



## Beschlussvorlage der Verwaltung

öffentlich

Amt/Geschäftszeichen	Bearbeiter	Datum	Drucksache Nr.:
Bauamt	Maja Kolakowski	28.04.2015	15/60/045

Beratungsfolge (Zuständigkeit)	Gremium	Sitzungstermin	Status
Vorberatung	BA	06.05.2015	Öffentlich
Entscheidung	HA	21.05.2015	Nichtöffentlich
Entscheidung	SVV	11.06.2015	Öffentlich

**Bezeichnung: 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn – "Teilbereich Kühlungsborn Ost" - Entwurfs- und Auslegungsbeschluss**

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn

1. billigt den vorliegenden Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 „Teilbereich Kühlungsborn Ost“ und den Entwurf der Begründung dazu.
2. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 einschließlich der Begründung ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 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 (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB).
3. Die Anlagen sind Bestandteil dieses Beschlusses.

Problembeschreibung/Begründung:

Die Stadtvertreterversammlung hat am 24.04.2014 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 beschlossen. Weiterhin wurden am 11.12.2014 der 1. ergänzende Aufstellungsbeschluss und am 11.06.2015 der 2. ergänzende Aufstellungsbeschluss durch die Stadtvertreterversammlung gefasst.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 soll die Vereinbarkeit von Ferienwohnungen im Bestand mit Dauerwohnungen rechtlich verbindlich und abschließend entsprechend der aktuellen Rechtsprechung und entsprechend den Beschlüssen der Stadtvertreterversammlung geregelt werden.

Im Rahmen der 2. Änderung werden ebenfalls die Planungsziele des 1. ergänzenden und des 2. ergänzenden Aufstellungsbeschlusses eingearbeitet.

Das Planverfahren wird nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren als „andere Maßnahme

der Innenentwicklung“ ohne Umweltbericht durchgeführt. Es handelt sich hier im Wesentlichen um eine Überplanung des vorhandenen Bestandes. Eine Beeinträchtigung von Umweltbelangen erfolgt durch die Änderung nicht, so dass keine Umweltprüfung erforderlich ist.

Nach der Klärung der rechtlichen Voraussetzungen und Möglichkeiten und auf der Basis einer umfangreichen Bestandsaufnahme - die aktuelle Nutzung der Grundstück und Gebäude betreffend, wurde der beiliegende Entwurf erarbeitet, der nach dem Beschluss der Stadtvertreter an die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zwecks Einholung der Stellungnahmen versendet und öffentlich ausgelegt werden soll. Bei der öffentlichen Auslegung ist den Bürgern die Möglichkeit zur Äußerung und Erörterung zu geben.

Finanzielle Auswirkungen?

Ja

<b>Gesamtkosten der Maßnahme</b> (Beschaffungs-Folgekosten)	<b>Jährliche Folgekosten/lasten</b>	<b>Finanzierung Eigenanteil</b> (i.d.R. = Kreditbedarf)	<b>Objektbezogene Einnahmen</b> (Zuschüsse/Beiträge)	<b>Einmalige oder jährliche laufende Haushaltsbelastung</b> (Mittelabfluss, Kapitaldienst, Folgekosten ohne kalkulatorische Kosten)
<b>12.000,00 €</b>	<b>€</b>	<b>€</b>	<b>€</b>	<b>€</b>

Veranschlagung 2015	nein	X ja, mit 12.000,00 €	Produktkonto 51102.56255000
X Im Ergebnisplan	im Finanzplan		

Anlage/n:

Anlage 1: 2. Änderung B-Plan Nr. 37 Planzeichnung + Textteil

Anlage 2: 2. Änderung B-Plan Nr. 37 Begründung

# SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 "Teilbereich Kühlungsborn Ost"

Teil A - Planzeichnung  
M 1:1500



## Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenerklärung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990, geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

### 1. Festsetzungen

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

- WA 1** Allgemeine Wohngebiete, mit lfd. Nummerierung (§ 4 BauNVO)
- SO 1-7** Sonstige Sondergebiete "Wohnen/Ferienwohnen", mit lfd. Nummerierung (§ 11 BauNVO)
- SO 8** Sonstige Sondergebiete "Beherbergung" (§ 11 BauNVO)

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

- GRZ** Grundflächenzahl
- FH** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- FI** Firsthöhe als Höchstmaß

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

- o** offene Bauweise
- a** abweichende Bauweise
- A** nur Einzelhäuser zulässig
- A/A** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- B** Baulinie
- B** Baugrenze

#### Verkehrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrflächen besonderer Zweckbestimmung - Fußweg

#### Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

- Flächen für Versorgungsanlagen - Zweckbestimmung: Gas
- Stellplätze für Abfallbehälter

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

- Hausgarten, öffentlich
- Spielfeld, öffentlich
- Parkanlage, öffentlich
- Graben, öffentlich
- Verkehrsgrün, öffentlich

#### Flächen für die Wasserversorgung (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- Schutzgebiet für Oberflächenwasser - Schutzzone IIIa
- Umgrünung von Flächen für die Wasserversorgung - Zweckbestimmung: Sandfangbecken
- Umgrünung von Flächen für die Wasserversorgung - Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken

#### Flächen für Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

- Flächen für die Landschaft

#### Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 26 BauGB)

- Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Erhaltung von Bäumen
- Umgrünung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

#### Regelungen für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- Bodenkmalbereich
- Naturdenkmal

#### Sonstige Planzeichen

- Umgrünung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, Zweckbestimmung: Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- Umgrünung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
- LPB III** Lämpgebirgsbereich (LPB) III und IV
- Umgrünung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind - Sichtschieke (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

### 2. Darstellungen ohne Normcharakter

- vorhandene bauliche Anlagen, aus digitaler Flurkarte
- vorhandene bauliche Anlagen, aus Lageplänen, Luftbild, Bebauungsplan Nr. 37
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- Flurstücknummern
- In Aussicht genommene Grundstücksgrenzen
- Bemalung in m
- Gebäude künftig fortfallend
- Vorgartenbereich

WA 1	1a	SO 1	1a
GRZ 0,25	FH 8,5	GRZ 0,25	FH 8,5
△		△	

WA 2	1a	SO 2	1a
GRZ 0,3	FH 8,5	GRZ 0,3	FH 8,5
△		△	

WA 3	1a	SO 3	1a
GRZ 0,25	FH 12,5	GRZ 0,3	FH 12,5
△		△	

WA 4	1a	SO 4	1a
GRZ 0,35	FH 8,5	GRZ 0,4	FH 12,5
△		△	

WA 5	1a	SO 5	1a
GRZ 0,3	FH 8,5	GRZ 0,3	FH 9,5
△		△	

WA 6	1a	SO 6	1a
GRZ 0,3	FH 8,5	GRZ 0,3	FH 10,5
△		△	

WA 7	1a	SO 7	1a
GRZ 0,35	FH 10,5		
△			

WA 8	1a	SO 8	1a
GRZ 0,3	FH 12,5		
△			

## Hinweise

Es gelten die Stellplatzsetzung und die Satzung zur Gestaltung der Vorgärten der Stadt Ostseebad Kühlungsborn, jeweils in der zuletzt geänderten Fassung. Für die Geltungsbereiche gilt die Stellplatzsetzung (Satzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn über die Gestaltung, Größe und Zahl der Stellplätze für Kfz) sowie über die finanzielle Abbindung der Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen für Kfz) in der zuletzt geänderten Fassung.

