellte Bereich zwischen den öffentlichen Straßen und der straßenräumlichen Gebäudefront sowie sonstiger Verengung der Grundstücksbreite. Die Vorgaben gelten für die Errichtung von Kfz-Stellplätzen, Carports, Garagen, Nebenanlagen (S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO) und Stellplätze für Müllbehälter ist im Vorgebiet unzulässig. Vorgebiet ist der in der Planzeichnung dargestellte Bereich zwischen den öffentlichen Straßen und der straßenräumlichen Gebäudefront sowie sonstiger Verengung der Grundstücksbreite. Die Vorgaben gelten für die Errichtung von Kfz-Stellplätzen, Carports, Garagen, Nebenanlagen (S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO) und Stellplätze für Müllbehälter ist im Vorgebiet unzulässig. Vorgebiet ist der in der Planzeichnung dargestellte Bereich zwischen den öffentlichen Straßen und der straßenräumlichen Gebäudefront sowie sonstiger Verengung der Grundstücksbreite. Die Vorgaben gelten für die Errichtung von Kfz-Stellplätzen, Carports, Garagen, Nebenanlagen (S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO) und Stellplätze für Müllbehälter ist im Vorgebiet unzulässig. Vorgebiet ist der in der Planzeichnung dargestellte Bereich zwischen den öffentlichen Straßen und der straßenräumlichen Gebäudefront sowie sonstiger Verengung der Grundstücksbreite. Die Vorgaben gelten für die Errichtung von Kfz-Stellplätzen, Carports, Garagen, Nebenanlagen (S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO) und Stellplätze für Müllbehälter ist im Vorgebiet unzulässig. Vorgebiet ist der in der Planzeichnung dargestellte Bereich zwischen den öffentlichen Straßen und der straßenräumlichen Gebäudefront sowie sonstiger Verengung der Grundstücksbreite. Die Vorgaben gelten für die Errichtung von Kfz-Stellplätzen, Carports, Garagen, Nebenanlagen (S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO) und Stellplätze für Müllbehälter ist im Vorgebiet unzulässig. Vorgebiet ist der in der Planzeichnung dargestellte Bereich zwischen den öffentlichen Straßen und der straßenräumlichen Gebäudefront sowie sonstiger Verengung der Grundstücksbreite. Die Vorgaben gelten für die Errichtung von Kfz-Stellplätzen, Carports, Garagen, Nebenanlagen (S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO) und Stellplätze für Müllbehälter ist im Vorgebiet unzulässig. Vorgebiet ist der in der Planzeichnung dargestellte Bereich zwischen den öffentlichen Straßen und der straßenräumlichen Gebäudefront sowie sonstiger Verengung der Grundstücksbreite. Die Vorgaben gelten für die Errichtung von Kfz-Stellplätzen, Carports, Garagen, Nebenanlagen (S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO) und Stellplätze für Müllbehälter ist im Vorgebiet unzulässig. Vorgebiet ist der in der Planzeichnung dargestellte Bereich zwischen den öffentlichen Straßen und der straßenräumlichen Gebäudefront sowie sonstiger Verengung der Grundstücksbreite. Die Vorgaben gelten für die Errichtung von Kfz-Stellplätzen, Carports, Garagen, Nebenanlagen (S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO) und Stellplätze für Müllbehälter ist im Vorgebiet unzulässig. Vorgebiet ist der in der Planzeichnung dargestellte Bereich zwischen den öffentlichen Straßen und der straßenräumlichen Gebäudefront sowie sonstiger Verengung der Grundstücksbreite. Die Vorgaben gelten für die Errichtung von Kfz-Stellplätzen, Carports, Garagen, Nebenanlagen (S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO) und Stellplätze für Müllbehälter ist im Vorgebiet unzulässig. Vorgebiet ist der in der Planzeichnung dargestellte Bereich zwischen den öffentlichen Straßen und der straßenräumlichen Gebäudefront sowie sonstiger Verengung der Grundstücksbreite. Die Vorgaben gelten für die Errichtung von Kfz-Stellplätzen, Carports, Garagen, Nebenanlagen (S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO) und Stellplätze für Müllbehälter ist im Vorgebiet unzulässig. Vorgebiet ist der in der Planzeichnung dargestellte Bereich zwischen den öffentlichen Straßen und der straßenräumlichen Gebäudefront sowie sonstiger Verengung der Grundstücksbreite. Die Vorgaben gelten für die Errichtung von Kfz-Stellplätzen, Carports, Garagen, Nebenanlagen (S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO) und Stellplätze für Müllbehälter ist im Vorgebiet unzulässig. Vorgebiet ist der in der Planzeichnung dargestellte Bereich zwischen den öffentlichen Straßen und der straßenräumlichen Gebäudefront sowie sonstiger Verengung der Grundstücksbreite. Die Vorgaben gelten für die Errichtung von Kfz-Stellplätzen, Carports, Garagen, Nebenanlagen (S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO) und Stellplätze für Müllbehälter ist im Vorgebiet unzulässig. Vorgebiet ist der in der Planzeichnung dargestellte Bereich zwischen den öffentlichen Straßen und der straßenräumlichen Gebäudefront sowie sonstiger Verengung der Grundstücksbreite. Die Vorgaben gelten für die Errichtung von Kfz-Stellplätzen, Carports, Garagen, Nebenanlagen (S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO) und Stellplätze für Müllbehälter ist im Vorgebiet unzulässig. Vorgebiet ist der in der Planzeichnung dargestellte Bereich zwischen den öffentlichen Straßen und der straßenräumlichen Gebäudefront sowie sonstiger Verengung der Grundstücksbreite. Die Vorgaben gelten für die Errichtung von Kfz-Stellplätzen, Carports, Garagen, Nebenanlagen (S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO) und Stellplätze für Müllbehälter ist im Vorgebiet unzulässig. Vorgebiet ist der in der Planzeichnung dargestellte Bereich zwischen den öffentlichen Straßen und der straßenräumlichen Gebäudefront sowie sonstiger Verengung der Grundstücksbreite. Die Vorgaben gelten für die Errichtung von Kfz-Stellplätzen, Carports, Garagen, Nebenanlagen (S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO) und Stellplätze für Müllbehälter ist im Vorgebiet unzulässig. Vorgebiet ist der in der Planzeichnung dargestellte Bereich zwischen den öffentlichen Straßen und der straßenräumlichen Gebäudefront sowie sonstiger Verengung der Grundstücksbreite. Die Vorgaben gelten für die Errichtung von Kfz-Stellplätzen, Carports, Garagen, Nebenanlagen (S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO) und Stellplätze für Müllbehälter ist im Vorgebiet unzulässig. Vorgebiet ist der in der Planzeichnung dargestellte Bereich zwischen den öffentlichen Straßen und der straßenräumlichen Gebäudefront sowie sonstiger Verengung der Grundstücksbreite. Die Vorgaben gelten für die Errichtung von Kfz-Stellplätzen, Carports, Garagen, Nebenanlagen (S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO) und Stellplätze für Müllbehälter ist im Vorgebiet unzulässig. Vorgebiet ist der in der Planzeichnung dargestellte Bereich zwischen den öffentlichen Straßen und der straßenräumlichen Gebäudefront sowie sonstiger Verengung der Grundstücksbreite. Die Vorgaben gelten für die Errichtung von Kfz-Stellplätzen, Carports, Garagen, Nebenanlagen (S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO) und Stellplätze für Müllbehälter ist im Vorgebiet unzulässig. Vorgebiet ist der in der Planzeichnung dargestellte Bereich zwischen den öffentlichen Straßen und der straßenräumlichen Gebäudefront sowie sonstiger Verengung der Grundstücksbreite. Die Vorgaben gelten für die Errichtung von Kfz-Stellplätzen, Carports, Garagen, Nebenanlagen (S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO) und Stellplätze für Müllbehälter ist im Vorgebiet unzulässig. Vorgebiet ist der in der Planzeichnung dargestellte Bereich zwischen den öffentlichen Straßen und der straßenräumlichen Gebäudefront sowie sonstiger Verengung der Grundstücksbreite. Die Vorgaben gelten für die Errichtung von Kfz-Stellplätzen, Carports, Garagen, Nebenanlagen (S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO) und Stellplätze für Müllbehälter ist im Vorgebiet unzulässig. Vorgebiet ist der in der Planzeichnung dargestellte Bereich zwischen den öffentlichen Straßen und der straßenräumlichen Gebäudefront sowie sonstiger Verengung der Grundstücksbreite. Die Vorgaben gelten für die Errichtung von Kfz-Stellplätzen, Carports, Garagen, Nebenanlagen (S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO) und Stellplätze für Müllbehälter ist im Vorgebiet unzulässig. Vorgebiet ist der in der Planzeichnung dargestellte Bereich zwischen den öffentlichen Straßen und der straßenräumlichen Gebäudefront sowie sonstiger Verengung der Grundstücksbreite. Die Vorgaben gelten für die Errichtung von Kfz-Stellplätzen, Carports, Garagen, Nebenanlagen (S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO) und Stellplätze für Müllbehälter ist im Vorgebiet unzulässig. Vorgebiet ist der in der Planzeichnung dargestellte Bereich zwischen den öffentlichen Straßen und der straßenräumlichen Gebäudefront sowie sonstiger Verengung der Grundstücksbreite. Die Vorgaben gelten für die Errichtung von Kfz-Stellplätzen, Carports, Garagen, Nebenanlagen (S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO) und Stellplätze für Müllbehälter ist im Vorgebiet unzulässig. Vorgebiet ist der in der Planzeichnung dargestellte Bereich zwischen den öffentlichen Straßen und der straßenräumlichen Gebäudefront sowie sonstiger Verengung der Grundstücksbreite. Die Vorgaben gelten für die Errichtung von Kfz-Stellplätzen, Carports, Garagen, Nebenanlagen (S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO) und Stellplätze für Müllbehälter ist im Vorgebiet unzulässig. Vorgebiet ist der in der Planzeichnung dargestellte Bereich zwischen den öffentlichen Straßen und der straßenräumlichen Gebäudefront sowie sonstiger Verengung der Grundstücksbreite. Die Vorgaben gelten für die Errichtung von Kfz-Stellplätzen, Carports, Garagen, Nebenanlagen (S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO) und Stellplätze für Müllbehälter ist im Vorgebiet unzulässig. Vorgebiet ist der in der Planzeichnung dargestellte Bereich zwischen den öffentlichen Straßen und der straßenräumlichen Gebäudefront sowie sonstiger Verengung der Grundstücksbreite. Die Vorgaben gelten für die Errichtung von Kfz-Stellplätzen, Carports, Garagen, Nebenanlagen (S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO) und Stellplätze für Müllbehälter ist im Vorgebiet unzulässig. Vorgebiet ist der in der Planzeichnung dargestellte Bereich zwischen den öffentlichen Straßen und der straßenräumlichen Gebäudefront sowie sonstiger Verengung der Grundstücksbreite. Die Vorgaben gelten für die Errichtung von Kfz-Stellplätzen, Carports, Garagen, Nebenanlagen (S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO) und Stellplätze für Müllbehälter ist im Vorgebiet unzulässig. Vorgebiet ist der in der Planzeichnung dargestellte Bereich zwischen den öffentlichen Straßen und der straßenräumlichen Gebäudefront sowie sonstiger Verengung der Grundstücksbreite. Die Vorgaben gelten für die Errichtung von Kfz-Stellplätzen, Carports, Garagen, Nebenanlagen (S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO) und Stellplätze für Müllbehälter ist im Vorgebiet unzulässig. Vorgebiet ist der in der Planzeichnung dargestellte Bereich zwischen den öffentlichen Straßen und der straßenräumlichen Gebäudefront sowie sonstiger Verengung der Grundstücksbreite. Die Vorgaben gelten für die Errichtung von Kfz-Stellplätzen, Carports, Garagen, Nebenanlagen (S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO) und Stellplätze für Müllbehälter ist im Vorgebiet unzulässig. Vorgebiet ist der in der Planzeichnung dargestellte Bereich zwischen den öffentlichen Straßen und der straßenräumlichen Gebäudefront sowie sonstiger Verengung der Grundstücksbreite. Die Vorgaben gelten für die Errichtung von Kfz-Stellplätzen, Carports, Garagen, Nebenanlagen (S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO) und Stellplätze für Müllbehälter ist im Vorgebiet unzulässig. Vorgebiet ist der in der Planzeichnung dargestellte Bereich zwischen den öffentlichen Straßen und der straßenräumlichen Gebäudefront sowie sonstiger Verengung der Grundstücksbreite. Die Vorgaben gelten für die Errichtung von Kfz-Stellplätzen, Carports, Garagen, Nebenanlagen (S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO) und Stellplätze für Müllbehälter ist im Vorgebiet unzulässig. Vorgebiet ist der in der Planzeichnung dargestellte Bereich zwischen den öffentlichen Straßen und der straßenräumlichen Gebäudefront sowie sonstiger Verengung der Grundstücksbreite. Die Vorgaben gelten für die Errichtung von Kfz-Stellplätzen, Carports, Garagen, Nebenanlagen (S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO) und Stellplätze für Müllbehälter ist im Vorgebiet unzulässig. Vorgebiet ist der in der Planzeichnung dargestellte Bereich zwischen den öffentlichen Straßen und der straßenräumlichen Gebäudefront sowie sonstiger Verengung der Grundstücksbreite. Die Vorgaben gelten für die Errichtung von Kfz-Stellplätzen, Carports, Garagen, Nebenanlagen (S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO) und Stellplätze für Müllbehälter ist im Vorgebiet unzulässig. Vorgebiet ist der in der Planzeichnung dargestellte Bereich zwischen den öffentlichen Straßen und der straßenräumlichen Gebäudefront sowie sonstiger Verengung der Grundstücksbreite. Die Vorgaben gelten für die Errichtung von Kfz-Stellplätzen, Carports, Garagen, Nebenanlagen (S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO) und Stellplätze für Müllbehälter ist im Vorgebiet unzulässig. Vorgebiet ist der in der Planzeichnung dargestellte Bereich zwischen den öffentlichen Straßen und der straßenräumlichen Gebäudefront sowie sonstiger Verengung der Grundstücksbreite. Die Vorgaben gelten für die Errichtung von Kfz-Stellplätzen, Carports, Garagen, Nebenanlagen (S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO) und Stellplätze für Müllbehälter ist im Vorgebiet unzulässig. Vorgebiet ist der in der Planzeichnung dargestellte Bereich zwischen den öffentlichen Straßen und der straßenräumlichen Gebäudefront sowie sonstiger Verengung der Grundstücksbreite. Die Vorgaben gelten für die Errichtung von Kfz-Stellplätzen, Carports, Garagen, Nebenanlagen (S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO) und Stellplätze für Müllbehälter ist im Vorgebiet unzulässig. Vorgebiet ist der in der Planzeichnung dargestellte Bereich zwischen den öffentlichen Straßen und der straßenräumlichen Gebäudefront sowie sonstiger Verengung der Grundstücksbreite. Die Vorgaben gelten für die Errichtung von Kfz-Stellplätzen, Carports, Garagen, Nebenanlagen (S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO) und Stellplätze für Müllbehälter ist im Vorgebiet unzulässig. Vorgebiet ist der in der Planzeichnung dargestellte Bereich zwischen den öffentlichen Straßen und der straßenräumlichen Gebäudefront sowie sonstiger Verengung der Grundstücksbreite. Die Vorgaben gelten für die Errichtung von Kfz-Stellplätzen, Carports, Garagen, Nebenanlagen (S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO) und Stellplätze für Müllbehälter ist im Vorgebiet unzulässig. Vorgebiet ist der in der Planzeichnung dargestellte Bereich zwischen den öffentlichen Straßen und der straßenräumlichen Gebäudefront sowie sonstiger Verengung der Grundstücksbreite. Die Vorgaben gelten für die Errichtung von Kfz-Stellplätzen, Carports, Garagen, Nebenanlagen (S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO) und Stellplätze für Müllbehälter ist im Vorgebiet unzulässig. Vorgebiet ist der in der Planzeichnung dargestellte Bereich zwischen den öffentlichen Straßen und der straßenräumlichen Gebäudefront sowie sonstiger Verengung der Grundstücksbreite. Die Vorgaben gelten für die Errichtung von Kfz-Stellplätzen, Carports, Garagen, Nebenanlagen (S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO) und Stellplätze für Müllbehälter ist im Vorgebiet unzulässig. Vorgebiet ist der in der Planzeichnung dargestellte Bereich zwischen den öffentlichen Straßen und der straßenräumlichen Gebäudefront sowie sonstiger Verengung der Grundstücksbreite. Die Vorgaben gelten für die Errichtung von Kfz-Stellplätzen, Carports, Garagen, Nebenanlagen (S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO) und Stellplätze für Müllbehälter ist im Vorgebiet unzulässig. Vorgebiet ist der in der Planzeichnung dargestellte Bereich zwischen den öffentlichen Straßen und der straßenräumlichen Gebäudefront sowie sonstiger Verengung der Grundstücksbreite. Die Vorgaben gelten für die Errichtung von Kfz-Stellplätzen, Carports, Garagen, Nebenanlagen (S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO) und Stellplätze für Müllbehälter ist im Vorgebiet unzulässig. Vorgebiet ist der in der Planzeichnung dargestellte Bereich zwischen den öffentlichen Straßen und der straßenräumlichen Gebäudefront sowie sonstiger Verengung der Grundstücksbreite. Die Vorgaben gelten für die Errichtung von Kfz-Stellplätzen, Carports, Garagen, Nebenanlagen (S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO) und Stellplätze für Müllbehälter ist im Vorgebiet unzulässig. Vorgebiet ist der in der Planzeichnung dargestellte Bereich zwischen den öffentlichen Straßen und der straßenräumlichen Gebäudefront sowie sonstiger Verengung der Grundstücksbreite. Die Vorgaben gelten für die Errichtung von Kfz-Stellplätzen, Carports, Garagen, Nebenanlagen (S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO) und Stellplätze für Müllbehälter ist im Vorgebiet unzulässig. Vorgebiet ist der in der Planzeichnung dargestellte Bereich zwischen den öffentlichen Straßen und der straßenräumlichen Gebäudefront sowie sonstiger Verengung der Grundstücksbreite. Die Vorgaben gelten für die Errichtung von Kfz-Stellplätzen, Carports, Garagen, Nebenanlagen (S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO) und Stellplätze für Müllbehälter ist im Vorgebiet unzulässig. Vorgebiet ist der in der Planzeichnung dargestellte Bereich zwischen den öffentlichen Straßen und der straßenräumlichen Gebäudefront sowie sonstiger Verengung der Grundstücksbreite. Die Vorgaben gelten für die Errichtung von Kfz-Stellplätzen, Carports, Garagen, Nebenanlagen (S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO) und Stellplätze für Müllbehälter ist im Vorgebiet unzulässig. Vorgebiet ist der in der Planzeichnung dargestellte Bereich zwischen den öffentlichen Straßen und der straßenräumlichen Gebäudefront sowie sonstiger Verengung der Grundstücksbreite. Die Vorgaben gelten für die Errichtung von Kfz-Stellplätzen, Carports, Garagen, Nebenanlagen (S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO) und Stellplätze für Müllbehälter ist im Vorgebiet unzulässig. Vorgebiet ist der in der Planzeichnung dargestellte Bereich zwischen den öffentlichen Straßen und der straßenräumlichen Gebäudefront sowie sonstiger Verengung der Grundstücksbreite. Die Vorgaben gelten für die Errichtung von Kfz-Stellplätzen, Carports, Garagen, Nebenanlagen (S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO) und Stellplätze für Müllbehälter ist im Vorgebiet unzulässig. Vorgebiet ist der in der Planzeichnung dargestellte Bereich zwischen den öffentlichen Straßen und der straßenräumlichen Gebäudefront sowie sonstiger Verengung der Grundstücksbreite. Die Vorgaben gelten für die Errichtung von Kfz-Stellplätzen, Carports, Garagen, Nebenanlagen (S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO) und Stellplätze für Müllbehälter ist im Vorgebiet unzulässig. Vorgebiet ist der in der Planzeichnung dargestellte Bereich zwischen den öffentlichen Straßen und der straßenräumlichen Gebäudefront sowie sonstiger Verengung der Grundstücksbreite. Die Vorgaben gelten für die Errichtung von Kfz-Stellplätzen, Carports, Garagen, Nebenanlagen (S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO) und Stellplätze für Müllbehälter ist im Vorgebiet unzulässig. Vorgebiet ist der in der Planzeichnung dargestellte Bereich zwischen den öffentlichen Straßen und der straßenräumlichen Gebäudefront sowie sonstiger Verengung der Grundstücksbreite. Die Vorgaben gelten für die Errichtung von Kfz-Stellplätzen, Carports, Garagen, Nebenanlagen (S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO) und Stellplätze für Müllbehälter ist im Vorgebiet unzulässig. Vorgebiet ist der in der Planzeichnung dargestellte Bereich zwischen den öffentlichen Straßen und der straßenräumlichen Gebäudefront sowie sonstiger Verengung der Grundstücksbreite. Die Vorgaben gelten für die Errichtung von Kfz-Stellplätzen, Carports, Garagen, Nebenanlagen (S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO) und Stellplätze für Müllbehälter ist im Vorgebiet unzulässig. Vorgebiet ist der in der Planzeichnung dargestellte Bereich zwischen den öffentlichen Straßen und der straßenräumlichen Gebäudefront sowie sonstiger Verengung der Grundstücksbreite. Die Vorgaben gelten für die Errichtung von Kfz-Stellplätzen, Carports, Garagen, Nebenanlagen (S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO) und Stellplätze für Müllbehälter ist im Vorgebiet unzulässig. Vorgebiet ist der in der Planzeichnung dargestellte Bereich zwischen den öffentlichen Straßen und der straßenräumlichen Gebäudefront sowie sonstiger Verengung der Grundstücksbreite. Die Vorgaben gelten für die Errichtung von Kfz-Stellplätzen, Carports, Garagen, Nebenanlagen (S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO) und Stellplätze für Müllbehälter ist im Vorgebiet unzulässig. Vorgebiet ist der in der Planzeichnung dargestellte Bereich zwischen den öffentlichen Straßen und der straßenräumlichen Gebäudefront sowie sonstiger Verengung der Grundstücksbreite. Die Vorgaben gelten für die Errichtung von Kfz-Stellplätzen, Carports, Garagen, Nebenanlagen (S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO) und Stellplätze für Müllbehälter ist im Vorgebiet unzulässig. Vorgebiet ist der in der Planzeichnung dargestellte Bereich zwischen den öffentlichen Straßen und der straßenräumlichen Gebäudefront sowie sonstiger Verengung der Grundstücksbreite. Die Vorgaben gelten für die Errichtung von Kfz-Stellplätzen, Carports, Garagen, Nebenanlagen (S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO) und Stellplätze für Müllbehälter ist im Vorgebiet unzulässig. Vorgebiet ist der in der Planzeichnung dargestellte Bereich zwischen den öffentlichen Straßen und der straßenräumlichen Gebäudefront sowie sonstiger Verengung der Grundstücksbreite. Die Vorgaben gelten für die Errichtung von Kfz-Stellplätzen, Carports, Garagen, Nebenanlagen (S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO) und Stellplätze für Müllbehälter ist im Vorgebiet unzulässig. Vorgebiet ist der in der Planzeichnung dargestellte Bereich zwischen den öffentlichen Straßen und der straßenräumlichen Gebäudefront sowie sonstiger Verengung der Grundstücksbreite. Die Vorgaben gelten für die Errichtung von Kfz-Stellplätzen, Carports, Garagen, Nebenanlagen (