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Bodenkategorie D2 in die nachrichtlich übernommenen Bereiche vermischt oder bekannt. Diese müssen vor Beginn der Bauarbeiten untersucht werden. Der Beginn des Mutterbodenabtrags ist mind. 4 Wochen zuvor verbindlich mit der unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen. Wird in ein Denkmal eingegriffen, hat der Verursacher die Kosten für die Erhaltung fachgerechte Instandsetzung, Bergung und Dokumentation zu tragen. Werden unvermittelt Bodenkategorie D2 in der Untersuchung festgestellt, ist dies gem. § 11 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege bzw. der Kreisdenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind in dem Geltungsbereich der Satzung keine Altlastungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anomale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altlastgerüche) angetroffen, ist der Grundstückbesitzer gem. § 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht beim Umweltamt des Landkreises, Untere Denkmalschutzbehörde, wird hingewiesen.

Der in brauner Farbe dargestellte Gebäudebestand ist nicht Bestandteil der offiziellen Flurkarte, sondern wurde ergänzend auf der Grundlage von Bausträngen und Luftbildern erhoben. Abweichungen vom tatsächlichen Bestand sind daher möglich.

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

## Teil B - Text

Es gilt die Bauabwägungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 486)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 4 u. 11 BauNVO)**
  - In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 6 sind Betriebe des Beherbergungswesens, Ferienwohnungen, Ferienhäuser oder Ferienzimmer, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig.
  - Innereinander der Sonstigen Sondergebiete "Wohnen/Ferienwohnen" SO 1 - SO 7 gemäß § 11 BauNVO sind Wohnungen zum Dauernutzen sowie Ferienwohnungen, die dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personennetz zur Erholung zu dienen, zulässig. Die Dauerwohnungen werden aus besonderen städtebaulichen Gründen beschränkt auf Personen, die ihren Lebensmittelpunkt in der Stadt Ostseebad Kühlungsborn haben, die Neugründung von Zweifamilienhäusern ist somit ausgeschlossen. Aus besonderen städtebaulichen Gründen wird weiterhin bestimmt, dass die Errichtung von zusätzlichen Ferienhäusern und Ferienwohnungen oder der Umbau bzw. die Umgrünung vorhandener Gebäude bzw. Wohnungen zu Ferienhäusern bzw. Ferienwohnungen oder die Neuaufnahme einer Vermietung von Ferienzimmern unzulässig ist.
  - Innereinander der Sonstigen Sondergebiete "Wohnen/Ferienwohnen" SO 1 - SO 7 sind weiterhin ausnahmsweise die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schenk- und Speisegaststätten sowie stehende Handverlei-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie freiberufliche Tätigkeiten zulässig. Weiterhin sind ausnahmsweise Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.
  - Im Sondergebiet "Beherbergung" gemäß § 11 BauNVO sind Beherbergungsbetriebe oder Ferienwohnungen ausschließlich mit zentraler Verwaltung und Gemeinschaftsanlagen sowie Anlagen, die zum Betrieb der Beherbergungseinrichtung erforderlich sind, zulässig. Innereinander des gesamten Sondergebietes "Beherbergung" sind insgesamt max. 3 Dauerwohnungen zulässig.
  - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 - 20 BauNVO)
    - Eine zulässige Abweichung der in den Nutzungsabteilungen festgesetzten Zahl der Vollgeschosse ist im jeweiligen Baufeld festgesetzt.
    - Innereinander des SO 1 ist das zum Teil zulässige Vollgeschoss nur als Dachgeschoss zulässig.
    - In den WA 2 und SO 3 gilt bei zweigeschossiger Bauweise eine Firsthöhe von max. 10,5 m. Innereinander des SO 5 gilt bei zweigeschossiger Bauweise eine Firsthöhe von 11,5 m. In den WA 3 und SO 6 und dem SO "Beherbergung" gilt für Gebäude mit einem Vollgeschoss eine zulässige Firsthöhe von max. 8 m. Innereinander des WA 1 ist auf den Flurstücken 255/15 und 252/24 der Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn (Cuhrenstraße 49 und 48a) bei eingeschossiger Bauweise eine abweichende Firsthöhe von 10,0 m zulässig.
    - Die vorhandenen Geländeoberflächen dürfen auf den privaten Baugrundstücken nur um max. +/- 0,50 m verändert werden. Höhenunterschiede sind durch Begrüne Blöschungen auszugleichen. Erhöhungen höher als 0,5 m sind unzulässig. Als Bezugspunkt gilt die vorhandene Geländeoberfläche.
    - Für alle festgesetzten Firsthöhen gilt als Bezugspunkt die Oberkante der anbauhängigen Erdschleppschleife, zur bzw. abzüglich des natürlichen Höhenunterschiedes gegenüber der Mitte der straßenseitigen Gebäudefront.
  - 3 in den WA 1 bis WA 6 und den SO 1 bis SO 3 sowie SO 6 und dem SO "Beherbergung" sind bei der Neuerrichtung von Gebäuden nur Einzelhäuser zulässig.
  - 3.2 In den WA 1 bis WA 3, WA 5 und WA 6 sowie den SO 1 und SO 2 sind festgesetzter, abweichender Bauweise sind abweichend von der offenen Bauweise bei der Neuerrichtung von Einzelhäusern mit seitlichem Grenzabstand Gebäuden über 15 m und bei der Neuerrichtung von Doppelhäusern mit seitlichem Grenzabstand Gebäuden über 20 m unzulässig.
  - 3.3 Eine zulässige Abweichung der in den Nutzungsabteilungen festgesetzten Bauweise ist im jeweiligen Baufeld festgesetzt.
  - 3.4 In allen Baugebieten ist eine geringfügige Überschreitung der Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauGB) für Erker und Balkone um max. 1,50 m auf max. 1/3 der jeweiligen Fassadenlänge zulässig. Die festgesetzte Gebäudehöhe darf für Erker und Balkone um max. 1,50 m überschritten werden.
  4. **Mindestgröße der Bauwerke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**  
Die Größe der Baugrundstücke wird in allen Baugebieten auf mindestens 500 m<sup>2</sup> festgesetzt.
  5. **Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14, 15 und 23 BauNVO)**
    - Die Errichtung von Kfz-Stellplätzen, Carports, Garagen, Nebengebäuden i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO und Stellplätzen für Müllbehälter ist im Vorgartenbereich unzulässig. Die Vorgaben dürfen für Zuwegungen unterbrochen werden.
    - Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO wird die Errichtung von Klimafachanlagen und freistehenden Antennenmasten im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen.
    - Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)  
In den WA 1 bis WA 3 und WA 6 sowie den SO 1 und SO 2 sind bei eingeschossiger Bauweise je Haus max. zwei Wohnungen zulässig. In Doppelhaushäufte ist eine Wohneinheit zulässig. Im SO 7 ist je Reiheneinheit eine Wohneinheit zulässig. Im WA 5 sind im östlich an der Cuhrenstraße gelegenen Baufeld max. 3 Wohnungen und im westlich gelegenen Baufeld max. 4 Wohnungen zulässig.
  7. **Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**  
Innereinander der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sowie private Stell- und öffentliche Parkplätze unzulässig. Grundstückseinfriedungen und Strauchreihen dürfen im Bereich der Sichtschieke eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten. Davon ausgenommen sind vorhandene Baumbestände sowie Neuanpflanzungen mit einer Kronenspannhöhe von über 2,0 m.
  8. **Bauliche Nutzung bis zum Eintritt bestimmter Umstände (§ 9 Abs. 2 BauGB)**  
Die Neubaubauweise der Baublocke auf den Flurstücken 342/27 der Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn (Doberaner Straße 4 und 4b) darf erst erfolgen, wenn die vorhandenen Wohngebäude außerhalb des Baufeldes entfernt worden sind.
  9. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 26 BauGB, §§ 12 u. 14 BauNVO)**
    - Stellplätze und Zufahrten sind unverriegelt zu belassen oder in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, Rasengitter, Fugenpflaster oder wasserundurchlässige Decke) herzustellen.
    - Einheimische Laub- und Nadelbäume mit einem Stammumfang ab 80 cm und mehrstämmige Laubbäume ab 50 cm Gesamtumfang zweier Stämme, gemeinsam 1,0 m Höhe über Geländeoberfläche, Großsträucher ab 3,0 m Höhe und freischneidende Hecken ab 10,0 m Länge sind zu erhalten. Sie sind vor Beinrichtungen sowie während Baumaßnahmen zu schützen. Pflegemaßnahmen und Maßnahmen zur Abwehr unmittelbarer drohender Gefahren sind zulässig. Der Abgang von Bäumen, Großsträuchern und Hecken ist gleichwertig innerhalb der Grundstücksgrenze zu ersetzen. Für Baumumsturz ist ein Stammumfang von 60 cm ist ein Ersatzbaum, von 80 cm bis 1,20 m sind zwei Ersatzbäume, von 1,20 m bis 1,80 m sind drei Ersatzbäume und über 1,80 m Stammumfang sowie für jeweils angefangen 50 cm ist ein zusätzlicher Ersatzbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten (Pflanzqualität Hochstamm, 3x v, Stammumfang 16-18 cm gemessen in 1,0 m Höhe). Für Großsträucher und Hecken gilt ein Ausgleichsverhältnis von 1:1 bis zu 3:1 je nach Art, Größe, Vitalität und ökologischer Bedeutung (Sträucher in Baumqualität, mind. 2x v, mit Belen 60-100 cm, Hecken mind. dreireihig). Über Ausnahmen und das Ausgleichsverhältnis entscheidet die Stadt.
    - Innereinander der festgesetzten Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Freizeitchen und Gehölze dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist gleichwertiger Ersatz zu schaffen.
    - Innereinander der Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" sind die vorhandenen Gehölze dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Die Errichtung von öffentlichen Gehwegen und Anlagen, die der Parkgestaltung und -nutzung dienen, ist zulässig. Wege sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen und in die Parkgestaltung zu integrieren.
    - 9.5 In einer Breite von 7,0 m ab Böschungsoberkante des öffentlichen Grabens (Cuhren) ist jegliche Neubaubauweise oder Befestigung von Flächen unzulässig. Der Graben ist dauerhaft zu erhalten. Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung führen können, sind unzulässig. Eine Verwendung von Düngemitteln oder Pestiziden ist im Gewässerschutzbereich unzulässig.
    - 9.6 Innereinander der festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Hausgarten" ist gem. § 14 Abs. 1 BauNVO ausschließlich die Neuerrichtung von Nebenanlagen für die Gartennutzung zulässig. Die Neuerrichtung von Stellplätzen, Carports, Garagen und sonstigen Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 u. 14 BauNVO ist unzulässig. Die festgesetzten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Hausgarten" können den örtlichen Erfordernissen der Erschließung und Grundstückszuwegung entsprechend unterbrochen werden.
    - 9.7 Auf den privaten Grundstückflächen ist je 4 Kfz-Stellplätze ein einheimischer Laubbau mit einem Stammumfang von mind. 16 cm / 3 x verpflanzt, anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
    10. **Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
      - Innereinander der gekennzeichneten Lämpgebirgsbereiche sind lärmempfindliche Gebäuden und Dachflächen sowie in den betroffenen Bereichen zimmern mit einem resultierenden bewerteten Schalldämm-Maß in Abhängigkeit vom ausgewiesenen Lämpgebirgsbereich entsprechend der nachfolgenden Tabelle zu realisieren.

Lämpgebirgsbereich	Maßgeblicher Außen-Aufenthalts- und Wohnraum (dB(A))	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß (dB(A))
I	65 - 65	45
II	66 - 70	40

  
Für lärmempfindliche Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB(A) und bei geschlossener Bebauung bzw. Innenhöfen um 10 dB(A) gemindert werden.  
10.2 In Schlafräumen und Kinderzimmern innerhalb der Lämpgebirgsbereiche III und IV sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen, wenn keine Lüftungsmöglichkeit zur lärmempfindlichen Gebäudeseite besteht.
      - 10.3 Außenwinterräumen innerhalb der Lämpgebirgsbereiche III und IV sind auf der lärmempfindlichen Gebäudeseite anzuordnen.
    11. **Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB sowie § 86 LBAU M-V)**
      - Bei max. zulässiger zweigeschossiger Bauweise in der ersten Reihe innerhalb des SO 6 sind die Hauptdächer nur mit einer Dachneigung zwischen 15° und 25° zulässig. Die Dachneigung im WA 5 darf bei zweigeschossiger Bauweise max. 25° betragen. Bei eingeschossiger Bauweise muss die Dachneigung zwischen 35° und 45° betragen. Die Hauptdächer in den sonstigen WA und SO sind mit einer Dachneigung zwischen 25° und 45° zulässig. Dächer von Carports und Garagen sind in der gleichen Dachneigung und Dachneigung wie Hauptgebäude bzw. mit einer Dachneigung von mind. 20° auszuführen. Zulässige Dachfarben sind in allen Baugebieten: rot, braun, rotbraun, anthrazit und schwarz.
      - 11.2 Die Fassaden sind in allen Baugebieten nur als glatt verputzte Fassaden oder mit Stimmmauerwerk zulässig. Auf ungetünchten Fassadenflächen (mehr als 1/3 der jeweiligen Fassadenfläche) ist auch die Verwendung von Holz zulässig. Ebenso zulässig ist die Kombination der genannten Gestaltungselemente mit echten Fachwerk. Die Verwendung von Fassadenmaterialien oder von Fassadenverkleidungen, die andere Baustoffe vortäuschen, ist unzulässig. Bei der Gestaltung der Außenwände ist nur die Verwendung von grobporigen Weiß-, Grau-, Gelb- und Rottonen zulässig.
      - 11.3 Für alle Baugebiete gilt: fensterlose, ungegliederte Fassadenflächen über 10 m Länge sind durch vor- oder zurückgesetzte Gebälkflächen zu gliedern und zu begrünen. Dazu sind selbststimmende Kletterpflanzen wie Wilder Wein (Parthenocissus tricuspidata) Sol. Sav. i.C. 80-100 cm oder Kletterpflanzen an Ranken wie Kletterhortensien (Hydrangea petiolaris), Blauregen (Wisteria sinensis), Pflefenwinde (Aristolochia macrophylla), Immergrünes Gelblätzchen (Lonicera henryi) Sol. Sav. i.C. 80-100 cm oder Kombination der Arten zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.
      - 11.4 Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist nicht zulässig. Lüftungsräume müssen zur Nachbargrenze von mind. 3 m erhalten.
      - 11.5 Die nur außerhalb des Vorgartenbereiches zulässigen Dauerstellplätze von Müllbehältern sind mit einer blöckchen, dauerhaften Bepflanzung, mit einer begrünten Umkleidung oder mit bepflanztene Ranken mit zu versehen. Sichtschutzanlagen sind mit Rankenpflanzen zu begrünen.
      - 11.6 Einfriedungen sind nur als Laubbauhecke aus heimischen Arten zulässig. Zäune sind nur in Verbindung mit Hecken zulässig. An der Standortfront beträgt die max. zulässige Höhe 1,25 m.
      - 11.7 Die Vorgärten sind getrennt zu gestalten und dürfen nicht als Stellplätze für Kraftfahrzeuge oder Müllbehälter bzw. als Lagerfläche genutzt werden. Ausgestalterische Gründe ist bei der Neuerrichtung von Garagen, Carports, Stellplätzen oder Nebenbauten zu allen Grundstücksgrenzen eine gemeinschaftliche angelegte Fläche von mind. 1,0 m Breite herzustellen. Sonstige nicht bebaute Grundstückflächen sind als Gärten anzulegen und dauerhaft zu pflegen.
      - 11.8 Weiteranlagen sind nur an der Stelle der Leistung bis zu einer Größe von 1,0 m<sup>2</sup> und nur im Bereich des Erdgeschosses zulässig. Weiterbauten mit Lichtselenidern oder sich bewegendem Licht und Wärmestrahlern sind in allen Baugebieten unzulässig.
      - 11.9 Es wird auf § 84 der LBAU M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 LBAU M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 100.000 € geahndet werden.