## Übersichtsplan



Quelle: Auszug aus der topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2017

## SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN

über den

### Bebauungsplan Nr. 44 "Östliche Neue Reihe"

begrenzt durch den Stadtwald und den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 28 (Neue Reihe) im Norden, durch die Bahnanlagen der Schmalspurbahn „Molli“ im Osten und Süden sowie durch den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 31 (Ehemalige Baugenossenschaft) im Westen

### BEGRÜNDUNG

Geänderter Entwurf

Bearbeitungsstand 25.08.2017

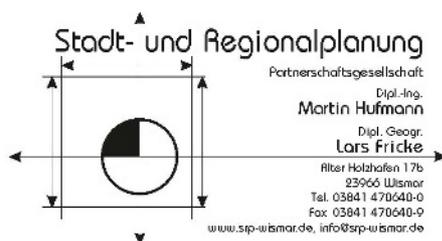
# Satzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn über den Bebauungsplan Nr. 44 für die "Östliche Neue Reihe"

## Begründung

### - Geänderter Entwurf -

Inhalt	Seite
1. Einleitung	3
1.1 Planungsziele, Planverfahren	3
1.2 Lage und Geltungsbereich	9
1.3 Planungsrechtliche Grundlagen, Flächennutzungsplanung	9
1.4 Ausgangssituation	10
2. Bauungskonzept	13
2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	13
2.2 Örtliche Bauvorschriften	19
2.3 Verkehrserschließung	20
2.4 Flächenbilanz	21
3. Eingriffe in Natur und Landschaft, Schutzgebiete, Schutzmaßnahmen	22
4. Ver- und Entsorgung	24
4.1 Allgemeine Anforderungen der Ver- und Entsorgungsträger	24
4.2 Trink- und Löschwasserversorgung	25
4.3 Schmutz- und Regenwasserentsorgung	25
4.4 Energieversorgung	26
4.5 Abfallentsorgung/Altlasten	26
4.6 Telekommunikation	26
5. Immissionsschutz	27
6. Eigentumsverhältnisse	31
7. Sonstiges	31

Planverfasser:



## 1. Einleitung

### 1.1 Planungsziele, Planverfahren

Die Stadt hat am 20.10.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 44 "Östliche Neue Reihe" beschlossen, gleichzeitig wurde eine Veränderungssperre erlassen.

Mit dem Bebauungsplan (B-Plan) werden die folgenden Planungsziele verfolgt: die Sicherung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung durch eine angepasste Neubebauung und ggf. den Rückbau von städtebaulichen Missständen bzw. die Korrektur von Fehlentwicklungen. Es soll eine angepasste, ortsübliche Bauweise gesichert bzw. wiederhergestellt werden, möglichst im Vorfeld von Bauanträgen.

Eine zu hohe Verdichtung in den vorwiegenden Wohngebieten, die in den letzten Jahren durch den Neubau von Gebäuden in der zweiten und z.T. dritten Reihe, den Aus- und Umbau erfolgt ist, ist in Zukunft zu vermeiden. Die Regelung der Errichtung von Gebäuden in zweiter Reihe und der Erhalt innerstädtischer Grünflächen sind vorrangige Ziele der Bebauungsplanung, um die gesunden Lebens- und Arbeitsverhältnisse in der Stadt zu bewahren. Die in bereits verdichteten Bereichen noch vorhandenen Gärten und Grünflächen sind vor einer zu hohen Versiegelung zu schützen. So soll gemäß § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden.

Dazu zählt auch eine Einschränkung von zusätzlichen Beherbergungsbetrieben und Ferienwohnungen. Die Anzahl der Betten insgesamt hat in Kühlungsborn ein Maß erreicht, das die Grenze einer verträglichen, nachhaltigen Stadtentwicklung zu überschreiten droht. Die Nutzung für Dauerwohnungen hat in den überplanten Wohnquartieren Vorrang bzw. ist zu erhalten. Für touristische Nutzungen stehen ausreichende Fremdenverkehrsquartiere im Stadtgebiet, vorrangig in Strandnähe, zur Verfügung. Daher sollen nur die z.T. schon seit vielen Jahrzehnten vorhandenen Ferienunterkünfte im Plangebiet gesichert werden, aber keine zusätzlichen Ferienbetten entstehen.

Die zulässigen gewerblichen Nutzungen im Plangebiet sollen mit dem Bebauungsplan ebenfalls geregelt werden, eine Häufung von Einzelhandelseinrichtungen ist z.B. zu vermeiden.

Da durch die Aufstellung des B-Planes in dem Gebiet nach § 34 BauGB (Innenbereich) der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert wird, erfolgt die Aufstellung des Bauleitplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 i.V.m. §§ 2 u. 8 BauGB. Bei der Art und der Größe der im Rahmen des B-Planes zulässigen Vorhaben sind, vergleichbar zu den ohne Umweltprüfung zulässigen Vorhaben nach § 34 BauGB im Innenbereich, keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird daher nicht begründet, eine Beeinträchtigung von Schutzgütern vermieden. Im vereinfachten Bauleitplanverfahren nach § 13 BauGB wird daher von einer Umweltprüfung abgesehen.

Der Bebauungsdruck auf Grundstücke im Innenbereich Kühlungsborns ist nach wie vor hoch. In den letzten Jahren hat sich die Bebauung in Teilbereichen des Geltungsbereiches – wie auch in anderen Stadtgebieten - immer weiter verdichtet. Private Grundstücksflächen werden z.B. zunehmend mit Mehrfamilienhäusern anstelle von Einfamilienhäusern oder Nebengebäuden bebaut. Teilweise wurden in den vergangenen Jahren die Außenanlagen für Stellplätze und Zufahrten stark versiegelt.

Die Bebauung mit Ferien- oder Wohnhäusern und Stellplätzen dringt auch in die bisherigen Gartenflächen immer weiter vor.

Dabei ist die ursprüngliche Siedlungsstruktur an der Neuen Reihe von einer Bebauung mit Einzelhäusern mit Nebengelass auf ehemals großzügigen Grundstücken gekennzeichnet.

Die o.g. genannten Faktoren führen z.T. zu einer unerwünschten Verdichtung der Grundstücke durch Baukörper und zu einer hohen Anzahl von Wohneinheiten. Damit einher geht ein hoher Versiegelungsgrad für Stellflächen, Zufahrten usw. Nach § 34 BauGB wurden z.T. Vorhaben im Innenbereich genehmigt, die sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung sowie nach der Bauweise nicht in die Umgebung einzuügen scheinen. Der Bebauungsplan bietet hier eindeutige Regelungsmöglichkeiten.

In der Neuen Reihe sind z.T. noch großzügige Grundstücke vorhanden, die vor einer zu hohen Verdichtung bewahrt werden sollen und für die eine neue Bebauung in der ersten oder zweiten Reihe zu regeln ist.

Die Stadt hat inzwischen fast den gesamten Innenbereich Kühlungsborns mit Bebauungsplänen überplant. Damit wurden die o.g. Ziele weitgehend erreicht.

Mit dem Ausschluss von neuen Beherbergungseinrichtungen oder Ferienwohnungen hat die Stadt das sehr starke Anwachsen der Zahl von Fremdenbetten erfolgreich begrenzt. Vor allen Dingen hat sich diese Zielstellung und der Weg von der Quantität zu mehr Qualität bei Einwohnern, Bauwilligen und Gästen manifestiert.

Wesentlicher Anlass für die Aufstellung des B-Plans Nr. 44 ist vor dem Hintergrund aktueller Rechtsprechung die Notwendigkeit, die Vereinbarkeit von vorhandenen Ferienwohnungen im Bestand mit Dauerwohnungen rechtlich verbindlich und abschließend zu regeln.

Durch die Entscheidung des Oberverwaltungsgerichts Mecklenburg-Vorpommern vom 28.12.2007 (3 M 190/07), insoweit bestätigt durch Urteil vom 19.02.2014 (3 L 212/12), hatte sich eine Verwaltungspraxis der Bauaufsichtsbehörde dahingehend entwickelt, dass ein Gebäude mit Ferienwohnungen grundsätzlich nicht als Wohngebäude im Sinne des Bauplanungsrechtes nach §§ 4, 4a BauNVO angesehen wurde. Derartige Gebäude mit Ferienwohnungen sind danach in Wohngebieten nicht allgemein 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. Im Ergebnis muss daher - bezogen auf den derzeitigen Stand der Rechtsprechung - davon ausgegangen werden, dass die Nutzung der nicht baurechtlich genehmigten Ferienwohnungen im Gebiet des Bebauungsplans Nr. 44 unzulässig ist.

Es besteht allerdings seitens der Stadt - aus den im Folgenden genannten Gründen - ein städtebauliches Interesse daran, den bisherigen Bestand an Ferienwohnungen im Wesentlichen aufrechtzuerhalten, selbst wenn ein baurechtlicher Bestandsschutz für die Ferienwohnnutzung im Rechtssinne z.T. nicht besteht, da für Ferienwohnungen z.B. in Einfamilienhäusern oftmals keine separate Baugenehmigung beantragt wurde. Dabei soll auch berücksichtigt werden, dass gerade die tatsächlich ausgeübten Ferienwohnnutzungen über lange Jahre beanstandungsfrei geblieben waren. Bis zu der bereits zitierten Entscheidung des Oberverwaltungsgerichts aus dem Jahre 2007 wurde jedenfalls die Zulässigkeit der Ferienwohnnutzung auch durch die Bauaufsichtsbehörden nicht in Frage gestellt. Dieselbe Ansicht wurde neben der Stadt

auch vom Landkreis bzw. von den Bauaufsichts- und Genehmigungsbehörden und dem Land MV bis 2011 vertreten.

Die Stadt stimmt hinsichtlich der mit der vorliegenden Planung beabsichtigten Bestandssicherung für die Ferienwohnungen mit der Rechtsauffassung des Landkreises überein, die dieser im Beteiligungsverfahren in der Stellungnahme zum Entwurf der 2. Änderung des B-Plans Nr. 10 „Holmblick“ vom 02.06.2015 äußert. Demnach können für vorhandene Ferienwohnungen, „gleich ob sie rechtmäßig errichtet oder genehmigt wurden oder nicht, Festsetzungen getroffen werden, um diese nachträglich auf planungsrechtliche Grundlagen zu stellen.“

Mit der Änderung des Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 04.05.2017 erfolgte nun mit dem neu eingeführten § 13a BauNVO eine Klarstellung der Zulässigkeit von Ferienwohnungen in Baugebieten. Demnach sind Ferienwohnungen in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise und in Mischgebieten allgemein zulässig. Nach § 13a BauNVO gehören Ferienwohnungen in der Regel in Wohngebieten zu den nicht störenden Gewerbebetrieben bzw. in Mischgebieten zu den Gewerbebetrieben. Räume für die Gästebeherbergung können, insbesondere bei einer baulich untergeordneten Bedeutung gegenüber der Hauptnutzung im Gebäude, zu den Betrieben des Beherbergungsgewerbes gezählt werden.

Im Bereich des B-Planes Nr. 44 trifft letzterer Fall nicht zu, da es sich vorliegend um Ferienwohnungen handelt und nicht um vermietete Räume. Auch trifft die baulich untergeordnete Bedeutung gegenüber der Hauptnutzung im Gebäude nicht in jedem Fall zu. Insofern zählen die Ferienwohnungen hier in Wohngebieten zu den nicht störenden Gewerbebetrieben bzw. in Mischgebieten zu den Gewerbebetrieben.

Dementsprechende Festsetzungen wurden für die vorhandenen Ferienwohnungen getroffen, sie werden im Kap. 2.1 erläutert. Die Festsetzungen erfolgen abweichend von den bestandssichernden Festsetzungen nach § 1 Abs. 10 BauNVO, die im ersten Entwurf des B-Plans Nr. 44 auf der bisherigen Rechtsgrundlage getroffen worden sind. Mit der o.g. neuen BauNVO sind nun die Festsetzungen auf der neuen Rechtsgrundlage zu treffen. Das B-Plan-Verfahren wird also gemäß § 245c BauGB nach neuem Recht weitergeführt.

Die Stadt Ostseebad Kühlungsborn hat im Rahmen der Erarbeitung des Planentwurfs des B-Plans Nr. 44 eine sehr umfangreiche und ausführliche Bestandsaufnahme durchgeführt. Dazu wurden alle Eigentümer schriftlich befragt, Bauantragsunterlagen ausgewertet, Begehungen und Internet-Recherchen durchgeführt usw. Letztlich wurde eine Schlüssigkeitsprüfung bezüglich der getätigten Angaben, der Bauantragsunterlagen und der sonstigen Bestandserfassung durchgeführt.

Im Ergebnis hat sich dabei ergeben, dass sich in 30 von ca. 120 Gebäuden im Geltungsbereich gemeldete Ferienwohnungen befinden. Dabei sind jeweils eine bis drei Ferienwohnungen in einem Gebäude vorhanden. Eine Ausnahme stellen die als Sondergebiete ausgewiesenen Ferienwohnanlagen dar. Insgesamt sind 43 Ferienwohnungen (ohne die Ferienwohnanlagen mit 20 bzw. 12 Ferienwohnungen) bei ca. 250 Wohneinheiten in den Wohn- und Mischgebieten vorhanden. Der Ferienwohnungsanteil liegt also bei unter 20 % der Wohnungen. Daher dominiert auch im gesamten Gebiet (mit Ausnahme der SO- und MI-Flächen) der Wohngebietscharakter und es ist eine entsprechende baurechtliche Regelung erforderlich.

Die Stadt Ostseebad Kühlungsborn ist laut Regionalem Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP) als Grundzentrum ausgewiesen und besitzt eine hervorgehobene touristische Bedeutung und neben der Funktion für die Versor-

gung des Umlandes auch eine zentrale Funktion hinsichtlich der Wohnungsentwicklung. Im Vergleich zum ländlichen Raum verfügt der küstennahe Raum über eine höhere Bevölkerungsdichte und eine geringere Abwanderungsquote. Die Tourismuswirtschaft verzeichnet anhaltende Wachstumsraten. Dies führt dazu, dass Kühlungsborn als Standort für Wohnen und Beherbergung stark nachgefragt ist. Die weitere Entwicklung der Siedlungsflächen soll sich laut RREP auf die zentralen Orte konzentrieren. Dadurch wird die vorhandene Infrastruktur besser ausgelastet und eine Zersiedlung des ländlichen Raumes vermieden.

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 lt. RREP stets propagiert. Sie sollen daher im vorliegenden Bestand als gewerbliche, gewinnorientierte Nebennutzung ausdrücklich zugelassen werden.

Gegen die weitere Neuzulassung von Ferienwohnungen, die in Kühlungsborn seit den 2000er Jahre möglichst verhindert wird, spricht allerdings das starke Anwachsen der Bettenzahlen insgesamt in Kühlungsborn.

In dem von der Stadt beschlossenen Kurortentwicklungskonzept von 1998 (Reppel+Partner, Berlin) wurden 7630 Betten für 1997 gezählt. Dabei 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 !

Im Kurortentwicklungskonzept wurde von einer max. verträglichen Zahl von 12000 Betten in Kühlungsborn als Soll-Zustand ausgegangen. Die Überschreitung dieser Zahl wurde allerdings bereits Anfang der 2000er Jahre erkennbar.

In der „Weiterentwicklung einer Tourismuskonzeption für die Stadt Ostseebad Kühlungsborn“ (GLC AG, Hamburg, Beschluss der Stadt vom 19.5.2011) wurden bereits 15500 Betten ermittelt. Die Anzahl der Betten insgesamt hat damit in Kühlungsborn ein Maß erreicht, das die Grenze einer verträglichen, nachhaltigen Stadtentwicklung zu überschreiten droht. Eine mögliche Erweiterung wird im neuen Konzept nur noch im gewerblichen Qualitätssegment (v.a. Hotels) auf ein absolutes Limit von 16500 Betten gesehen. Dabei steht das „...qualitativ hochwertige Urlaubsversprechen an erster Stelle; ausdrücklich vor einer quantitativen Ausweitung. Kühlungsborn will eine quantitative Ausdehnung der Übernachtungszahlen über den Punkt hinaus, wo insbesondere in der Hochsaison deutliche (Verkehrs-) Infrastrukturinvestitionen notwendig wären, unbedingt verhindern.“ (Tourismuspolitische Leitlinie S. 255).

Die stark gestiegenen Bettenzahlen führten also zu einer veränderten Ausgangslage für Kühlungsborn.

Eine zu hohe Anzahl von Ferienwohnungen und Beherbergungsbetrieben führt letztlich zu negativen wirtschaftlichen und städtebaulichen Effekten. Diese reichen von sinkender Auslastung bestehender Betriebe über eine zu hohe Verkehrsbelastung in den Sommermonaten bis hin zu überfüllten Stränden. Damit verbundene negative

Auswirkungen auf das Image Kühlungsborns als Urlaubsort schädigen die Wirtschaft nachhaltig.

Zu große und unangemessene Ferienwohnungseinheiten oder Beherbergungsbetriebe in Wohngebieten können, im Gegensatz zu Einzelwohnungen, auch zu Störungen der Nachbarschaft führen.

Die Erfahrungen der Stadt zeigen, dass sich Ferienwohnungen, die z.B. in vom Eigentümer selbst bewohnten Gebäuden untergebracht sind, was in Kühlungsborn auch historisch bedingt sehr verbreitet ist, in Wohngebieten nicht störend auswirken. Eine soziale Kontrolle der Feriengäste ist durch den Hauseigentümer oder auch durch einen Dauermieter gesichert und ruhestörendes, ausuferndes Verhalten von Feriengästen wird vermieden. Der Immissionsschutz für die benachbarten Wohnungen, der u.a. Hintergrund von Beschwerden ist, wird also i.d.R. gewährleistet bzw. muss bei Verstößen ordnungsrechtlich geahndet, nicht jedoch planungsrechtlich gelöst werden. Dies trifft auf Ferienwohnungen genauso zu wie auf Dauerwohnungen. Auch dauerwohnende Nachbarn können ruhestörenden Lärm verursachen oder sich in anderer Art nicht angemessen verhalten. Die Stadt geht also davon aus, dass das traditionell gewachsene, eigentümergeleitete Ferienwohnen keine erheblichen Beeinträchtigungen des benachbarten Dauerwohnens mit sich bringt, wobei auch Dauermieter die Funktion des Eigentümers übernehmen können.

Eine zu hohe Anzahl von Ferienwohnungen bzw. die Umwandlung von Wohnhäusern zu Ferienwohnungen oder Zweitwohnungen führte außerdem zu einer Verdrängung und Verknappung von (günstigem) Wohnraum für die einheimische Bevölkerung, so dass sich z.B. Angestellte in der Gastronomie und Hotellerie oftmals keine Wohnungen mehr in Kühlungsborn leisten konnten. Dadurch wird das Problem verschärft, Arbeitskräfte für Betriebe in Kühlungsborn zu finden.

Mit dem Anwachsen von „Rollladensiedlungen“, also Stadtgebiete oder Häuser, in denen ein großer Teil der Wohnungen über größere Zeiträume nicht genutzt wird und die Häuser bzw. Wohnungen durch herunter gelassene Rollläden gekennzeichnet sind, sind weitere nachteilige städtebauliche Auswirkungen verbunden. Diese reichen von einer Schädigung des Ortsbildes bis hin zu einer Nicht-Auslastung der Infrastruktur, die von der Stadt für Dauernutzungen vorgehalten wird.

Dieser Entwicklung hat die Stadt mit dem Stopp des weiteren Ferienwohnungsbaus und der Begrenzung weiterer Beherbergungsbetriebe per Bauleitplanung Einhalt geboten. Nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB sind „die Ergebnisse eines von der Stadt beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes ... bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere zu berücksichtigen“. Die o.g. Konzepte bilden also eine Grundlage für den Wandel in der Bauleitplanung hinsichtlich der Fremdenbetten.

In den neueren B-Plänen seit Mitte der 2000er Jahre wurde daher bereits klarstellend aufgenommen, dass keine Neuerrichtung von Ferienhäusern oder -wohnungen oder die Umnutzung von Dauerwohnungen zu Ferienwohnungen mehr zulässig ist. Mit dem Ausschluss von neuen Beherbergungseinrichtungen oder Ferienwohnungen hat die Stadt seitdem das weitere, starke Anwachsen der Zahl von Fremdenbetten erfolgreich begrenzt. Mit dem weiteren Infrastrukturausbau ist es der Stadt außerdem gelungen, die Gäste- und Übernachtungszahlen sowie die Verweildauer bei nur noch gering gestiegenen Bettenzahlen zu steigern.

Der tatsächlich etablierte Bestand an Ferienwohnungen soll jedoch aus den oben dargelegten Gründen zu den damaligen Zielstellungen Kühlungsborns gesichert werden. Dieser Bestand war gewollt und gefördert und trägt zur Sicherung der wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt und zur Generierung von Einkommen aus dem Fremdenverkehr bei. Von diesem Bestand gehen i.d.R. keine Störungen der Nachbarschaft aus, da man an dieses traditionelle Nebeneinander gewöhnt ist. Erst durch angelaufene Beschwerdeverfahren aufgrund der o.g. Rechtsprechung wurde das Nebeneinander von Ferienwohnungen und Dauerwohnungen generell kritisch betrachtet.

Mit dem Erreichen einer Obergrenze an Gästebetten hat sich - wie bereits erwähnt - die Ausgangslage für Kühlungsborn geändert. Um städtebaulichen und wirtschaftlichen Schaden abzuwenden, ist das weitere Anwachsen von Gästebetten zu unterbinden.

Daher liegen besondere städtebauliche Gründe für die Stadt Ostseebad Kühlungsborn vor, den vorhandenen Bestand an Ferienwohnungen im Bebauungsplangebiet Nr. 44 auf Basis der derzeitigen rechtlichen Möglichkeiten abzusichern, jedoch möglichst keine neuen Beherbergungsbetriebe, Ferienwohnungen, -häuser oder -zimmer mehr entstehen zu lassen.

Dies erfolgt vorliegend auf der Basis städtebaulich begründeter, gebietsdifferenzierender Festsetzungen nach den rechtlichen Möglichkeiten des neuen § 13a BauNVO. In den Wohngebieten wird dabei vorwiegend auf das o.g. eigentümergeleitete Ferienwohnen abgestellt, während in dem Sondergebiet für Wohnen/Ferienwohnen ein Nebeneinander von Ferienwohnungen und Dauerwohnungen zugelassen wird, wie im Bestand vorhanden.

Der Gleichbehandlungsgrundsatz wird mit diesen Regelungen nicht verletzt, denn jede Bebauungsplanung führt zu einer Veränderung der bisherigen Zulässigkeiten, so wie jede neue Gesetzgebung die bisherigen Verhältnisse verändert. Die Bebauungsplanung ist, ebenso wie die Landes- oder Bundesgesetzgebung, eine hoheitliche Planung, die von einem demokratisch gewählten Gremium mehrheitlich beschlossen wird. Der Gleichbehandlungsgrundsatz würde nur verletzt werden, wenn auf der Basis derselben Rechtsgrundlage unterschiedliche Entscheidungen getroffen würden. Dieser Fall liegt aber hier nicht vor.

Bis zum Auftauchen der vorliegenden rechtlichen Probleme 2007 bzw. deren Bekanntwerden 2011 hätte z.B. jeder Eigentümer eine Ferienwohnung mit Bauantrag nach § 34 BauGB realisieren können. Nun ist die o.g. rechtliche Klarstellung erforderlich. Vor dem Hintergrund der genannten städtebaulichen Entwicklung sollen jedoch möglichst keine neuen Ferienwohnungen mehr entstehen.

Die städtebauliche Planung führt also dazu, dass ab dem Zeitpunkt der Rechtskraft nicht mehr bisherige Zulässigkeiten gelten (oder hier: Unsicherheiten bezügl. der Zulässigkeiten), sondern fortan die (neu) definierten städtebaulichen Ziele umgesetzt werden. Der gewachsene Bestand ist städtebaulich erwünscht und soll in seinem gegenwärtigen Zustand gesichert werden.

Das Planungserfordernis des B-Planes Nr. 44 ergibt sich aus den o.g. Gründen. Der Erhalt der vorhandenen Ferienwohnungen war und ist gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB für die städtebauliche Entwicklung Kühlungsborns erforderlich. Die besonderen städtebaulichen Gründe, basierend u.a. auf den Tourismuskonzeptionen, wurden ausführlich erläutert. Allerdings ist die städtebauliche Begründung unabhängig von der exakten Verortung einzelner Ferienwohnungen zu sehen. Nicht das Verteilungs-

muster spielt hier die ausschlaggebende Rolle, sondern die Gesamtzahl der Ferienunterkünfte, die in einem gewissen Zeitraum in Kühlungsborn geschaffen worden sind.

Zur Sicherung dieser Planungsziele wurde die Veränderungssperre für den Geltungsbereich erlassen. In dem von der Veränderungssperre betroffenen Gebiet dürfen Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden und erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden. Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden. Die Entscheidung über Ausnahmen trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.

Bauliche Maßnahmen sind demnach genehmigungspflichtig, Genehmigungen werden nur erteilt, wenn die Ziele der baulichen Maßnahmen mit den Zielen des künftigen B-Planes übereinstimmen.

Der erste Entwurf des B-Plans Nr. 44 wurde im April/Mai 2017 öffentlich ausgelegt und an die berührten Träger öffentlicher Belange versendet.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung stimmt der Planung zu. Der Landkreis hat keine Bedenken, Hinweise werden beachtet. Das Forstamt Bad Doberan hat nach Prüfung der vorhandenen Gebäude im 30 m-Waldabstand das Einvernehmen mit Hinweisen erteilt.

Bezüglich der angrenzenden Molli-Bahn wurden Beschränkungen zur möglichen Gleisquerung und zu brennbaren Dachmaterialien aufgenommen.

Das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege verwies auf bekannte Bodendenkmalbereiche.

Schließung wurde eine Festsetzung zur Ahndung von Verstößen gegen die Baumschutzbestimmungen aufgenommen.

Für den Stromversorger wurde ein Leitungsrecht ergänzt.

Weitere Aktualisierungen wurden aufgenommen.

Darüber hinaus haben sich die Ausschüsse der Stadt mit diversen Änderungswünschen von Privateigentümern befasst, die entweder abgelehnt oder im geänderten Entwurf berücksichtigt worden sind.

## **1.2 Lage und Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich liegt in Kühlungsborn Ost bzw. Mitte und umfasst das Gebiet beidseitig der Neuen Reihe, begrenzt durch den Stadtwald und den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 28 (Neue Reihe) im Norden, durch die Bahnanlagen der Schmalspurbahn „Molli“ im Osten und Süden sowie durch den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 31 (Ehemalige Baugenossenschaft) im Westen.

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 44 beträgt rund 14,6 ha.

### 1.3 Planungsrechtliche Grundlagen, Flächennutzungsplanung

Der seit 1998 gültige Flächennutzungsplan (F-Plan) weist das gesamte Plangebiet entsprechend der vorherrschenden Nutzung als Wohnbaufläche (W) aus. Zur „Molli“ nach Süden hin sind private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Abschirm-/Zäsurgrün/Hausgarten dargestellt.