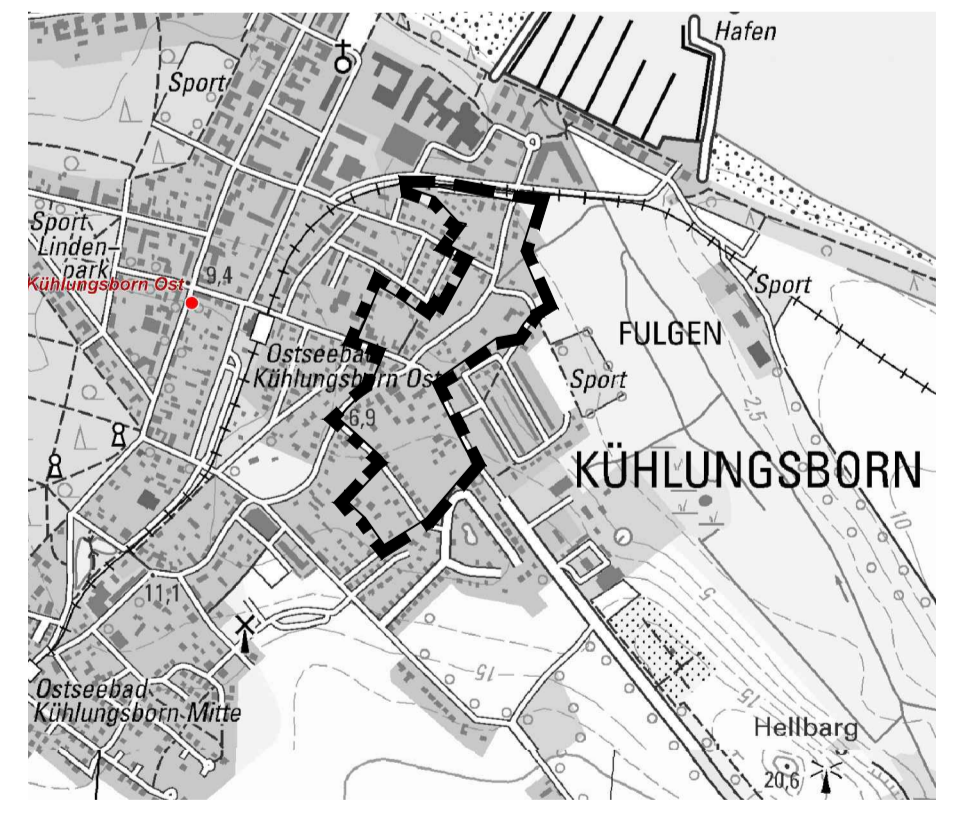
## Präambel

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.04.2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen sowie § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAU M-V) in der Fassung vom 18.04.2006 (GVBl. M-V S. 102) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen wird nach Beschlussfassung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn über die folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn "Teilbereich Kühlungsborn Ost", umfassend den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 37 bestehend der nördlichen Cuhrenstraße zwischen Wiesengrund und Moll, Teilbereich südlich des Wiesengrundes und den Bereich zwischen Wiesengrund und Doberaner Straße westlich des Seeschwalbenweges, Teilbereich westlich der Cuhrenstraße nördlich der Doberaner Straße und nördlich des Hermann-Löns-Weges sowie das Wochenendausbaugebiet südlich der Moll-Gleise, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

## Verfahrensvermerke

- Der Aufstellungsbeschluss der Stadtvertreterversammlung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 wurde am 24.04.2014 gefasst. Der 1. ergänzende Aufstellungsbeschluss wurde am 11.12.2014, der 2. ergänzende Aufstellungsbeschluss am 11.06.2015 gefasst. Die örtliche Bekanntmachung der Aufstellungsbeschlüsse ist am 15.05.2014, am 18.12.2014 und am 20.05.2015 durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn erfolgt.
  - Die Stadtvertreterversammlung hat am 11.06.2015 den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung beschlossen.
  - Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPlG) mit Schreiben vom... bereitwillig worden.
  - Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), die Begründung dazu sowie der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften haben nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom... bis zum... während der Dienstzeiten in der Stadtverwaltung Ostseebad Kühlungsborn öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass im beschriebenen Verfahren nach § 13a BauGB von einer Umverpflichtung abgesehen wird und dass Änderungen während der Auslegungspflicht von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am... durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn bekannt gemacht worden. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 13 Abs. 1 i.V.m. § 2 BauGB mit Schreiben vom... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die öffentliche Auslegung unterrichtet worden.
  - Der katastrmäßige Bestand am... wird als richtig dargestellt bezeichnet. Hinsichtlich der lagemässigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgt, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:1000... vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
  - Die Stadtvertreterversammlung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
  - Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am... durch Stadtvertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 wurde gebilligt.
  - Die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgeteilt.
  - 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 bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsbehelfe (§ 215 BauGB) und weiter auf Falligkeit und Erschöpfung von Einspruchsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des... in Kraft getreten.
- Entwurf  
Bearbeitungsstand 29.04.2015

## Übersichtspan



## SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 37 "Teilbereich Kühlungsborn Ost"

umfassend den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 37 bestehend der nördlichen Cuhrenstraße zwischen Wiesengrund und Moll, Teilbereich südlich des Wiesengrundes und den Bereich zwischen Wiesengrund und Doberaner Straße westlich des Seeschwalbenweges, Teilbereich westlich der Cuhrenstraße nördlich der Doberaner Straße und nördlich des Hermann-Löns-Weges sowie das Wochenendausbaugebiet südlich der Moll-Gleise



## **SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 37 "Teilbereich Kühlungsborn Ost"**

umfassend den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 37  
beidseitig der nördlichen Cubanzestraße zwischen Wiesengrund und Molli, Teilbereiche  
südlich des Wiesengrundes und den Bereich zwischen Wiesengrund und Doberaner Stra-  
ße westlich des Seeschwalbenweges, Teilflächen westlich der Cubanzestraße nördlich der  
Doberaner Straße und nördlich des Hermann-Löns-Weges sowie das Wochenendhausge-  
biet südlich der Molli-Gleise

### **BEGRÜNDUNG**

**Entwurf**

Bearbeitungsstand 29.04.2015

Satzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn  
über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37  
für den "Teilbereich Kühlungsborn Ost"

Begründung

Inhalt	Seite
1. Einleitung	3
1.1 Planungsanlass und Planungsziele	3
1.2 Lage und Geltungsbereich	8
1.3 Planverfahren, Planungsrechtliche Grundlagen, Flächennutzungsplanung	8
1.4 Ausgangssituation	10
2. Bebauungskonzept	12
2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	12
2.2 Örtliche Bauvorschriften	17
2.3 Verkehrserschließung	19
2.4 Flächenbilanz	20
3. Eingriffe in Natur und Landschaft, Schutzmaßnahmen	21
4. Ver- und Entsorgung	23
4.1 Allgemeine Anforderungen der Ver- und Entsorgungsträger	23
4.2 Trink- und Löschwasserversorgung	24
4.3 Schmutz- und Regenwasserentsorgung	24
4.4 Energieversorgung	24
4.5 Abfallentsorgung/Altlasten	25
4.6 Telekommunikation	25
5. Immissionsschutz	25
6. Eigentumsverhältnisse	32
7. Sonstiges	32
Anlagen:	
1. Fotodokumentation 2007	34
2. Bestand/Planerische Leitlinien 2007	37
3. Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB	38

## **1. Einleitung**

### **1.1 Planungsanlass und Planungsziele**

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn hat in ihrer Sitzung am 19.10.2006 die Aufstellung und am 28.05.2009 die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 37 für den "Teilbereich Kühlungsborn Ost" beschlossen. Der Bebauungsplan wurde mit Bekanntmachung vom 18.06.2009 rechtskräftig.