Die Festsetzungen des B-Planes Nr. 44 entsprechen im Wesentlichen dieser Ausweisung. Die Grün- bzw. Gartenflächen befinden sich nördlich der Molligleise. Der weit überwiegende Teil des Plangebiets ist als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO ausgewiesen. Nur eine vorhandene Ferienwohnanlage (mit Dauerwohnungen in den Vorderhäusern) wurde als Sonstiges Sondergebiet Wohnen/Ferienwohnen ausgewiesen. Ebenso flächenmäßig untergeordnet ist eine Mischgebietsfläche mit einer Tischlerei am östlichen Plangebietsende. Diese Festsetzungen sind als kleinräumige Differenzierungen der Ausweisungen im F-Plan zu interpretieren. Der B-Plan ist daher als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt zu betrachten.

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 in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Neufassung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 334) einschließlich aller rechtswirksamen Änderungen

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

Als Plangrundlagen wurden verwendet:

- die Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK), Bearbeitungsstand 09.10.2013, Kataster- und Vermessungsamt Landkreis Rostock;
- die topographische Karte, Maßstab 1:10000, Landesamt für innere Verwaltung M-V, sowie Luftbilder, gaia MV, © GeoBasis DE/M-V 2015;
- Lagepläne und die o.g. Erfassungen des Bauamtes Kühlungsborn;
- eigene Ortsbegehungen.

### 1.4 Ausgangssituation

Das Plangebiet stellt einen intensiv bebauten, innerörtlichen Bereich an der Neuen Reihe in Kühlungsborn-Ost bzw. Mitte dar. Die Neue Reihe ist die seit Ende des 19. Jahrhunderts gewachsene Verbindung zwischen den ehemaligen Ortsteilen Arendsee und Brunshaupten. Die ursprüngliche Bebauung ist teilweise noch in Form von eingeschossigen, ehemaligen Bauernkaten mit Krüppelwalmdach (ca. 45° Dachneigung) vorhanden (z.B. Neue Reihe Nr. 10). In den folgenden Jahren wurden die heute in der östlichen Neuen Reihe besonders ortstypischen, langgezogenen eingeschossigen Gebäude mit Drempelgeschoss (Kniestock) bzw. zwei Vollgeschossen

errichtet. Sie weisen ein flaches Satteldach mit einer Dachneigung um 16° auf und sind mit Teerpappe eingedeckt. Viele dieser traufständigen Gebäude haben einen Zwerchgiebel zur Straße. Der Charakter dieses Gebietes wird durch die überwiegend zweigeschossige Bebauung entlang der Neuen Reihe und die tiefen Grundstücke mit einer unterschiedlichen Nutzungsintensität bestimmt. Die Grundstücksgrößen beweg(t)en sich zum Teil zwischen 1000 m<sup>2</sup> und 2500 m<sup>2</sup>.

Der Charakter der Bebauung ist insbesondere im östlichen Teil der Neuen Reihe durch die genannten Haustypen geprägt, während die Neue Reihe im Westen mit einer Einfamilienhaus- und z.T. Blockbebauung einen anderen Charakter aufweist. In späteren Bauphasen wurden im westlichen Teil z.T. giebelständige Wohnhäuser in Backsteinoptik errichtet.

Die Gebäude wurden entsprechend der sich entwickelnden Geschäfts- oder touristischen Nutzungen in den vergangenen Jahrzehnten überformt. Z.T. wurden massive Veränderungen und Erweiterungen vorgenommen. Insbesondere das Entstehen von „Schuppenlandschaften“ muss aus heutiger Sicht als Fehlentwicklungen bezeichnet werden.

Die ursprüngliche Bebauung an der Neuen Reihe wurde z.T. auf zwei Vollgeschosse mit Dachgeschossausbau, mitunter bis auf drei Vollgeschosse ausgebaut. Daneben wurden eine Vielzahl von An- und Vorbauten sowie Garagen, Schuppen, Garten- bzw. Ferienhäuschen usw. im rückwärtigen Bereich errichtet.

An der Neuen Reihe werden oftmals Gebäudebreiten und -tiefen von 20 m und mehr erreicht. Bei großen Gebäudekomplexen ist außerdem ein sehr hoher Versiegelungsgrad der Freiflächen zu verzeichnen.

Daneben gibt es unterschiedlich gestaltete Einfamilienhäuser aus verschiedenen Bauperioden. So finden sich Einfamilienhäuser aus den 1980er Jahren im Bungalowstil oder mit steilem Satteldach mit hochgezogenem Kellergeschoss, die gestalterisch aus dem Rahmen der traditionellen Bebauung fallen.

Umbauten ehemaliger Nebengebäude weisen zumeist flache Dächer auf.

Nach der Wiedervereinigung errichtete Einfamilienhäuser, Doppelhäuser oder Mehrfamilienhäuser füllten Baulücken auf oder wurden auf geteilten Grundstücksflächen errichtet.

Südlich der neuen Reihe wurde am westlichen Ende eine ehemalige Kleingartenanlage für Wohnzwecke überformt.

In den 1950er Jahren entstanden südlich der Neuen Reihe sechs zweigeschossige Wohnblocks in Hufeisenform in Klinkerbauweise mit steil geneigten Satteldächern mit umgebenden Kleingärten für die Mieter.

Teilweise sind individuell gestaltete Gebäude mit großen Hausgärten im rückwärtigen Grundstücksbereich oder großzügigen Vorgärten vorzufinden.

Bei den Nutzungen dominiert die Wohnnutzung. Zwei Ferienwohnanlagen in um- und ausgebauten ehemaligen Wohnhäusern und die verstreuten Ferienwohnungen sind als untergeordnete Nutzungen zu bezeichnen. Im Osten befindet sich im Mischgebiet eine Tischlerei als alteingesessener Betrieb. Daneben existieren einige Dienstleistungsunternehmen. Die Nutzung eines Wohnheimes für Menschen mit Behinderungen in dem großen dreigeschossigen Gebäude Neue Reihe Nr. 31 wurde inzwischen vom Betreiber aufgegeben und das Gebäude verkauft.



Klassische Kühlungsborner Bauweise im Osten der Neuen Reihe



Traditionelle Bauform im Osten der Neuen Reihe



Ehem. Wohnheim Neue Reihe Nr. 31



Arbeiter-Wohnungsbau



Neubau am Waldrand hinter Schuppen-Landschaft



Einfamilienhäuser westliche Neue Reihe

Im Zuge der Straßensanierung der Neuen Reihen ist die prägende, alte Lindenallee entfallen und durch eine Neupflanzung, aufgrund Platzmangels z.T. einseitig als Baumreihe auf der südlichen Straßenseite ersetzt worden.

Südlich der Neuen Reihe und nach Norden zum Stadtwald hin sind noch größere Grün- bzw. Gartenflächen vorhanden. Eine weitere Bebauung bzw. Versiegelung sollte hier nur sehr behutsam in geeigneten Bereichen vorgenommen werden.

Im Süden des Geltungsbereiches ist eine Stellplatzanlage des Kleingartengebietes „An´n Molli e.V.“ vorhanden, die über einen Stichweg von der Neuen Reihe aus erschlossen wird. Westlich davon befindet sich eine Stellplatzanlage der Ferienwohnanlage.

Gegenüber des Stichweges und auch weiter westlich verlaufen Geh- und eingeschränkte Fahrwege zum Stadtwald und binden damit an die fußläufigen Wege in Richtung Ostseeallee/Strand an.

Östlich angrenzend verläuft die Cubanze als wichtiger Entwässerungsgraben II. Ordnung (Nr. 12/1), der vom Wasser- und Bodenverband „Hellbach-Conventer Niederung“ gepflegt wird. Gemäß Wasserrahmenrichtlinie darf sich der Gewässerzustand nicht verschlechtern. Dies ist hier nicht zu befürchten, da lediglich eine Festsetzung des Bestandes und die Einschränkung der Baumöglichkeiten nach § 34 BauGB erfolgt. Dasselbe gilt für den westlich des Plangebietes verlaufenden Graben Nr. 11.

Im gesamten Plangebiet befindet sich außerdem ein z.T. erhaltenswerter Baumbestand auf den privaten Grundstücken sowie entlang der Neuen Reihe, der zu schützen ist.

## **2.     Bebauungskonzept**

### **2.1    Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise**

Aufgrund der eingangs genannten Zielstellungen und der o.g. baulichen Fehlentwicklungen in einigen Bereichen soll bewusst eine zurückhaltende Ausweisung zukünftiger Bebauungsmöglichkeiten erfolgen. Die Verdichtungen der Vergangenheit dürfen nicht fortgesetzt werden. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sind zu wahren. Auch wenn die vorhandenen Gebäude und Anlagen Bestandsschutz genießen, wird doch die städtebauliche Zielstellung für die künftige, langfristige Entwicklung klar definiert.

Es sollen geordnete Bebauungs- und auch Erweiterungsmöglichkeiten für die Anlieger vorgehalten werden. Die Festsetzungen des B-Plans erfolgen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Ziele und der Vorgaben in Anlehnung an den § 34 BauGB grundstücksbezogen und z.T. individuell angepasst. Eine einheitliche Ausweisung gleichartiger Festsetzungen würde, z.B. aufgrund der unterschiedlichen Grundstücksgrößen, der benachbarten Bebauung usw. dem Bestand und den Zielstellungen nicht gerecht werden.

Bei vorhandenen Fehlentwicklungen konkurrieren die übergeordneten, langfristigen städtebaulichen Zielstellungen mit den "Realitäten" eines vorhandenen, sanierten oder neu errichteten Gebäudes. In Abwägung dieser Faktoren erfolgen die Festsetzungen daher zum Einen zukunftsorientiert, d.h. Fehler der Vergangenheit sollen bei einer Neubebauung korrigiert werden. Zum Anderen erfolgen die Festsetzungen am vorhandenen Bestand bzw. an Baugenehmigungen orientiert, d.h. der Bestand wird als in den nächsten Jahren realistisch kaum veränderbar akzeptiert.

Für künftige Neu- oder Umbaumaßnahmen bedeutet dies, dass das Vorhaben sich grundsätzlich an die in der Umgebung überwiegend und prägend vorhandene Bebauung anpassen soll. Dies gilt sowohl hinsichtlich Art und Maß der Bebauung als auch hinsichtlich der Gestaltung und v.a. auch hinsichtlich der Nutzung.

Nach § 20 Landeswaldgesetz M-V sind in einem Abstand von 30 m zum Stadtwald mit Ausnahme von genehmigten Vorhaben Neubebauungen jeglicher Art, auch von Nebengebäuden, unzulässig. Abweichend davon können für Vorhaben nach § 34 BauGB, soweit diese zur Schließung von Baulücken innerhalb einer bestehenden Bebauung, die den gesetzlichen Waldabstand unterschreitet, durchgeführt werden. Nach § 3 Waldabstandsverordnung M-V können ebenfalls Ausnahmen für Vorhaben zugelassen werden, die sich an bestehende Bebauung anschließen, sofern der örtlich geprägte Waldabstand nicht unterschritten wird.

Diese Ausnahmetatbestände treffen für weite Teil der Bebauungsreihe entlang des Stadtwaldes zu.

Für die Errichtung von baugenehmigungsfreien baulichen Anlagen (z.B. nicht überdachte und überdachte Stellplätze, unbedeutende bauliche Anlagen ab 10 m<sup>3</sup>) ist im Bereich des gesetzlichen Waldabstandes gemäß § 20 Landeswaldgesetz eine forstrechtliche Genehmigung bei der zuständigen Forstbehörde einzuholen.

### Allgemeine Wohngebiete

Aufgrund der dominierenden Wohnnutzung wird der überwiegende Teil des B-Plan-Gebietes als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind auch ausnahmsweise nicht zulässig. Nicht störende Gewerbebetriebe sind demnach ausnahmsweise zulässig. Dabei wird gemäß § 1 Abs. 8 und 9 BauNVO bestimmt, dass aus besonderen städtebaulichen Gründen Ferienwohnungen als nicht störende Gewerbebetriebe gemäß § 13a BauNVO nur auf den nachfolgend genannten Flurstücken ausnahmsweise zulässig sind. Darüber hinaus sind Ferienhäuser, Ferienwohnungen oder Räume zur Beherbergung nach § 13a BauNVO als nicht störende Gewerbebetriebe oder als Betriebe des Beherbergungsgewerbes unzulässig.

Gemäß § 1 Abs. 5, 8 und 9 BauNVO sind Ferienwohnungen gemäß § 13a BauNVO ausnahmsweise als nicht störende Gewerbebetriebe in den Allgemeinen Wohngebieten aus besonderen städtebaulichen Gründen nur auf den folgenden Flurstücken in folgender Anzahl zulässig:

auf den Flurstücken 547/3, 585/1, 584/5, 543/5, 536, 577/2, 574/1, 574/2, 530/6, 565/1, 562/6, 561/1, 519/2, 519/1, 518/1 und 518/12 der Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn sind neben Dauerwohnungen jeweils *eine* Ferienwohnung ausnahmsweise zulässig;

auf den Flurstücken 552/2, 552/1, 584/4, 578, 533, 529/2, 567/1, 566 und 575/1 der Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn sind neben Dauerwohnungen jeweils *zwei* Ferienwohnungen ausnahmsweise zulässig;

auf den Flurstücken 586/2, 577/3 und 534/1 der Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn sind neben Dauerwohnungen jeweils *drei* Ferienwohnungen ausnahmsweise zulässig.

Damit wird der vorhandene und abgewogene Bestand an Ferienwohnungen aus den eingangs genannten Gründen gesichert und baurechtlich genehmigungsfähig.

Mit dem Ausschluss von neuen Beherbergungseinrichtungen und neuen Ferienwohnungen will die Stadt, wie oben bereits ausgeführt, das weitere Anwachsen der Zahl von Fremdenbetten begrenzen. Gerade die Wohngebiete sollen sich nicht zu Beherbergungsquartieren wandeln. Dazu dienen vorwiegend die Sonderbauflächen in Strandnähe.

Eine Beschränkung auf vier Gästebetten je Ferienwohnung erfolgt, da diese Zahl eine typische Familiengröße abbildet und deshalb kein über eine Dauerwohnung hinausgehendes Störpotential durch die Belegungszahl zu erwarten ist. Dabei sind Ferienwohnungen für vier Gäste gemeint, nicht vier Gästebetten und zusätzliche Ausziehsofas o.ä. für weitere Gäste.

Im WA 10 bestand ehemals ein Wohnheim für Menschen mit Behinderungen. Nach dem Eigentümerwechsel soll dieses Gebäude nun für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf dienen, hier als dringend benötigter Wohnraum für Saisonarbeitskräfte und Auszubildende sowie auch weiterhin für Menschen mit Behinderungen oder für Senioren.

#### Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung

Die im B-Plan festgesetzten Baugrenzen umfassen bei bereits sehr großen Gebäuden, bei ortsbildprägenden Häusern oder bei kleinen Grundstücken konkret die vorhandenen Gebäude. Auf die Ausweisung offener, durchgehender Baufelder wurde verzichtet, um den städtebaulichen Zielstellungen der Planung gerecht zu werden. Je nach Gebäude- und Grünbestand, Grundstücksgröße und städtebaulicher Situation werden Erweiterungsmöglichkeiten bzw. eine geordnete Zweit- oder Erstreihenbebauung ermöglicht. In Bereichen mit Grundstücken, die mit ca. 1000- 2000 m<sup>2</sup> relativ groß und bisher nur mit einem Gebäude bebaut sind, wird nach dem Gleichbehandlungsprinzip eine zusätzliche Bebauung ermöglicht, wie sie auch nach § 34 BauGB zulässig wäre.

In weiten Teilen der Neuen Reihe werden die markanten Hauptgebäudefluchten mit Baulinien festgesetzt, um auch bei einem Ersatz vorhandener Gebäude ein Vor- oder Zurückspringen zu vermeiden und das Straßenbild zu erhalten.

Die Zahl der Vollgeschosse wird dem Bestand entsprechend auf ein bis zwei Vollgeschosse festgelegt. Ergänzungen im rückwärtigen Bereich sollen i.d.R. nur als eingeschossige Gebäude ermöglicht werden und einen ausreichenden Abstand zur Bebauung in der ersten Reihe einhalten, um dem Gartencharakter der Grundstücke zu entsprechen.

Eine Ausnahme bildet das o.g. ehemalige Wohnheim Neue Reihe Nr. 31, das viergeschossig ist.

Doppelhäuser werden dem Bestand entsprechend zugelassen. Die GRZ liegt zwischen 0,25 und 0,35 je nach Grundstücksgröße und vorhandener Bebauung und ist nur ausnahmsweise höher. Damit wird verhindert, dass zu massive Gebäudekörper entstehen. Mit der zulässigen, max. 50%-igen Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen wird auch eine Beschränkung der Gesamtversiegelung erreicht.

Die Firsthöhe wurde ebenfalls am Bestand orientiert in den verschiedenen Baugebieten begrenzend festgesetzt.

Eine Abweichung der in den Nutzungsschablonen festgesetzten Zahl der Vollgeschosse, der zulässigen Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden und unterschiedliche Grundflächenzahlen sind im jeweiligen Baufeld festgesetzt. Diese Festsetzungen erfolgen gebäudebezogen aufgrund des vorhandenen Bestandes oder abgestimmter

Planungen und begründen sich aus der städtebaulichen Eigenart des betreffenden Gebietes.

Insgesamt sind im Geltungsbereich ca. 20 neue Baufelder mit vorwiegend Einfamilienhäusern bebaubar.

Die Bebauung am Gartenweg stellt einen Sonderfall innerhalb der Wohngebiete dar. Hier wurden in den vergangenen Jahren diverse Baugenehmigungen für neue Gebäude zum Dauerwohnen erteilt, wodurch sich die ehemalige Kleingartenanlage bzw. Wochenendhaussiedlung komplett zu einem Wohngebiet gewandelt hat. Dabei sind aufgrund der vorherigen Nutzung die Ursprungsgrundstücke nur 11 m schmal. Teilweise wurden Grundstücke zusammengelegt. Die Bebauung hat sich dem angepasst mit entsprechend kleinen bzw. schmalen Wohnhäusern. Da die 3 m - Abstände zu den Nachbargrundstücken zumeist nicht eingehalten werden können, wurden Baulasten gewährt bzw. die Gebäude aneinander gebaut. Diesbezüglich wurde die Festsetzung in den B-Plan aufgenommen, dass abweichend von der offenen Bauweise die gem. § 6 LBauO M-V vorgeschriebene Tiefe der Abstandsflächen entsprechend den festgesetzten Baugrenzen reduziert werden darf bzw. einseitig an die seitlichen Grundstücksgrenzen sowie gemäß Baugrenze an den Gartenweg angebaut werden darf.

Um eine noch stärkere Verdichtung zu vermeiden, wurde die maximale Wohnungsanzahl auf eine Wohnung je Einzelhaus beschränkt, die Firsthöhe wurde auf 7,0 m begrenzt.

Da im Bereich der südlichen Gartenfläche viele Geräteschuppen etc. stehen, wurden diese Flächen mit in die WA-Fläche einbezogen.

Für das westlichste Grundstücke ist aufgrund des noch engeren Zuschnitts eine Wohnbebauung nicht möglich, es verbleibt daher als private Gartenfläche.

### Mischgebiet

Die östlichsten beiden Grundstücke südlich der Neuen Reihe mit Tischlerei, Wohn- und Ferienwohnnutzungen werden als Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt. Hier sind gemäß § 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Einzelhandelsbetriebe mit den Sortimenten Lebensmittel, Textilien und Bekleidung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten auch ausnahmsweise nicht zulässig. Damit sollen unerwünschte Nutzungen ausgeschlossen werden.

Dabei wird gemäß § 1 Abs. 5, 8 und 9 BauNVO bestimmt, dass aus besonderen städtebaulichen Gründen Ferienwohnungen als Gewerbebetriebe gemäß § 13a BauNVO nur auf dem nachfolgend genannten Flurstück ausnahmsweise zulässig sind. Darüber hinaus sind Ferienhäuser, Ferienwohnungen oder Räume zur Beherbergung nach § 13a BauNVO als Gewerbebetriebe oder als Betriebe des Beherbergungsgewerbes unzulässig.

Die zwei vorhandenen Ferienwohnungen auf dem Flurstück 556 werden neben den vorhandenen Dauerwohnungen als ausnahmsweise zulässig festgesetzt.

Im Wesentlichen soll der vorhandene Bestand aus Sicht der Stadt erhalten bleiben, allerdings sollen bei Aufgabe eines Betriebes auch Möglichkeiten offen gehalten werden, eine verträgliche Nutzung anzusiedeln. Die Baugrenzen wurden aufgrund dessen relativ großzügig angelegt.

Die GRZ innerhalb des Mischgebietes wurde auf 0,4 bzw. 0,6 entsprechend dem genutzten Bestand festgesetzt. Im Süden der Tischlerei befindet sich eine genutzte Außenlager- und Stellplatzfläche.

Innerhalb des Mischgebietes wird eine max. Anzahl von zwei Vollgeschossen bei Ausweisung eingeschossiger Bestandsbereiche festgesetzt. Auch hinsichtlich einer möglichen späteren Umnutzung von Betriebsgebäuden soll eine eingeschossige Bauweise bei einer maximalen Anzahl von Wohnungen festgesetzt werden. Damit soll verhindert werden, dass zu viele Wohnungen auf dem Grundstück entstehen.



Tischlereigelände



Molli mit Stellplatzanlage am Kleingarten und Übergang

### Sonstige Sondergebiete Wohnen/Ferienwohnen

Die beiden Sonstigen Sondergebiete "Wohnen/Ferienwohnen" nach § 11 BauNVO dienen dem Dauerwohnen und der Fremdenbeherbergung in Ferienwohnungen. Es sind Wohnungen zum Dauerwohnen sowie Ferienwohnungen, die dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen, zulässig. Diese Festsetzung ist ebenfalls am Bestand orientiert. In den 1990er Jahren wurden Ferienwohnanlagen mit 20 Ferienwohnungen im Bereich Neue Reihe 30/32 und 12 Ferienwohnungen Neuer Reihe 39/39a errichtet. In den klassischen Kühlungsborner Vorderhäusern an der Neuen Reihe 30/32 blieben bis heute die Dauerwohnnutzungen erhalten. Aufgrund des hohen Ferienwohnungsanteils und des Charakters der Gesamtanlagen scheidet hier eine untergeordnete Festsetzung innerhalb eines Wohngebietes aus.

Das Oberverwaltungsgericht Lüneburg hat am 18.09.2014 (für den Fall eines Sondergebietes nach § 11 BauNVO, hier: Kurgebiet/Gebiet für Fremdenbeherbergung; 1 KN 123/12) geurteilt, dass „die Gemeinde Ferienwohnungen und Dauerwohnungen als Regelnutzung nebeneinander zulassen (kann). § 10 BauNVO steht dem nicht entgegen.“

Die Dauerwohnungen werden aus besonderen städtebaulichen Gründen beschränkt auf Personen, die ihren Lebensmittelpunkt in der Stadt Ostseebad Kühlungsborn haben, die Neubegründung von Zweitwohnungen ist somit ausgeschlossen.

Diese Maßnahme dient ebenfalls dazu, den Entzug von Dauerwohnungen und deren Umwandlung zu Zweitwohnsitzen zu vermeiden. Die starke Zunahme von Zweitwohnungen führt zu vergleichbaren Problemen wie der Entzug von Dauerwohnungen durch Feriennutzungen. Durch die Umnutzung zu Zweitwohnungen entstehen städtebauliche Probleme hinsichtlich des zeitweiligen Leerstandes und der Verödung von



Straßenbebauung SO Wohnen/Ferienwohnen und



Innenhof der Ferienwohnanlage Neue Reihe 30/32

Siedlungsbereichen, der unzureichenden Auslastung der vorzuhaltenden Infrastruktur sowie des Flächenverbrauchs bei gleichzeitig nur geringfügiger Nutzung. Der Ausschluss von Nebenwohnungen ist in Sondergebieten ein geeignetes und zulässiges Instrument, um die genannten Probleme in Tourismusgemeinden zu vermeiden (vgl. OVG Lüneburg, Urteil v. 18.09.2014, Az. 1 KN 123/12). Zur Beurteilung, ob eine betreffende Person seinen Lebensmittelpunkt in der Stadt Kühlungsborn hat, ist das Melderegister heranzuziehen. Die Person muss in einem Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Hauptwohnung gemäß § 16 des Landesmeldegesetzes Mecklenburg-Vorpommern (LMG M-V) angemeldet haben.

Die Umwandlung von Dauerwohnungen zu Zweitwohnungen lässt sich bei dem gegenwärtigen Stand der Rechtsprechung in allgemeinen Wohngebieten nicht regeln. Daher sei an dieser Stelle ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die weitere Zunahme von Zweitwohnsitzen in den WA ebenfalls nicht im Interesse der städtebaulichen Entwicklung Kühlungsborns liegt, da Zweitwohnungen „Dauerwohnraum“ verdrängen und - wie auch die übermäßige Zunahme von Ferienwohnungen - zu den unten genannten negativen städtebaulichen Auswirkungen führen können.

Die Baugrenzen werden aufgrund der dichten Bebauung eng um die vorhandenen Gebäude gelegt. Die GRZ wird auf 0,4 festgesetzt.

Die Zahl von zwei Vollgeschossen ist am Bestand orientiert.

#### Für alle Baugebiete gilt:

In der festgesetzten offenen Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzel- bzw. Doppelhäuser zu errichten. Eine zulässige Abweichung ist im jeweiligen Baufeld festgesetzt. Gebäudelängen über 50 m sind unzulässig. Damit sollen zu große wohngebietsuntypische, Gebäude vermeiden werden.

Für die Grundstücke am Gartenweg gilt abweichend von der offenen Bauweise, dass die gem. § 6 LBauO M-V vorgeschriebene Tiefe der Abstandsflächen entsprechend den festgesetzten Baugrenzen reduziert werden darf bzw. einseitig an die seitlichen Grundstücksgrenzen sowie gemäß Baugrenze an den Gartenweg angebaut werden darf. Diese Festsetzung orientiert sich an dem vorhandenen und genehmigten Bestand.

Innerhalb des Plangebietes ist eine geringfügige Überschreitung der Baugrenzen für Erker, Balkone, Hausvordächer und sonstige untergeordnete Gebäudeteile um max. 1,50 m auf max. 1/3 der jeweiligen Fassadenlänge zulässig (§ 23 Abs. 3 BauNVO).

Um sicher zu stellen, dass beabsichtigte Bauvorhaben als Ersatz für vorhandene Altgebäude errichtet werden und nicht zusätzlich, werden folgenden Festsetzungen nach § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB getroffen:

Eine Neubebauung der Baufelder in zweiter Reihe auf den Flurstücken 582/2 und 581 der Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn (Neue Reihe 27 u. 29) darf erst erfolgen, wenn die vorhandenen Gebäude in zweiter Reihe entfernt worden sind. Eine Neubebauung des Baufeldes in zweiter Reihe auf dem Flurstück 575/1 der Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn (Neue Reihe 41) darf erst erfolgen, wenn der vorhandene Anbau zurückgebaut wurde. Eine Neubebauung des Baufeldes in zweiter Reihe auf dem Flurstück 571 der Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn (Neue Reihe 49) darf erst erfolgen, wenn das vorhandene Gebäude an der Grenze zur privaten Grünfläche entfernt worden ist. Eine Neubebauung der Baufelder in zweiter Reihe auf den Flurstück 566 und 529/2 der Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn (Neue Reihe 57 u. 50) darf erst erfolgen, wenn die vorhandenen Gebäude in zweiter Reihe entfernt worden sind.

Die Errichtung von Kfz-Stellplätzen, Carports, Garagen, Nebengebäuden i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO und Stellplätzen für Müllbehälter ist in allen Baugebieten im Vorgartenbereich unzulässig. Vorgartenbereich ist der in der Planzeichnung dargestellte Bereich zwischen den öffentlichen Straßen und der straßenseitigen Hauptgebäudeflucht sowie deren seitlicher Verlängerung bis zur Grundstücksgrenze. Die Vorgärten dürfen für Zuwegungen unterbrochen werden. Damit sollen diese schützenswerten grünbereich erhalten und vor einer Versiegelung geschützt werden.

Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO wird die Errichtung von Kleinwindkraftanlagen und Antennenmasten im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen. Diese Anlagen würden das Ortsbild stark stören und evtl. Belästigungen der Nachbarschaft auslösen.

## 2.2 Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften sollen die städtebaulichen Zielstellungen unterstützen, ohne jedoch die Gestaltungsmöglichkeiten zu sehr einzuschränken. Die Festsetzungen zur Fassaden- und Dachgestaltung orientieren sich dabei am Bestand.

Dacheindeckungen sind gemäß § 32 Abs1 LBauO M-V aufgrund der Brandgefahr durch Rußpartikel/Flugfeuer der dampfflockbetriebenen Schmalspurbahn Molli nur als Hartdächer zulässig. Reetdächer sollen also nicht neu errichtet werden.

Zulässige Dachfarben sind in allen Baugebieten: rot, braun, rotbraun, anthrazit und schwarz.

Die Hauptdächer der Gebäude in erster Reihe in der Neuen Reihe Nr. 8, 12, 14, 16, 18, 20, 21, 23 – 30, 32, 34 – 36, 38, 40, 42, 44 sind nur mit einer maximalen Dachneigung von 20° zulässig. Dies entspricht der typischen Kühlungsborner Bauart der Gebäude mit Kniestock/Drempel.

Solaranlagen, die auf der Dachoberfläche von Haupt- und Nebengebäuden angebracht sind, sind in erster Reihe in der Neuen Reihe auf von der öffentlichen Verkehrsfläche aus einsehbaren Dachflächen nicht zulässig. Damit sollen ortsbildstörende Einrichtungen ausgeschlossen werden.

Die Fassaden sind in allen Baugebieten nur als glatt verputzte Fassaden oder mit Sichtmauerwerk zulässig. Gebäudesockel, Fassadenkanten oder einzelne Fassadenflächen können durch Strukturputz abgesetzt werden. Auf untergeordneten Fassadenflächen (kleiner als 1/3 der jeweiligen Fassadenseite) ist auch die Verwendung

von Holz zulässig. Die Verwendung von Fassadenmaterialien oder von Fassadenverkleidungen, die andere Baustoffe vortäuschen, ist unzulässig. In den Baugebieten ist bei der Gestaltung der Außenwände in Putz nur die Verwendung von hellen, gebrochenen Weiß-, Beige-, Gelb-, Grau-, Blau-, Grün- oder Rottönen zulässig. Als Sichtmauerwerk sind in erster Reihe in der Neuen Reihe nur naturrote Klinker zulässig.

Mit den Festsetzungen zur Fassaden- und Dachgestaltung soll die Ortstypik beachtet und eine gestalterische Fehlentwicklung vermieden werden. Bunte glasierte Dächer oder Blockhäuser würden sich z.B. nicht in das Ortsbild einfügen.

Für alle Baugebiete gilt: fensterlose, ungegliederte Fassadenflächen über 10 m Länge oder über 20 m<sup>2</sup> Fläche sind durch vor- oder zurücktretende Gebäudeteile zu gliedern oder zu begrünen. Dazu sind selbstklimmende Kletterpflanzen wie Wilder Wein (*Parthenocissus tricuspidata*) Sol. 3xv, i.C. 80- 100 cm oder Kletterpflanzen an Rankhilfen wie Kletterhortensie (*Hydrangea petiolaris*), Blauregen (*Wisteria sinensis*), Pfeifenwinde (*Aristolochia macrophylla*), Immergrünes Geißblatt (*Lonicera henryi*) Sol. 3xv, i.C. 60- 100 cm oder Kombinationen der Arten zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Um eine Aufwertung der Außenanlagen zu erzielen, werden folgende Festsetzungen getroffen: die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist nicht zulässig. Die nur außerhalb des Vorgartenbereichs zulässigen Dauerstellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, mit einer begrüneten Umkleidung oder mit Rankgittern zu versehen.

Einfriedungen sind in erster Reihe in der Neuen Reihe nur als Laubholzhecke aus heimischen Arten und als schmiedeeiserne Zäune mit Mauerpfeilern zulässig. An der Straßenfront beträgt die max. zulässige Höhe 1,25 m. Im Bereich von Grundstücksausfahrten und Einmündungen wird die Maximalhöhe der Einfriedungen auf 0,80 m begrenzt.

Aus gestalterischen Gründen ist – mit Ausnahme der Festsetzung unter Teil B – Nr. 3.2 für den enger bebauten Gartenweg - zwischen Garagen, Carports, Nebengebäuden, Stellplätzen für Pkw oder für Mülltonnen und allen Grundstücksgrenzen eine gärtnerisch angelegte Fläche von mind. 1,0 m Breite herzustellen. Damit soll verhindert werden, dass die baulichen Anlagen benachbarter Grundstücke „zusammenwachsen“ und der Eindruck einer geschlossenen Bebauung besteht.

Die Anzahl von Werbeanlagen jeglicher Art wird in allen Gebieten je Gewerbe auf max. 2 beschränkt. Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht, Warenautomaten sowie Werbefahnen (Beachflags) und Flaggenmasten sind unzulässig. Auch damit soll das höherwertige städtebauliche Umfeld vor negativen Einflüssen geschützt werden.

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 LBauO M-V und kann mit Bußgeld bis zu 100.000 € geahndet werden.

### **2.3 Verkehrserschließung**

Die Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandenen Straßen und erfährt durch die B-Planung keine Änderung. Die in zweiter Reihe gelegenen Grundstücke werden über den Gartenweg, andere öffentliche Stichwege oder aber über private Zufahrten erschlossen. Für letztere sind die erforderlichen privatrechtlichen Vereinbarungen zu treffen, um die Erschließung zu sichern.