Mit dem Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 37 wurden im Wesentlichen die folgenden Planungsziele verfolgt:

- Die Sicherung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung durch eine angepasste Neubebauung und ggf. den langfristigen 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, die in den letzten Jahren durch den Neubau von Gebäuden in der zweiten und dritten Reihe, den Aus- und Umbau erfolgt ist, soll in Zukunft vermieden werden.
- 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 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 soll z.B. in den Wohnquartieren den Vorrang behalten. Für touristische Nutzungen stehen ausreichende Fremdenverkehrsquartiere in Strandnähe zur Verfügung.

Der Bebauungsdruck auf Grundstücke im Innenbereich Kühlungsborns ist nach wie vor hoch. In den letzten Jahren hat sich die Bebauung immer weiter verdichtet. Private Grundstücksflächen werden insbesondere mit Einfamilienhäusern, Ferienwohnungen und 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 Grünflächen immer weiter vor.

Dabei ist die ursprüngliche Siedlungsstruktur in den Kernbereichen von einer villenartigen Bebauung auf ehemals großzügigen Grundstücken gekennzeichnet. Auch spätere Einfamilienhausgebiete weisen noch große Grundstücksflächen auf.

Die genannten Faktoren führen 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 einzufügen scheinen. Der Bebauungsplan bietet hier eindeutige Regelungsmöglichkeiten.

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.

Dies betrifft auch den Erhalt von Grünflächen. Eine weitere starke und ungerichtete Verdichtung konnte vermieden werden. Natürlich kann ein Bebauungsplan im Bestand im Vorfeld von Bauvorhaben nicht für jedes Grundstück und jede städtebauliche Situation mögliche Änderungsabsichten eruieren. Daher kam es zu einigen Änderungen aufgrund städtebaulich begründbarer Einzelanträge zu Bauvorhaben.

Der Bebauungsplan Nr. 37 wurde bisher einmal für zwei Baugrundstücke geändert. Die 1. Änderung ist am 27.05.2011 in Kraft getreten.

Der B-Plan Nr. 37 und die 1. Änderung bilden die Grundlage für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37. Außerdem sollen Aktualisierungen und weitere Änderungen von Baufeldern eingearbeitet werden, die beantragt wurden und aus städtebaulichen Gründen sinnvoll sind. Örtliche Bauvorschriften und weitere Vorschriften, z.B. zum Ausschluss störender Nebenanlagen, sollen an den Standard der Stadt angeglichen werden. Damit soll das Ortsbild des Fremdenverkehrsortes vor Beeinträchtigungen geschützt werden.

Wesentlicher Anlass für die Aufstellung der 2. Änderung ist allerdings die Notwendigkeit, die Vereinbarkeit von Ferienwohnungen im Bestand mit Dauerwohnungen rechtlich verbindlich und abschließend entsprechend der aktuellen Rechtsprechung zu regeln. Zur Umsetzung dieses Planungsziels wurde zum Aufstellungsbeschluss am 24.04.2014 auch eine Veränderungssperre zum Bebauungsplan Nr. 37 erlassen.

Der Plangeltungsbereich ist in der Ursprungsplanung insgesamt in neun „Allgemeine Wohngebiete“ nach § 4 BauNVO und zwei „Besondere Wohngebiete“ nach § 4a BauNVO aufgeteilt. In den allgemeinen Wohngebieten sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe allgemein zulässig. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind auch ausnahmsweise nicht zulässig. Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO wurde bestimmt, dass die Neuerrichtung von Ferienhäusern und Ferienwohnungen oder der Umbau vorhandener Gebäude zu Ferienhäusern und Ferienwohnungen unzulässig ist.

Ferienwohnungen oder Ferienhäuser sind nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht ausdrücklich als zulässig bestimmt worden. Die bestehenden Ferienwohnungen sollte jedoch aus den im Folgenden genannten Gründen nicht ausgeschlossen werden und galten bis vor wenigen Jahren in Wohngebieten als zulässig. Der Zusatz „*Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO wurde bestimmt, dass die Neuerrichtung von Ferienhäusern und Ferienwohnungen oder der Umbau vorhandener Gebäude zu Ferienhäusern und Ferienwohnungen unzulässig ist.*“ wurde allerdings aufgenommen, um kein weiteres Anwachsen von Ferienwohnungen zuzulassen. Die Baugebiete wurden daher als Wohngebiete ausgewiesen, um das langfristige Planungsziel der Erhaltung und Entwicklung der Dauerwohnnutzung zu verdeutlichen.

Durch die Entscheidung des Obergerverwaltungsgerichts Mecklenburg-Vorpommern vom 28.12.2007 (3 M 190/07), insoweit bestätigt durch Urteil vom 19.02.2014 (3 L 212/12), hat 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 wird. 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 auf der Grundlage der bestehenden Planung die Nutzung von Ferienwohnungen im Gebiet des Bebauungsplans Nr. 37 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 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 Obergerverwaltungsgerichts aus dem Jahre 2007 wurde jedenfalls die Zulässigkeit der Ferienwohnnutzung auch durch die Bauaufsichtsbehörden nicht in Frage gestellt.

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 Versorgung 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 (Rappel+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 Fremden-



verkehrsintensität 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, zu Störungen der Nachbarschaft führen.

Die Erfahrungen der Stadt zeigen, dass sich Ferienwohnungen, die in vom Eigentümer selbst bewohnten Gebäuden untergebracht sind, in Wohngebieten nicht störend auswirken. Eine soziale Kontrolle der Feriengäste ist durch den Hauseigentümer gesichert und ruhestörendes, ausuferndes Verhalten von Feriengästen wird vermieden. Der Immissionsschutz für die Dauerwohnungen, der u.a. Hintergrund von Klagen ist, wird also 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.

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 „Rolladensiedlungen“, 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, u.a. mit dem B-Plan Nr. 37, 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 etwa Mitte der 2000er Jahre wurde daher, wie im B-Plan Nr. 37, 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. Vor allen Dingen hat sich diese Zielstellung und der Weg von der Quantität zu mehr Qualität bei Einwohnern, Bauwilligen und Gästen manifestiert. 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 Altbestand 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 Altbestand gingen i.d.R. keine Störungen der Nachbarschaft aus, da man an dieses traditionelle Nebeneinander gewöhnt war. Erst durch angelaufene Klageverfahren 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. 37 rechtlich auf Basis der derzeitigen rechtlichen Möglichkeiten abzusichern, jedoch keine neuen Beherbergungsbetriebe, Ferienwohnungen, -häuser oder -zimmer mehr zuzulassen.