Die Neue Reihe ist eine innerörtliche Sammelstraße. Die ehemalige Landesstraße 12 ist nun in der Baulast der Stadt. Mit dem Ausbau der Ortsentlastungsstraße hat sich eine Reduzierung des innerörtlichen Verkehrsaufkommens eingestellt. Mit der Fertigstellung des Kreisverkehrs in Wittenbeck wird sich langfristig noch mehr Verkehr auf die Ortsentlastungsstraße verlagern.

Die Neue Reihe wird von einem beidseitigen Gehweg begleitet.

Der Gartenweg ist eine schmale Anliegerstraße, die als verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche ausgebaut ist.

Südlich des Geltungsbereiches grenzt das Plangebiet an die Gleise der Molli. Der Haltepunkt Kühlungsborn Mitte befindet sich östlich der Grenze des Geltungsbereiches an der Cubanzestraße.

Ein offizieller und gesicherter Übergang über die Gleise befindet sich im Bereich der Kleingartenanlage. Darüber hinaus sollen in Abstimmung mit der Molli GmbH und dem Landesbeauftragten für die Bahnaufsicht aus Sicherheitsgründen keine Übergänge erlaubt werden. Bestehende Zugänge zum Molli-Grundstück von privaten Grundstücken sind zu verschließen.

Stellplätze sind entsprechend dem Bedarf auf dem jeweiligen Grundstück unterzubringen. Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn. Die Errichtung von Kfz-Stellplätzen, Carports, Garagen, Nebengebäuden i.S.d. §§ 12 und 14 Abs. 1 BauNVO und Stellplätzen für Müllbehälter ist im Vorgartenbereich unzulässig. Vorgartenbereich ist der Bereich zwischen den öffentlichen Straßen und der straßenseitigen Hauptgebäudeflucht. Diese Vorgabe entspricht der städtischen Zielstellung, die Vorgartenbereiche gärtnerisch zu gestalten und nicht zu Stellplatzflächen zu degradieren.

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt hinsichtlich der Gestaltung von Straßenräumen und Stellplätzen die Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06 Ausgabe 2006, Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Köln 2007).

## 2.4 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 44 beträgt rund 14,6 ha.

Flächennutzung B-Plan Nr. 44	Flächengröße in m <sup>2</sup>
<b>Baugebiete</b>	
Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO	89749
Mischgebiete nach § 6 BauNVO	4449
Sondergebiete „Wohnen/Ferienwohnen“ nach § 11 BauNVO	37612
Sondergebiet „Beherbergung“ nach § 11 BauNVO	5619
<b>Summe Baugebiete</b>	<b>99359</b>

<b>Flächennutzung B-Plan Nr. 44</b>	<b>Flächengröße in m<sup>2</sup></b>
<b>Grünflächen</b>	
Private Grünfläche - Parkanlage	926
Öffentliche Grünfläche - Graben	176
Private Grünfläche - Hausgarten	29647
<b>Summe Grünflächen</b>	<b>30749</b>
<b>Verkehrsflächen</b>	
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	11788
Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich	2524
<b>Summe Verkehrsflächen</b>	<b>14312</b>
<b>Sonstige Flächen</b>	
Stellplatzfläche Kleingarten	980
<b>Σ Plangebiet</b>	<b>145858</b>

### 3. Eingriffe in Natur und Landschaft, Schutzgebiete, Schutzmaßnahmen

Durch die geplanten Maßnahmen erfolgen keine wesentlichen Eingriffe im Sinne des Naturschutzrechts, da bebaute, innerörtliche Bereiche überplant werden. Besondere Schutzgebiete werden durch die Umsetzung der Planung nicht beeinträchtigt.

Im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB wird von einer Umweltprüfung abgesehen, wenn sich durch die Aufstellung des Bebauungsplanes in einem Gebiet nach § 34 BauGB der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um Bereiche, die nach § 34 BauGB (Innenbereich) bebaubar sind. Der Bebauungsplan regelt hier eine eher zurückhaltende Bebauung aus den in den vorangegangenen Kapiteln genannten Gründen.

Die zulässige Neuversiegelung beschränkt sich auf eine Bebauung, die auch nach § 34 BauGB möglich wäre und hier nur geordnet bzw. restriktiv geregelt wird. Für bereits stärker bebaute Grundstücke werden Beschränkungen erlassen, die den Abriss von Altanlagen beinhalten oder keine Erweiterungen in größerem Umfang mehr zulassen.

Durch die festgesetzten Beschränkungen hinsichtlich der künftig möglichen Bebauung, die koordinierte Ausweisung von Bauflächen und den geplanten Rückbau bei städtebaulichen Fehlentwicklungen ist davon auszugehen, dass der Versiegelungsgrad nicht höher liegt, als er nach § 34 BauGB möglich wäre.

Es wird im Gegenteil eine Verbesserung für die angrenzenden Grünbereiche und das Ortsbild erwirkt, da ein weiteres Vordringen der Bebauung in diese Zonen unterbunden wird. Stark z.B. mit Nebenanlagen verdichtete Bereiche sollen sich langfristig wieder auflockern, eine fortgesetzte massive Bebauung wird durch den Bebauungsplan unterbunden.

Eine der Zielsetzungen der Planung ist der Schutz der vorhandenen Gärten und Grünflächen vor einer zu hohen Versiegelung. Im Folgenden werden die Festsetzungen zum Erhalt der Freiflächen und Grünstrukturen erläutert.

### Erhalt der Hausgärten

Innerhalb des Plangebietes werden Teilbereiche der bisher unbebauten Freiflächen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen und Vorgärten als Hausgärten festgesetzt. Die Bauflächen wurden so gewählt, dass zusammenhängende Gartenflächen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen erhalten bleiben. Vorhandene Grünstrukturen und Bäume werden mit den textlichen Festsetzungen beachtet. Innerhalb dieser Bereiche ist eine Bebauung, auch mit Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO, unzulässig.

### Einhaltung des Waldabstandes

Der Stadtwald schließt sich nördlich der Bebauung an der Neuen Reihe an. Nach § 20 Landeswaldgesetz M-V sind in einem Abstand von 30 m zum Stadtwald mit Ausnahme von genehmigten Vorhaben Neubebauungen jeglicher Art, auch von Nebengebäuden, unzulässig. Abweichend davon können für Vorhaben nach § 34 BauGB, soweit diese zur Schließung von Baulücken innerhalb einer bestehenden Bebauung, die den gesetzlichen Waldabstand unterschreitet, durchgeführt werden. Nach § 3 Waldabstandsverordnung M-V können ebenfalls Ausnahmen für Vorhaben zugelassen werden, die sich an bestehende Bebauung anschließen, sofern der örtlich geprägte Waldabstand nicht unterschritten wird. Diese Ausnahmetatbestände treffen für weite Teil der Bebauungsreihe entlang des Stadtwaldes zu. Für die Errichtung von baugenehmigungsfreien baulichen Anlagen (z.B. nicht überdachte und überdachte Stellplätze, unbedeutende bauliche Anlagen ab 10 m<sup>3</sup>) ist im Bereich des gesetzlichen Waldabstandes gemäß § 20 Landeswaldgesetz eine forstrechtliche Genehmigung bei der zuständigen Forstbehörde einzuholen.

### Schutz der Cubanze

Im Osten des Plangebietes verläuft die Cubanze an der Grenze zur Schloßstraße bzw. Cubanzestraße, die als öffentliche Grünfläche ausgewiesen wurde. Nach § 81 des Wassergesetzes M-V (LWaG) ist der Uferbereich von Gewässern in einer Breite von 7 m ab Böschungsoberkante von jeglicher Bebauung oder Befestigung von Flächen freizuhalten. Der Graben ist dauerhaft zu erhalten. Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung führen können, sind unzulässig. Gemäß Wasserrahmenrichtlinie darf sich der Gewässerzustand nicht verschlechtern. Dies ist hier nicht zu befürchten, da lediglich eine Festsetzung des Bestandes und die Einschränkung der Baumöglichkeiten nach § 34 BauGB erfolgt. Dasselbe gilt für den westlich des Plangebietes verlaufenden Graben Nr. 11. Eine Verwendung von Düngemitteln oder Pestiziden wird im Gewässerschutzstreifen ausgeschlossen.

### Schutz des Mutterbodens

Zum Schutz von Natur und Landschaft wird weiterhin festgesetzt, dass bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten 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, um den natürlichen Wasserkreislauf weniger zu beeinträchtigen.

### Schutz des Baumbestandes

Alle einheimischen Laub- und Nadelbäume mit einem Stammumfang ab 60 cm sind dauerhaft zu erhalten und einschließlich der Kronentraufbereiche vor Beeinträchtigungen, die den Fortbestand gefährden und während Baumaßnahmen zu schützen. Über Ausnahmen und das Ausgleichserfordernis entscheidet die Stadt nach den Vorgaben des B-Plans.

Der festgesetzte Baumschutz geht über das Maß des in § 18 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) gesetzlich geregelten Baumschutzes hinaus. Die Stadt möchte damit auch vorhandene Gehölze erhalten, deren Stammumfang zwischen 60 cm und 1,0 m liegt und eine ausreichende Begrünung dauerhaft gewährleisten. Die Festsetzung erfolgt daher pauschal für die genannten Gehölze, ohne eine Unterscheidung zwischen den nach NatSchAG M-V gesetzlich geschützten und den nicht gesetzlich geschützten Bäumen vorzunehmen.

Die besonders schützenswerten Bäume wurden zusätzlich zu dieser Festsetzung in die Planzeichnung nachrichtlich aufgenommen. Auf eine Darstellung aller Bäume im Lageplan muss allerdings verzichtet werden, da eine solche Darstellung die Erstellung eines aufwändigen Vermessungsplanes erfordern würde; dieses Erfordernis wird jedoch für die vorliegende Satzung nach § 13 BauGB nicht gesehen.

Die o.g. Festsetzungen zum Gehölzschutz ersetzen allerdings nicht die gesetzlichen Regelungen zum Baum- und Alleenschutz nach §§ 18 und 19 NatSchAG M-V und die daraus resultierenden Zuständigkeiten der Unteren Naturschutzbehörde.

Die baumbestandenen Grünflächen und Hecken haben nicht nur für die Flora und Fauna eine besondere Bedeutung, sondern tragen auch zu einer Verbesserung der Luftqualität und der kleinklimatischen Verhältnisse bei.

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.

## **4. Ver- und Entsorgung**

### **4.1 Allgemeine Anforderungen der Ver- und Entsorgungsträger**

Die Erschließungsanlagen im Plangebiet sind vorhanden und erfahren durch die Planung keine wesentliche Veränderung oder Beeinflussung. Allerdings sind für die Neubebauung an der Neuen Reihe oder für neue Bauvorhaben in der zweiten Reihe

die Erschließungsanlagen neu zu verlegen bzw. zu ergänzen. Für die separaten Grundstücke in zweiter Reihe ist die Erschließung privatrechtlich abzusichern.

Die geregelte Ver- und Entsorgung des Gebietes ist durch die vorhandenen Anschlüsse bzw. Anschlussmöglichkeiten gewährleistet.

Die Beteiligten sollen bei Ausbauplanungen frühzeitig in die Ausführungsplanung einbezogen werden, um die gleichzeitige Einbringung der Ver- und Entsorgungsleitungen zu gewährleisten. Die Mindestabstände zu Leitungen sind bei Bau- und Anpflanzungsmaßnahmen zu beachten.

Im Folgenden werden die wichtigsten Parameter der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur erläutert.

#### **4.2 Trink- und Löschwasserversorgung**

Der Anschluss des Plangebietes an die zentrale Wasserversorgung erfolgt über die vorhandenen Leitungen, an die auch die Gebäude in zweiter Reihe anzuschließen sind. Die Versorgung erfolgt zentral aus dem Wasserwerk Hinter Bollhagen und ist durch den "Zweckverband Wasserversorgung Kühlung" gewährleistet. Neuanschlüsse zur Wasserversorgung sind mit dem Zweckverband abzustimmen. Für alle neu verlegten Trinkwasserleitungen ist vor Einbindung in das öffentliche Versorgungsnetz der hygienische Reinheitsnachweis und die Freigabe über das Gesundheitsamt einzuholen. Hinsichtlich des sparsamen Umganges mit Trinkwasser sollte der Einsatz von wassersparenden Technologien bevorzugt werden. Eine Brauchwasserversorgung ist nach § 13 (3) Trinkwasserverordnung dem Gesundheitsamt des Landkreises Rostock anzuzeigen.

Die Löschwasserversorgung ist über Hydranten im zentralen Wasserversorgungsnetz von Kühlungsborn sichergestellt. Ein ausreichendes Netz ist durch den Zweckverband ausgebaut worden.

#### **4.3 Schmutz- und Regenwasserentsorgung**

Die Schmutz- und Regenwasserentsorgung ist über eine zentrale Ableitung in der Neuen Reihe gesichert. Die Grundstücke in zweiter Reihe sind an die vorhandenen Leitungen anzuschließen. Die Entsorgung erfolgt gemäß gültiger Satzung des Zweckverbandes Kühlung.

Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser soll trotzdem nach Möglichkeit auf den Grundstücken versickert und zur Bewässerung genutzt werden, um die Abflussmengen möglichst gering zu halten.

Neue Stellplätze und Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen, damit eine Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers nicht erforderlich wird.

Notwendige Grundwasserabsenkungen im Rahmen von Baumaßnahmen stellen eine Gewässerbenutzung dar und bedürfen der Genehmigung durch die Untere Wasserbehörde.

#### **4.4 Energieversorgung**

Die Stromversorgung des Plangebietes ist über die vorhandenen Leitungen gesichert. Der örtliche Stromversorger ist die e.dis AG. Im Bereich der Wohnanlage Neue Reihe 52 – 74 verläuft eine Hauptstromleitung von der Neuen Reihe zum Wittholz Ring, die durch ein Leitungsrecht gesichert werden soll.

Das zentrale Gasversorgungsnetz wird von der Stadtwerke Rostock AG betrieben.

Die Verwendung emissionsarmer Gasheizungen wird empfohlen. Auf die Verwendung fester Brennstoffe zum Betrieb von Heizungen und Warmwasseranlagen sollte im Interesse der Reinhaltung der Luft verzichtet werden.

Aufgrund des Klima- und Ressourcenschutzes ist der Einsatz von Solarenergie oder Erdwärme zu empfehlen. Anlagen zur Solarenergienutzung sind gemäß den örtlichen Bauvorschriften auf den Dächern zugelassen. Die Möglichkeit zur Nutzung der Sonnenenergie sollte bei der Exposition der Gebäude und der Dachflächen beachtet werden.

#### **4.5 Abfallentsorgung/Altlasten**

Die Abfallentsorgung wird durch die Abfallsatzung des Landkreises Rostock geregelt. Eine ordnungsgemäße Abfallentsorgung ist über die vorhandenen Straßen gewährleistet. Ein Wertstoffsammelcontainer befindet sich am Einkaufszentrum an der Neuen Reihe. Grundstücke in zweiter Reihe sind über das an der Erschließungsstraße liegende Grundstück zu entsorgen. Ggf. sind Bereitstellungsplätze an der öffentlichen Straße einzurichten, da Privatstraßen nicht von Müllfahrzeugen befahren werden. Ein Zuparken der zur Abfallentsorgung genutzten Verkehrsflächen ist durch geeignete Maßnahmen zu verhindern.

Standplätze für Abfallsammelbehälter sind baulich so zu gestalten, dass eine leichte Reinigung möglich ist. Ungezieferentwicklung darf nicht begünstigt werden. Außerdem ist die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zu beachten.

Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen sind im Geltungsbereich der Satzung derzeit nicht bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gem. § 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht beim Umweltamt des Landkreises, Untere Bodenschutzbehörde, wird hingewiesen.

#### **4.6 Telekommunikation**

Die Versorgung mit Anlagen der Telekommunikation wird durch die Deutsche Telekom AG und ggf. Kabelbetreiber sichergestellt. Für den rechtzeitigen Ausbau sind Abstimmungsgespräche mit den Versorgungsunternehmen zu führen.

## 5. Immissionsschutz

Die Betrachtungen zu Immissionsbelastungen gehen von der bestehenden Situation aus, ohne dass diese durch die Planung verursacht werden. Die Zulässigkeit von Vorhaben beurteilt sich nach der vorhandenen Situation, für die in den vorhandenen Gemengelagen auch eine höhere Schwelle von Beeinträchtigungen angesetzt werden kann als bei Neuplanungen.

Da es sich also um einen bereits weitestgehend bebauten Bereich analog zu § 34 BauGB handelt, ist bei der Immissionsbetrachtung durch den Verkehr und benachbarte Nutzungen von der vorhandenen Situation auszugehen. Durch die Planung werden keine nennenswerten Verkehre oder zusätzliche Immissionen verursacht. Für Neuansiedlungen von z.B. nicht störenden Gewerbebetrieben oder Wohngebäuden werden im Baugenehmigungsverfahren die Immissionen geprüft, um beantragte oder benachbarte Nutzungen entsprechend zu schützen. Bei einem Nebeneinander von schutzbedürftigen und emittierenden Nutzungen ist stets die gegenseitige Rücksichtnahme geboten.

Zum westlich benachbarten B-Plan Nr. 31 „Neue Reihe – ehemalige Baugenossenschaft“ wurde eine Schalltechnische Untersuchung vom TÜV-Nord Umweltschutz GmbH & Co. KG aus Rostock erarbeitet (13.03.2009). Außerdem hat der TÜV Nord zum B-Plan Nr. 38 für den weiter westlich gelegenen Teil der Neuen Reihe eine Schalltechnische Stellungnahme erstellt. Die wesentlichen Aussagen des Gutachtens bzw. der Stellungnahme sind auf das Plangebiet des B-Plans Nr. 44 übertragbar, da sich die Verkehrsbelastungszahlen seit 2009 nicht wesentlich geändert haben, und werden daher nachfolgend in ausführlicher Form wiedergegeben, um den Belang des Schallschutzes in ausreichender Form zu berücksichtigen und der Öffentlichkeit die abwägungsrelevanten Tatsachen darzustellen.

### Berechnungs- und Beurteilungsgrundlagen

Bei der städtebaulichen Planung sind nach § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass u. a. schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend zum Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Für die genaue Berechnung der Schallimmissionen für verschiedene Arten von Schallquellen (z.B. Straßen-, und Schienenverkehr, Gewerbe) wird auf die jeweiligen Rechtsvorschriften verwiesen.

Der Beurteilungspegel  $L_r$  ist der Parameter zur Beurteilung der Schallimmissionen. Er wird für die Zeiträume tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) und nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) berechnet. Für gewerbliche Anlagen, die dem Geltungsbereich der TA Lärm unterliegen, ist für den Nachtzeitraum die volle Stunde mit dem maximalen Beurteilungspegel maßgebend. Der Beurteilungspegel  $L_r$  wird gemäß DIN 18005 [02] aus dem Schalleistungspegel  $L_w$  der Schallquelle unter Berücksichtigung der Pegelminderung auf dem Ausbreitungsweg und von Zu- oder Abschlägen für bestimmte Geräusche, Ruhezeiten oder Situationen gebildet.

Im Beiblatt 1 der DIN 18005 [03] sind als Zielvorstellungen für die städtebauliche Planung schalltechnische Orientierungswerte angegeben. Sie sind in Tabelle 1 zusammengefasst.

**Tabelle 1:** Schalltechnische Orientierungswerte nach DIN 18005

Gebietsnutzungsart		Orientierungswerte [dB(A)]	
		Tag (6 - 22 Uhr)	Nacht (22 – 6 Uhr)
a)	Reine Wohngebiete (WR), Wochenend- und Ferienhausgebiete	50	40 / 35
b)	Allgemeine Wohngebiete (WA), Kleinsiedlungsgebiete (WS) und Campingplatzgebiete	55	45 / 40
c)	Friedhöfe, Kleingarten- und Parkanlagen	55	55
d)	Besondere Wohngebiete (WB)	60	45 / 40
e)	Dorf- und Mischgebiete (MI)	60	50 / 45
f)	Kerngebiete (MK), Gewerbegebiete (GE)	65	55 / 50
g)	Sonstige Sondergebiete	45 ... 65	35 ... 65

Bei zwei angegebenen Nachtwerten gilt der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben. Der höhere ist auf Verkehrsgeräusche anzuwenden.

Die im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung durch Messung oder Prognose ermittelten Beurteilungspegel der zu erwartenden Geräusche sind jeweils mit den Orientierungswerten zu vergleichen. Die schalltechnischen Orientierungswerte können bezüglich verschiedener Arten städtebaulich relevanter Schallquellen angewandt werden. Die entsprechenden Beurteilungspegel von Verkehr-, Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sollen wegen der unterschiedlichen Einstellung der Betroffenen zu diesen Geräuschquellen jeweils für sich allein mit den Orientierungswerten verglichen und nicht addiert werden.

Die schalltechnischen Orientierungswerte gemäß Tabelle 1 sind keine Grenzwerte, haben aber vorrangig Bedeutung für die städtebauliche Planung. Sie sind als sachverständige Konkretisierung für die in der Planung zu berücksichtigenden Ziele des Schallschutzes zu nutzen.

Die Orientierungswerte sollten bereits auf den Rand der Bauflächen oder der überbaubaren Grundstücksflächen in den jeweiligen Baugebieten bezogen werden. Ihre Einhaltung oder Unterschreitung ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes oder der betreffenden Baufläche verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastigungen zu erfüllen. Der Belang des Schallschutzes ist bei der Abwägung aller Belange als wichtiger Planungsgrundsatz bei der städtebaulichen Planung zu berücksichtigen. Die Abwägung kann jedoch in begründeten Fällen bei Überwiegen anderer Belange zu einer Zurückstellung des Schallschutzes führen.

### **Ermittlung und Beurteilung der Geräuschimmissionen** **Untersuchungsmethodik**

Die Ermittlung und Bewertung der Schallimmissionen erfolgen auf der Grundlage von Rasterberechnungen nach Berechnungsverfahren der im Quellenverzeichnis genannten Richtlinien und Vorschriften mittels der Ausbreitungssoftware LIMA, Version 5.2.01 der Stapelfeldt Ingenieurgesellschaft mbH Dortmund mit A-bewerteten Schallleistungspegeln.

Die Berechnungsergebnisse gelten für eine Wetterlage, welche die Schallausbreitung begünstigt (Mitwindwetterlage bis 3 m/s und Temperaturinversion). Erfahrungsgemäß liegen Langzeitmittelungspegel unterhalb der berechneten Werte.

Der von einer Schallquelle in ihrem Einwirkungsbereich erzeugte Immissionspegel hängt von den Eigenschaften der Schallquelle (Schallleistung, Richtcharakteristik, Schallspektrum), der Geometrie des Schallfeldes (Lage von Schallquelle und Immissionsort zueinander, zum Boden und zu Hindernissen im Schallfeld), den durch Topographie, Bewuchs und Bebauung bestimmten örtlichen Ausbreitungsbedingungen und von der Witterung ab.

Zur Berechnung der zu erwartenden Immissionssituation für Immissionsorte im Untersuchungsgebiet wird die zu erwartende Emissionssituation auf ein hinreichend genaues Prognosemodell abgebildet.

### Schutzanspruch

Innerhalb des Plangebietes sollen Bauflächen für Allgemeine Wohngebiete, eine Mischgebietsfläche und eine Sonderbaufläche ausgewiesen werden. Die Zuordnung der Schutzbedürftigkeit erfolgte auf Grundlage der geplanten Nutzungen und in Übereinstimmung mit der beabsichtigten Ausweisung im B-Plan.

### Emissionskennwerte

Verkehrsrgeräuschimmissionen im Plangebiet werden durch die Straßen Neue Reihe hervorgerufen. Der Gartenweg kann als reiner Anliegerweg vernachlässigt werden, ebenso die Stichwege. Die Verkehrsstärke auf der Neuen Reihe wird auf der Grundlage des Verkehrskonzeptes von Kühlungsborn abgeschätzt. Im Verkehrskonzept sind die Ergebnisse von Zählungen aus den Monaten Mai und Juli 1999 dokumentiert. Neuere Zahlen liegen nicht vor.

Entsprechend den RLS 90 ist für Straßenverkehrsberechnungen das jährliche Mittel der Verkehrsstärke heranzuziehen. Da in Kühlungsborn zwischen Saison- und Nichtsaisonmonaten in der Verkehrsstärke erhebliche Unterschiede zu verzeichnen sind, wird für die nachfolgenden Berechnungen der Mittelwert aus den Erhebungen von Mai und Juli 1999 in Ansatz gebracht. Durch die Umwidmung des Grünen Weges und des Pfarrweges zur Landesstraße 12 und eine entsprechende Ausschilderung kann davon ausgegangen werden, dass der Verkehr in der Neuen Reihe abgenommen hat.

Die normale Verkehrsentwicklung bis zum Prognosejahr 2020 wird in Anlehnung an die Prognosefaktoren des Landesamtes für Straßenbau und Verkehr durch den Faktor 1,1 berücksichtigt. Die Aufteilung des Schwerverkehrs auf den Tag- und Nachtzeitraum erfolgte an Hand der RBLärm-92. Weitere Berechnungsparameter (Belag, Geschwindigkeit) wurden vom Planungsbüro überermittelt.

Die Berechnungsparameter für die relevanten Straßenabschnitte sind in Tabelle 2 zusammengefasst.

**Tabelle 2:** Berechnungsparameter Straße – Prognosejahr 2020

Bezeichnung	DTV	$p_T / p_N$	Straßenoberfläche	Straßenneigung	zul. Geschwindigkeit Pkw/Lkw	Emissionspegel $L_{m,E}$
	[Kfz/24h]	[%]				Tag / Nacht
						[dB(A)]
Neue Reihe, T4 (Zur Asbeck – weiter Richtung Osten)	7.000	5 / 2	Asphalt	< 5 %	50 / 50	60,2 / 51,2

### Beurteilungspegel

Auf Grundlage der beschriebenen Berechnungsparameter wurden entsprechend der RLS 90 innerhalb des Plangebietes des B-Planes Nr. 31 Rasterlärmkarten für den

Tag- und Nachtzeitraum berechnet. Die Berechnungen erfolgten für eine Aufpunkthöhe von 4 m und freie Schallausbreitung innerhalb des Plangebietes, d.h. ohne Berücksichtigung der abschirmenden Wirkung vorhandener Gebäude.

Das Ergebnis der Berechnungen sind farbige Plots mit Ausgabe von Flächen gleichen Beurteilungspegels. Die Rasterlärnkarten zeigen, dass an den am dichtesten zur Neuen Reihe liegenden Baugrenzen im Tagzeitraum Beurteilungspegel von bis zu 67 dB(A) und im Nachtzeitraum von bis zu 55 dB(A) erreicht werden. Der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete und auch für Mischgebiete wird hier überschritten.

Entsprechend des aktuellen Fahrplans der Bäderbahn Molli verkehren zwischen Kühlungsborn West und Bad Doberan und zurück im Tagzeitraum insgesamt 22 Züge. Im Nachtzeitraum findet kein Zugverkehr statt. Eine Verbindung um 05.30 ab Kühlungsborn wird mit dem Bus durchgeführt.

Geräuschemissionen der Schiene werden nach der Schall 03 berechnet. Die Rasterlärnkarten zeigen, dass im Plangebiet Straßenverkehrsgeräuschemissionen immisionsbestimmend sind. Schienenverkehrsgeräuschemissionen mit Beurteilungspegeln von maximal 52 dB(A) sind von untergeordneter Bedeutung. Sie erhöhen den Gesamtpegel Verkehr nicht oder nur unwesentlich. Der Orientierungswert Tag von 55 dB(A) wird durch Geräuschemissionen der Schiene unterschritten.

Der Schutz der Anwohner kann, da es sich hier um eine Innerortslage mit dichter Straßenbebauung handelt und Lärmschutzwände nicht realisierbar sind, nur durch eine lärmabgewandte Raumorientierung und, wenn dies nicht möglich ist, durch bauliche Maßnahmen (passive Maßnahmen) an den Fassaden erfolgen.

Zur Festlegung der erforderlichen Schalldämmung wurden die maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 berechnet und entsprechenden Lärmpegelbereichen zugeordnet.

Nach Tabelle 8 der DIN 4109 sind demnach Gebäudeseiten und Dachflächen von Wohn- und Schlafräumen sowie von Kinderzimmern mit einem bewerteten resultierenden Schalldämm-Maß

- von  $R'_{W, res} = 35$  dB innerhalb des Lärmpegelbereiches III sowie
- von  $R'_{W, res} = 40$  dB innerhalb des Lärmpegelbereiches IV

zu realisieren.

Der Schutz vor Außenlärm durch baulichen Schallschutz behält seine volle Wirkung nur bei geschlossenen Fenstern. Für die Planungen ist deshalb zu berücksichtigen, dass ein normales Fenster in Kippstellung nur noch ein bewertetes Schalldämm-Maß von ca. 15 dB aufweist. Es wird empfohlen, für Schlafräume und Kinderzimmer innerhalb der Lärmpegelbereiche III und IV schallgedämmte Lüftungseinrichtungen in den Fenstern vorzusehen, wenn keine Lüftungsmöglichkeit zur lärmabgewandten Gebäudeseite besteht.

Passive Lärmschutzmaßnahmen haben ebenfalls keine Wirkung für Außenwohnbereiche. Außenwohnbereichen auf Grundstücken innerhalb des Lärmpegelbereiches III und IV sollten deshalb, die Eigenabschirmung des eigenen Hauses nutzend, jeweils auf der lärmabgewandten Gebäudeseite angeordnet werden.

#### **Vorschlag für die textlichen Festsetzungen:**

- Gebäudeseiten und Dachflächen von Wohn- und Übernachtungsräumen innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche sind mit folgenden resultierenden bewerteten Schalldämm-Maßen zu realisieren:  
 $R'_{W, es} = 35$  dB innerhalb des Lärmpegelbereiches III,

- $R'_{W,es} = 40$  dB innerhalb des Lärmpegelbereiches IV.
- Für die von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandten Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB (A), bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB(A) gemindert werden.
- Innerhalb der Lärmpegelbereiche III und IV sind zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch eine geeignete Grundrißgestaltung Ruheräume und Terrassen auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen. In Übernachtungsräumen sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, wenn keine Lüftungsmöglichkeiten zur lärmabgewandten Gebäudeseite bestehen.

Als Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen wurde für das Sondergebiet Einzelhandel, das sich südwestlich der westlichen Grenze des B-Plans Nr. 44 befindet, im B-Plan Nr. 38 festgesetzt, dass die Anlieferung nur werktags innerhalb des Zeitraumes von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr zulässig ist. Damit sollen Lärmbelästigungen der Anwohner im Nachtzeitraum vermieden werden.

Sonstige Immissionen, die auf das Plangebiet einwirken, betreffen die südlich verlaufende Mecklenburgische Bäderbahn Molli. Neben Fahrgeräuschen und Pfeifsignalen bedingt die dampfflockbetriebene Schmalspurbahn einen Dampf- und Rußpartikelaustritt. Diese Immissionen sind im Plangebiet zu tolerieren, da es sich hier um eine Traditionseisenbahn handelt, die einen besonderen Schutz genießt und neben touristischen Funktionen auch Nahverkehrsfunktionen übernimmt.

Dacheindeckungen sind gemäß § 32 Abs1 LBauO M-V aufgrund der Brandgefahr durch Rußpartikel/Flugfeuer der dampfflockbetriebenen Schmalspurbahn Molli nur als Harddächer zulässig.

Ein Anliegen des Immissionsschutzes ist auch die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität im Plangebiet. Aus diesem Grunde sollen z.B. emissionsarme, umweltfreundliche Heizsysteme für Warmwasser und Raumwärme verwendet werden (vgl. Kap. 4.4).

## 6. Eigentumsverhältnisse

Die bebauten Grundstücke im Geltungsbereich befinden sich in Privatbesitz bzw. im Eigentum von Wohnungsbaugesellschaften. Die öffentlichen Verkehrsflächen, die Stellplatzfläche der Kleingartenanlage und die öffentlichen Grünfläche der Cubanze gehören der Stadt Ostseebad Kühlungsborn.

## 7. 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 Hinblick auf den vorbeugenden Gewässerschutz ist die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (u.a. Heizöl) gemäß § 20 Abs. 1 Landeswassergesetz sowie die Errichtung von Erdwärmesondenanlagen gemäß § 49 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

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 Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der unteren Abfallbehörde des Landkreises Rostock wird hingewiesen.

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.

Für den gesamten Geltungsbereich gilt die Satzung zur Gestaltung der Vorgärten der Stadt Ostseebad Kühlungsborn in der zuletzt geänderten Fassung.

Notwendige Gehölzrodungen sowie Schnittmaßnahmen an vorhandenen Gehölzen sind gemäß § 39 BNatSchG im Zeitraum von 01. Oktober bis zum 28. Februar (außerhalb der Vogelbrutzeiten) durchzuführen.

Die dem Bebauungsplan zu Grunde liegenden Gesetze, Erlasse und Richtlinien sind im Bauamt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn, Ostseerallee 20, 18225 Kühlungsborn, während der Öffnungszeiten einsehbar.

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

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den .....