Die Stadt Ostseebad Kühlungsborn hat im Rahmen der Erarbeitung des Planentwurfs der 2. Änderung eine sehr umfangreiche und ausführliche Bestandsaufnahme im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 37 durchgeführt. Im Ergebnis stellte sich dabei heraus, dass das Plangebiet sehr unterschiedliche Strukturen hinsichtlich der vorhandenen Ferienwohnnutzungen aufweist. Diese reichen von einer untergeordneten Ferienwohnnutzung in einem Einfamilienhaus bis hin zu Gebäudekomplexen mit 16 Dauer- und 16 Ferienwohnungen.

Aufgrund dieser Unterschiede müssen unterschiedliche, planerische Lösungsansätze auf Grundlage der geltenden Rechtsprechung gefunden werden, um eine Vereinbarkeit der vorhandenen Nutzungen zu gewährleisten.

## **1.2 Lage und Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der 2. Änderung umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 37 und ist ca. 11,8 ha groß. Er umfasst das Gebiet beidseitig der nördlichen Cubanzestraße zwischen Wiesengrund und Molli, Teilbereiche südlich des Wiesengrundes und den Bereich zwischen Wiesengrund und Doberaner Straße westlich des Seeschwalbenweges, Teilflächen westlich der Cubanzestraße nördlich der Doberaner Straße und nördlich des Hermann-Löns-Weges sowie das vorhandene Wochenendhausgebiet südlich der Molli-Gleise. Im Westen grenzen der Bebauungsplan Nr. 36 und im Süden der B-Plan Nr. 32 an, die inhaltlich mit den gleichen Zielstellungen aufgestellt wurden. Im Nordosten grenzen Ackerflächen an, im Osten und Südosten das Reihenhausesgebiet Fulgengrund sowie das neu entstandene Wohngebiet am Seeschwalbenweg.

## **1.3 Planverfahren, Planungsrechtliche Grundlagen, Flächennutzungsplanung**

Der Aufstellungsbeschluss der Stadtvertreterversammlung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 wurde am 24.04.2014 gefasst. Der 1. ergänzende Aufstellungsbeschluss wurde am 11.12.2014, der 2. ergänzende Aufstellungsbeschluss am 11.06.2015 gefasst. Die Aufstellungsbeschlüsse geben die o.g. Zielstellungen wieder.

Mit der 2. Änderung wird aufgrund der notwendigen Regelung der Vereinbarkeit von Ferienwohnungen mit Dauerwohnungen der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 37 komplett überplant. Die 2. Änderung ersetzt damit alle Planinhalte des B-Planes Nr. 37 in der Fassung der 1. Änderung. Inhaltlich sind allerdings viele Baufeldausweisungen, Baugrenzen und sonstigen Festsetzungen der Ursprungsplanung erhalten geblieben, weil sich an der Zielsetzung zur baulichen Entwicklung nichts geändert hat.

Dem Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 waren Grundsatzbeschlüsse der Stadtvertretung im Jahr 2013 vorangegangen, in denen festgelegt wurde, in welchen Stadtgebieten Kühlungsborns welche grundsätzlichen Regelungen zu Ferienwohnungen getroffen werden sollen.

Es ist ausdrücklicher Wunsch der Stadt, den Fremdenverkehr im Gemeindegebiet grundsätzlich zu fördern. Allerdings liegen auch die im Kap. 1 beschriebenen, besonderen städtebaulichen Gründe dafür vor, nicht noch weitere Ferienwohnungen oder zusätzliche Beherbergungsbetriebe entstehen zu lassen.

Zur Sicherung der Planungsziele der 2. Änderung wurde eine 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 Stadt. Bauliche Maßnahmen sind demnach genehmigungspflichtig, Genehmigungen werden nur erteilt, wenn die Ziele der baulichen Maßnahmen mit den Zielen des künftigen B-Planes übereinstimmen.

Der Bebauungsplan wird hinsichtlich der Wohngebiete aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt entwickelt. Für die Sondergebiete erfolgt nach Abschluss des Verfahrens zur 2. Änderung eine Berichtigung des F-Plans gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB.

Da durch die Aufstellung des B-Planes Nr. 37 in dem Gebiet nach § 34 BauGB (Innenbereich) der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert wurde, erfolgte die Aufstellung des Ursprungsplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 i.V.m. §§ 2 u. 8 BauGB.

Auch für die 2. Änderung gilt, dass das Planverfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren als „Maßnahme der Innenentwicklung“ ohne Umweltbericht nach den Vorschriften des § 13 BauGB durchgeführt werden soll (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB). Es handelt sich hier im Wesentlichen um eine Überplanung des vorhandenen Bestandes (§ 13a Abs. 4 BauGB). Eine nachhaltige Beeinträchtigung von Umweltbelangen erfolgt durch die Änderung nicht, so dass keine Umweltprüfung erforderlich ist.

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.

Trotzdem schreibt der § 13a BauGB vor, dass die Anwendung nur statthaft ist, wenn weniger als 20000 m<sup>2</sup> Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO zugelassen werden bzw. eine Vorprüfung des Einzelfalls notwendig ist bei einer zulässigen Grundfläche von 20000 bis 70000 m<sup>2</sup>. Der B-Plan Nr. 37 lässt gemäß Flächenbilanz bei der festgesetzten GRZ von 0,25 bis 0,4 eine Grundfläche von ca. 24.000 m<sup>2</sup> nach § 19 Abs. 2 BauNVO zu.

Im Vorfeld des Aufstellungsbeschlusses wurde daher eine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 nach Anlage 2 zum BauGB durchgeführt (s. Anlage 3), um die Verfahrensdurchführung nach § 13a BauGB zu prüfen. Eine Beeinträchtigung von Umweltbelangen erfolgt demnach durch die Änderung nicht, so dass keine Umweltprüfung erforderlich ist und das Verfahren nach § 13a durchgeführt werden kann. Dieses Verfahren wurde mit dem Landkreis Rostock abgestimmt.

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. 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990, geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S 1509),

- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.4.2006 (GVOBl. M-V S. 102) einschließlich aller rechtswirksamen Änderungen  
sowie die sonstigen planungsrelevanten, zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Gesetzesvorschriften, Erlasse und Richtlinien.

Als Plangrundlagen wurden die topographische Karte des Landesamtes für innere Verwaltung M-V im Maßstab 1:10 000, die aktuelle Flurkarte des Kataster- und Vermessungsamtes Bad Doberan sowie Luftbilder (gaia mv) und Lagepläne (Stadt Kühlungsborn) verwendet. Weiterhin wurden eigene Bestandsaufnahmen durchgeführt.

#### **1.4 Ausgangssituation**

In den Anlagen 1 und 2 befinden sich eine Fotodokumentation des Bestandes 2007 sowie die planerischen Leitlinien, die dem B-Plan Konzept von 2007 zu Grunde liegen. Diese Anlagen wurden bewusst in der 2. Änderung belassen, weil sie sehr aussagekräftig für die Ziele der Bebauungsplanung waren und sind. Der in den Fotos dargestellte Gebäudebestand ist im Wesentlichen heute noch vorhanden, vereinzelt wurden Altbauten ersetzt oder damals unbebaute Flächen bebaut. Der Kreuzungsbereich Doberaner Straße/Cubanzestraße wurde inzwischen in einen Kreisverkehrsplatz umgebaut und nördlich davon ein Regenrückhaltebecken angelegt.

Aus dem Konzept „Bestand/Planerische Leitlinien“ geht die Struktur des Plangebietes hervor. Hier werden auch die Ferienwohnungen genannt, mit denen auch damals bereits bewusst umgegangen wurde, die allerdings – entgegen heutiger Rechtsprechung im Land MV und gemäß o.g. Ausführungen – in Wohngebieten festgesetzt wurden. Die als „Vorwiegend Einfamilienhausbebauung ... Wohnfunktion überwiegend“ bezeichneten Bereiche weisen nach aktueller Bestandserfassung einen sehr unterschiedlichen Anteil von Ferienwohnungen auf. Teilweise sind in einem Gebäude mehr Dauerwohnungen, teilweise mehr Ferienwohnungen, teilweise nur Dauer- oder nur Ferienwohnungen vorhanden. Die Gebiete sind sehr stark durchmisch. Auf jeden Fall ist die Anzahl der Ferienwohnungen in den jetzt als Sondergebiet „Wohnen/Ferienwohnen“ ausgewiesenen Bereichen so hoch, dass eine Fremdkörperfestsetzung wie z.B. im Wohngebiet „Holmblick“ nicht mehr in Frage kommt.

Die Cubanzestraße gehört siedlungshistorisch zu den am ältesten besiedelten Gebieten in Kühlungsborn. Die Cubanze bzw. der Fulgenbach waren entscheidend für die Entstehung der Ortsteile Brunshaupten und Fulgen.

Die ursprüngliche Villen- und Einfamilienhausbebauung war und ist zum Teil noch heute durch großzügige Grundstücke mit angelegten Grünflächen, Nutzgärten und einem alten Baumbestand gekennzeichnet. Es befinden sich weiterhin einige ehemalige Bauernhäuser bzw. Scheunengebäude mit dementsprechend großen Grundstücken an der nördlichen Cubanzestraße zwischen der Doberaner Straße und dem Fulgengrund. Typisch für diesen Bereich ist der große Abstand der Hauptgebäude von der Cubanzestraße und die Anlage von Gartenflächen an der Straße. Es befinden sich hier außerdem noch mehrere unbebaute Grundstücke.

Die älteren ein- bis zweigeschossigen Wohngebäude bzw. Villen im südlichen Teil der Cubanzestraße innerhalb des Geltungsbereichs verfügen über ein Sattel-, Krüppelwalm- oder Mansarddach mit Dachneigungen um 45°. Einige traditionelle einein-

halbgeschossige (mit Drempelgeschoss/Kniestock) bis zweigeschossige Gebäude an der Doberaner Straße weisen hingegen die für Kühlungsborn typischen Flachdächer mit einer Dachneigung um 20° und einen Zwerchgiebel auf. Nebengebäude haben in der Regel ebenfalls flache Dächer und weisen z.T. erhebliche gestalterische Mängel auf.

In den rückwärtigen Grundstücksbereichen entstanden einige Neubauten in der zweiten und z.T. dritten Reihe, die u.a. für Ferienwohnungen genutzt werden. Die Gartenflächen sind zum Teil noch erhalten.

Die traditionell bebauten Bereiche wurden zu DDR-Zeiten durch eine Einfamilienhausbebauung am Wiesengrund und an der nördlichen Cubanzestraße ergänzt. Die eingeschossigen Gebäude haben zumeist ein hohes Kellergeschoss und ein flach geneigtes Satteldach oder als anderer Haustyp ein steiles Satteldach mit ca. 48° Dachneigung. Größere Einfamilienhausgebiete entstanden außerhalb des Plangebietes am Fulgengrund und am Birken-/H.-Löns-Weg. Ein Teilbereich des H.-Löns-Weges ragt in das Planungsgebiet hinein.

Südlich der Molli-Gleise entstand zu DDR-Zeiten eine kleine Wochenendhaus- bzw. Ferienhaussiedlung, die durch den Verein "Fulgen e.V." verwaltet wird. In diesem Bereich möchte die Stadt Kühlungsborn zukünftig eine Wohnnutzung ansiedeln.

Zu einer erheblichen Verdichtung der Bebauung kam es nach der Wende. Im gesamten Plangebiet wurden Neubauten errichtet und Sanierungsarbeiten vorgenommen. Dadurch hat sich das Ortsbild zum Teil erheblich verbessert, einige Neubauten fügen sich jedoch nur sehr bedingt ein. Ein Problem stellen starke Verdichtungen von ehemaligen Gartengrundstücken durch eine zu massive Bebauung in der zweiten oder dritten Reihe dar. Die Cubanzestraße wurde v.a. im nördlichen Teil mit Doppelhäusern verdichtet, während der mittlere Teil bis zur Doberaner Straße im Süden noch eine aufgelockerte Bebauung mit großen Gärten aufweist. Hier sind v.a. die von der Cubanze durchflossenen Bereiche von einer Bebauung freigehalten worden.

Südlich der Doberaner Straße entstanden große Mehrfamilienhäuser mit z.T. Ferienwohnungen, die den Rahmen des Einfügens in die Umgebung sprengen. Die Vielzahl von Wohnungen bedingt auch einen erheblichen Stellplatzbedarf auf diesen Grundstücken, so dass die Freiflächen zu einem großen Teil versiegelt wurden. Problematisch ist außerdem teilweise die Verdrängung der vorhandenen Wohnnutzungen durch die Umnutzung von Wohnungen zu Ferienwohnungen und die Neuerichtung von Ferienwohnungen in diesen Bereichen.

Als städtebauliche Missstände müssen heute auch Garagen, Schuppen, sonstige Anbauten oder auch Nebengebäude im Vorgartenbereich angesprochen werden, die hinsichtlich des Ortsbildes mitunter recht "unsensibel" aufgestellt worden sind.

Entlang der Cubanze, zwischen dem Wiesengrund und der Doberaner Straße sowie südlich des Wochenendhausgebietes sind noch größere Grün- bzw. Gartenflächen vorhanden, die ortsbildprägend sind. Dabei geht es auch um den wünschenswerten Erhalt der Nutzungsstruktur mit Haus- und Obstgärten. Eine weitere Bebauung bzw. Versiegelung sollte hier nur sehr behutsam in geeigneten Bereichen vorgenommen werden. Im nördlichen Bereich der Cubanzestraße liegt eine öffentliche Grünfläche mit einem Teich. Die Gartenfläche zwischen Doberaner Straße und Wiesengrund wird von mehreren offenen Gräben durchflossen und dient als Überlauf der Cubanze. Es befindet sich hier weiterhin ein größerer Baumbestand.

Im gesamten Plangebiet befindet sich ein erhaltenswerter Baumbestand, der zu schützen ist.

Bei den Nutzungen dominiert in Teilbereichen die Wohnnutzung, während in anderen, abgegrenzten Gebieten die Ferienwohnnutzung überwiegt, vor allem im Bereich Cubanzestraße 43-45 und Doberaner Straße 8 und im Bereich der nördlichen Doberaner Straße und der nördlichen Cubanzestraße. Teilweise ist eine gleichmäßige Durchmischung vorhanden, teilweise ist die Ferienwohnnutzung untergeordnet in Wohnhäusern vorhanden und von außen kaum zu erkennen. Der Anteil der Ferienwohnungen nimmt also einen hohen Anteil der Nutzungen innerhalb des Plangebietes ein. Daneben sind kleinere Dienstleistungsunternehmen, Handwerksbetriebe oder freiberuflich Tätige ansässig. Im nördlichen Teilbereich befindet sich eine Gaststätte.

Die Straßen im Plangebiet wurden in den vergangenen Jahren saniert, so dass ein positives Straßen- und Ortsbild vorherrscht. An der Doberaner Straße verläuft ein kombinierter Fuß- und Radweg.