.....  
Karl, Bürgermeister



## Beschlussvorlage der Zählgemeinschaft HGZ/Ziesig

öffentlich

Amt/Geschäftszeichen	Bearbeiter	Datum	Drucksache Nr.:
Zählgemeinschaft HGZ-Tourismus / Ziesig	Philipp Reimer	14.08.2017	17/HGZ-Zie./126

Beratungsfolge (Zuständigkeit)	Gremium	Sitzungstermin	Status
Vorberatung	BA	06.09.2017	Öffentlich
Vorberatung	KWA	07.09.2017	Öffentlich
Vorberatung	HA	21.09.2017	Nichtöffentlich
Entscheidung	SVV	19.10.2017	Öffentlich

**Bezeichnung: Beschlussvorlage der Zählgemeinschaft HGZ/Ziesig: Gestaltung einer Seebrücke im Ortsteil West**

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn beschließt, dass der Bau einer Seebrücke im Ortsteil West in der vorliegenden Planung europaweit durch die Verwaltung auszuschreiben ist. Als Standort für die Seebrücke wird die Verlängerung „Unter den Kolonnaden“ empfohlen.

Problembeschreibung/Begründung:

Seit 2007 beschäftigt sich die Stadtvertretung mit dem Bau einer Seebrücke im Ortsteil West. Dazu hat das Planungsbüro Dipl.-Ing. Opfermann bereits 2007 eine Machbarkeitsstudie erstellt. Der amtierenden Stadtvertretung wurde 2015 ein Gestaltungskonzept für die Seebrücke West durch den Investor Volker Tabaczek vorgestellt. Die vorgestellte Gestaltung und die Ausmaße der Seebrücke wurden allerdings von den Stadtvertretern angezweifelt und es wurde eine Überarbeitung der Gestaltung gefordert. Einigkeit besteht aber darüber (HA vom 31.03.2016), dass der Neubau einer Seebrücke in West mit Gastronomie und Erlebnisbereichen grundsätzlich gewollt ist. Dass das Projekt nicht weiter geführt wurde, lag bekanntlich an dem „plötzlichen Rückzug“ des Investors. Zur Umsetzung des Beschlusses für den Neubau einer Seebrücke am Standort West soll der vorliegende Planungsentwurf zur Diskussion und einer Entscheidung beitragen. In den Ausschüssen wurde sich mehrheitlich für einen Standort an der Verlängerung „Unter den Kolonnaden“ ausgesprochen.

Finanzielle Auswirkungen?

Ja

Gesamtkosten der Maßnahme (Beschaffungs-Folgekosten)	Jährliche Folgekosten/lasten	Finanzierung		
		Eigenanteil (i. d. R. = Kreditbedarf)	Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse/Beiträge)	Einmalige oder jährliche laufende Haushaltsbelastung (Mittelabfluss, Kapitaldienst, Folgekosten ohne kalkulatorische Kosten)
15.000,- €	€	€	€	€

Veranschlagung 2017	nein	ja, mit €	Produktkonto
Im Ergebnisplan	im Finanzplan		

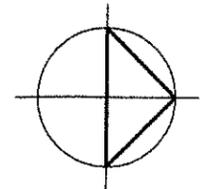
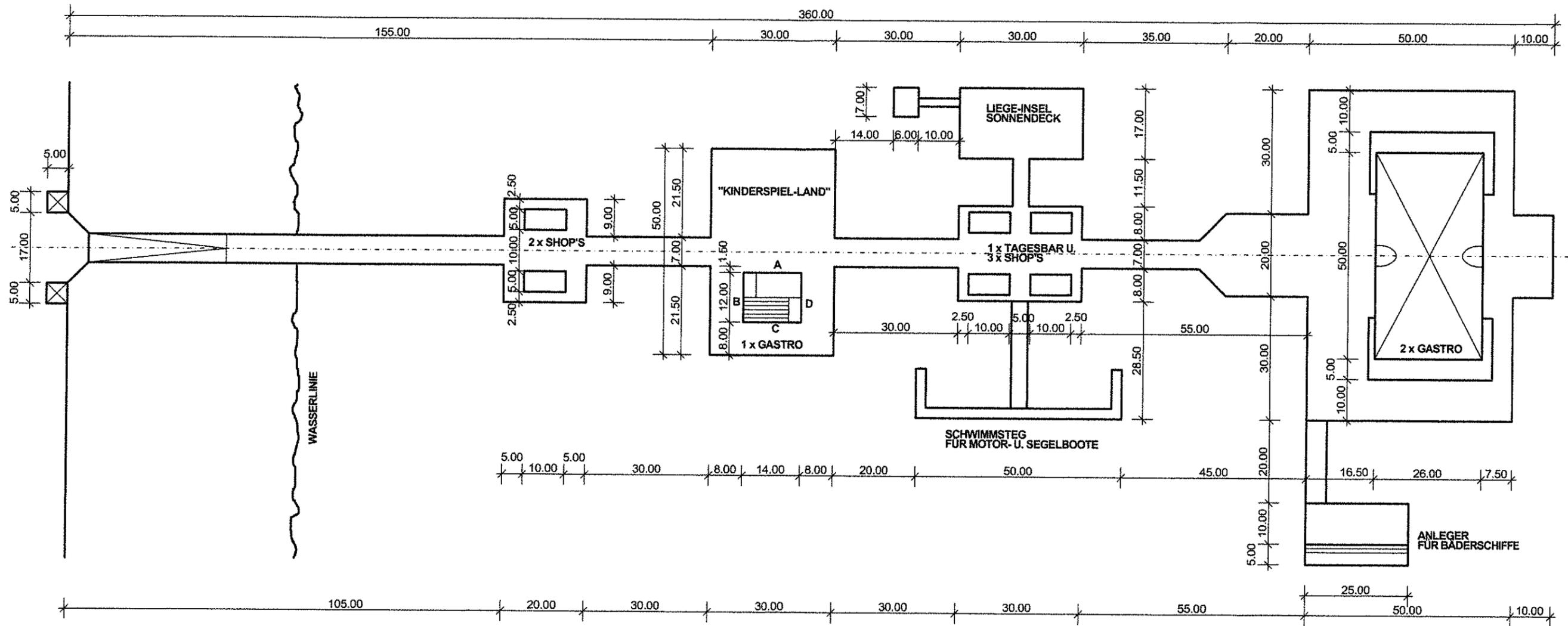
Anlagen:  
Planungsskizze der Seebrücke

BEREICH I

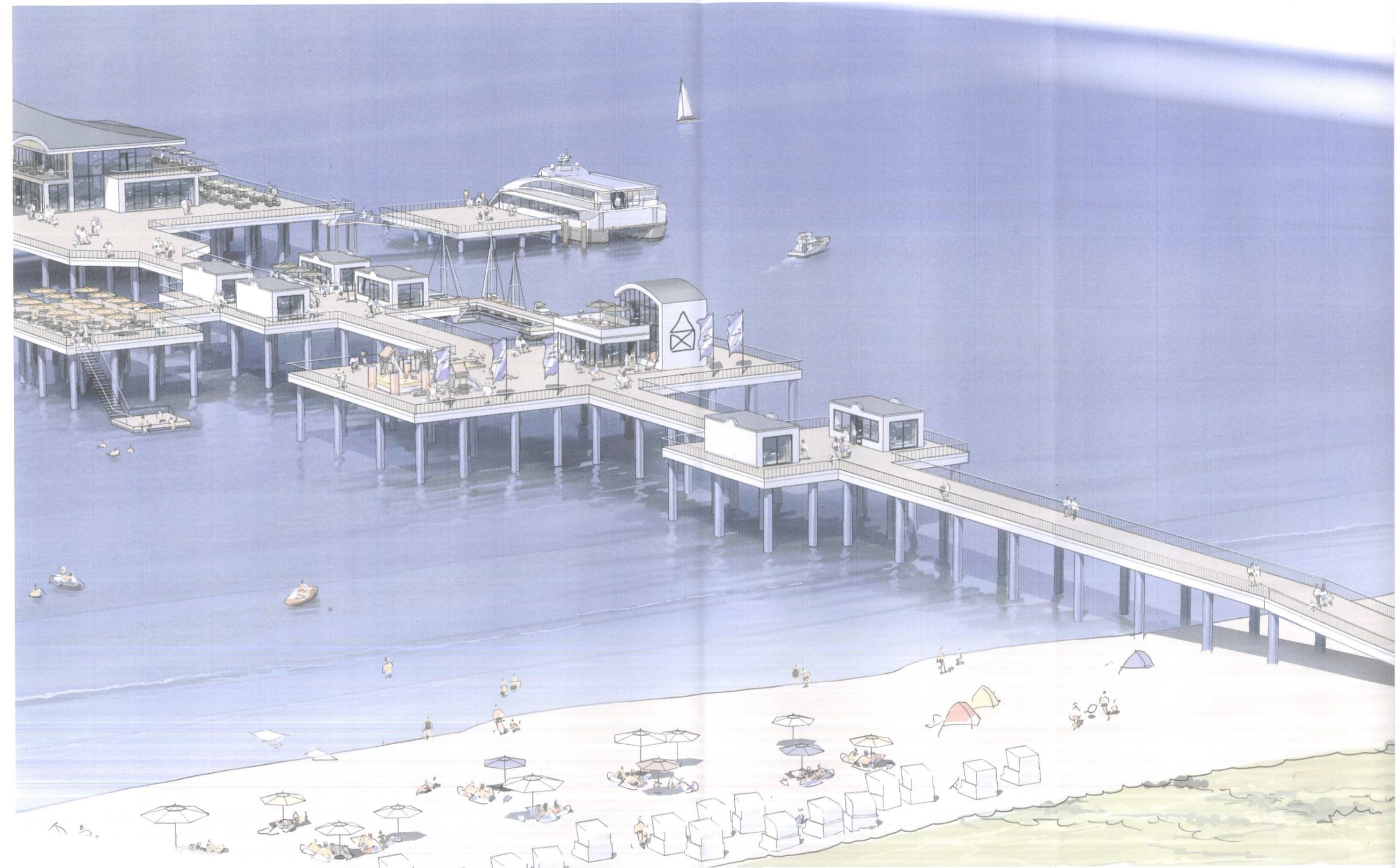
BEREICH II

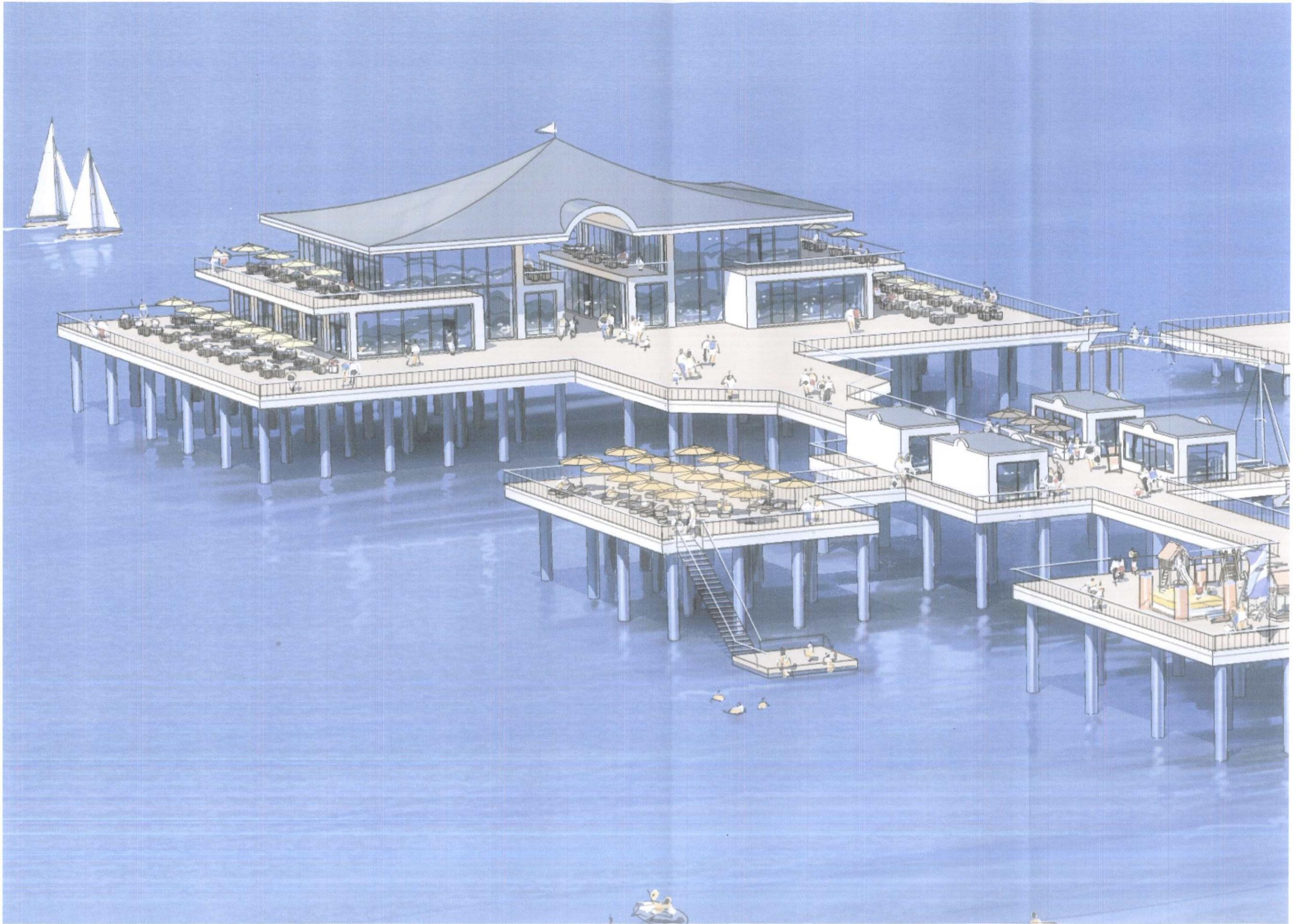
BEREICH III

BEREICH IV



LAGEPLAN  
M 1 : 1000  
19.04.2017









## Beschlussvorlage der Zählgemeinschaft SPD / Bündnis 90-Grüne

öffentlich

Amt/Geschäftszeichen	Bearbeiter	Datum	Drucksache Nr.:
Zählgemeinschaft SPD / Bündnis90-Grüne	Philipp Reimer	31.08.2017	17/SPD-Grün/134

Beratungsfolge (Zuständigkeit)	Gremium	Sitzungstermin	Status
Entscheidung	BA	06.09.2017	Öffentlich

### Bezeichnung: Beschlussvorlage der Zählgemeinschaft SPD/Bündnis90-Grüne: Anbau einer Einfeldtennishalle hinter der Sporthalle Ost

#### Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss beschließt die Planung des Anbaues einer Einfeldtennishalle hinter der Sporthalle Ost. Die Planung soll die baulichen Möglichkeiten und Kosten aufzeigen.

#### Problembeschreibung/Begründung:

Durch die Einfeldtennishalle soll dem Tennissport auch in der Wintersaison Gelegenheit für den Spielbetrieb gegeben werden. Die Nutzung erfolgt durch den Tennisclub Kühlungsborn, durch Tennistrainer (insbesondere für das Jugendtraining), durch interessierte Gäste sowie im Rahmen einer Vermarktung durch die Tourismusbetriebe. Die Vermietung kann entsprechend der bestehenden Handhabung (mit Chipverfahren) in der Sporthalle Ost vorgenommen werden, die Gebühren sollen kostendeckend sein.

#### Finanzielle Auswirkungen?

Ja / Nein

Gesamtkosten der Maßnahme (Beschaffungs-Folgekosten)	Jährliche Folgekosten/lasten	Finanzierung		
		Eigenanteil (i.d.R. = Kreditbedarf)	Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse/Beiträge)	Einmalige oder jährliche laufende Haushaltsbelastungen (Mittelabfluss, Kapitaldienst, Folgekosten ohne kalkulatorische Kosten)
€	€	€	€	€

Veranschlagung 2017	nein	ja, mit €	Produktkonto
Im Ergebnisplan	im Finanzplan		

#### Anlagen:

Beschlussvorlage der Zählgemeinschaft SPD/Bündnis90-Grüne

## ZählergemeinschaftSPD/Grüne

### Beschlussvorlage

Für den/die	BA	am : 6.9.2017		
	HA	am :		
	SVV	am :		

### Anbau einer Einfeldtennishalle hinter der Sporthalle Ost

Beschlußvorschlag :

Der Bauausschuss beschließt die Planung des Anbaues einer Einfeldtennishalle hinter der Sporthalle Ost. Die Planung soll die baulichen Möglichkeiten und Kosten aufzeigen.

Durch die Einfeldtennishalle soll dem Tennissport auch in der Wintersaison Gelegenheit für den Spielbetrieb gegeben werden.

Die Nutzung erfolgt durch den Tennisclub Kühlungsborn, durch Tennistrainer (insbesondere für das Jugendtraining), durch interessierte Gäste sowie im Rahmen einer Vermarktung durch die Tourismusbetriebe.

Die Vermietung kann entsprechend der bestehenden Handhabung (mit Chipverfahren) in der Sporthalle Ost vorgenommen werden, die Gebühren sollen kostendeckend sein.

**Zählergemeinschaft SPD/Grüne**

***i.A. Peter Hausmann***

Kühlungsborn, den 28. August 2017