## **2. Bebauungskonzept**

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

Durch eine umfangreiche Bestandsaufnahme durch die Stadt Ostseebad Kühlungsborn, die in Form von Ortsbegehungen, die Auswertung von Bauunterlagen, Internet-Angeboten und die schriftliche Befragung aller Anwohner erfolgte, wurde eine maximal mögliche Intensität der Erfassung der vorhandenen Ferienwohnungs- und sonstigen Nutzungen gewährleistet.

Aufgrund der eingangs genannten Zielstellungen, die Vereinbarkeit von Ferienwohnungen im Bestand mit Dauerwohnungen rechtlich verbindlich und abschließend entsprechend der aktuellen Rechtsprechung zu regeln und der o.g. baulichen Fehlentwicklungen in der Vergangenheit soll bewusst eine zurückhaltende Ausweisung zukünftiger Bebauungsmöglichkeiten beibehalten werden. 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. Dabei wird das Konzept des Ursprungsplanes grundsätzlich beibehalten und nur in einigen wenigen Fällen eine Aktualisierung von Baufeldern vorgenommen.

Es sollen geordnete Bebauungs- und auch Erweiterungsmöglichkeiten für die Anlieger vorgehalten bzw. der bauliche Bestand in seinen jetzigen Ausmaßen festgeschrieben 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 (z.B. dreigeschossiger Mehrfamilienhauskomplex oder neu errichtetes Gebäude mit Ferienwohnungen.) 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 ein 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.

Der seit 1998 wirksame F-Plan weist den größten Teil des Plangebietes als Wohnbaufläche (W) aus. In den Teilgebieten WA 1 – WA 6, in denen keine Ferienwohnungen vorhanden (bzw. geplant) sind, verbleibt aufgrund der dominierenden Wohnnutzung mit wohngebietsverträglichen, gewerblichen Nutzungen auf B-Plan-Ebene analog eine Ausweisung als allgemeine Wohngebiete (WA) nach § 4 BauNVO.

Gewerbliche Nutzungen, die nicht wohngebietsverträglich sind, sollen nicht zugelassen werden. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.

Außerdem für alle WA-Gebiete bestimmt, dass Ferienwohnungen, Ferienhäuser oder Ferienzimmer auch ausnahmsweise unzulässig sind. Die Neuerrichtung von Ferienhäusern, Ferienwohnungen oder der Umbau vorhandener Gebäude zu Ferienwohnungen- und Ferienhäusern ist aus den o.g., besonderen städtebaulichen Gründen nicht gewollt. Mit dem Ausschluss von neuen Beherbergungseinrichtungen oder Ferienwohnungen will die Stadt, wie in den vorangegangenen Kapiteln ausgeführt, das weitere Anwachsen der Zahl von Fremdenbetten begrenzen. Die Anzahl der Gästebetten hat in Kühlungsborn ein Maß erreicht, das die Grenze einer verträglichen, nachhaltigen Stadtentwicklung überschreitet. Gerade die Wohngebiete sollen sich nicht zu Beherbergungsquartieren wandeln. Dazu dienen vorwiegend die Sonderbauflächen. Aus besonderen städtebaulichen Gründen sieht sich die Stadt gezwungen, Maßnahmen zur Eindämmung der Bettenkapazität zu ergreifen.

Die stark mit Ferienwohnungen durchmischten Bereiche werden entsprechend der aktuellen Rechtsprechung als Sondergebiete für Wohnen und Ferienwohnen nach § 11 BauNVO als SO 1 – SO 7 festgesetzt.

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.“ Das OVG hat mit Urteil vom 15.01.2015 geurteilt: (Auszug) „Ferienwohnungen sind im Allgemeinen Wohngebiet unzulässig. ...“ „Der Senat hat die Zulässigkeit der Festsetzung eines Sondergebietes für Dauer- und Ferienwohnungen jüngst ausdrücklich bejaht. ... An dieser Rechtsprechung hält der Senat fest.“

Diese bauplanungsrechtliche Lösung ist demnach zum gegenwärtigen Zeitpunkt dazu geeignet, die vorhandene Situation im Plangebiet wieder zu geben.

Innerhalb der Sonstigen Sondergebiete "Wohnen/Ferienwohnen" SO 1 – SO 7 sind Wohnungen zum Dauerwohnen sowie Ferienwohnungen, die dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen, zulässig. Aus den o.g. besonderen städtebaulichen Gründen wird bestimmt, dass die Errichtung von zusätzlichen Ferienhäusern und Ferienwohnungen oder der Umbau bzw. die Umnutzung vorhandener Gebäude bzw. Wohnungen zu Ferienhäusern bzw. Ferienwohnungen oder die Neuaufnahme einer Vermietung von Ferienzimmern unzulässig ist.



Innerhalb der Sonstigen Sondergebiete "Wohnen/Ferienwohnen" SO 1 – SO 7 sind weiterhin ausnahmsweise die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisegaststätten sowie nicht störende Handwerks-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie freiberufliche Tätigkeiten zulässig. Damit wird zum Einen ein vorhandener Bestand an solchen Einrichtungen berücksichtigt, zum Anderen soll auch weiterhin die Möglichkeit gegeben werden, solche Einrichtungen zu eröffnen, sofern Sie den Gebietscharakter bzw. die städtebaulichen Ziele der Kommune nicht beeinträchtigen. Weiterhin sind ausnahmsweise Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Diese sollen bedarfsweise von der Stadt beurteilt werden.

Die Dauerwohnungen werden in den SO 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 der Vermeidung der Zweckentfremdung von Dauerwohnungen. Die starke Zunahme von Zweitwohnungen führt zu vergleichbaren Problemen wie der Entzug von Dauerwohnungen durch Feriennutzung. Durch die Umnutzung zu Zweitwohnungen entstehen städtebauliche Probleme hinsichtlich des zeitweiligen Leerstandes und der Verödung von Siedlungsbereichen, der unzureichenden Auslastung der vorzuhaltenden Infrastruktur sowie des Flächenverbrauchs bei gleichzeitig nur geringfügiger Nutzung. Der Ausschluss von Nebenwohnungen ist in Sondergebieten ein geeignetes und zulässiges Instrument, um die genannten Probleme in Tourismusgemeinden zu vermeiden (vgl. OVG Lüneburg, Urteil v. 18.09.2014, Az. 1 KN 123/12). 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.

Im SO „Beherbergung“ befindet sich eine große Ferienwohnungsanlage mit Behindertenpension. Diese wird separat nach § 11 BauNVO festgesetzt, da hier eindeutig der Beherbergungscharakter dominiert. Im Sondergebiet „Beherbergung“ sind Beherbergungsbetriebe oder Ferienwohnungen ausschließlich mit zentraler Verwaltung und Gemeinschaftsanlagen sowie Anlagen, die zum Betrieb der Beherbergungseinrichtung erforderlich sind, zulässig.

Außerdem sind insgesamt max. 3 Dauerwohnungen zulässig.

Die künftigen, im B-Plan darzustellenden Baugrenzen umfassen bei bereits sehr großen Gebäuden, bei ortsbildprägenden Häusern oder bei kleinen Grundstücken z.T. konkret die vorhandenen Gebäude. Auf die Ausweisung offener, durchgehender Baufelder wird weitestgehend verzichtet, um den städtebaulichen Zielstellungen der Planung gerecht zu werden. Je nach Gebäude- und Grünbestand, Grundstücksgröße und städtebaulicher Situation werden Erweiterungsmöglichkeiten bzw. eine geordnete Zweitreihenbebauung ermöglicht.

#### Bereich Wiesengrund und südliche Doberaner Straße

Entsprechend der festgestellten Ferienwohnungsnutzung werden die Bauflächen als Wohn- oder Sondergebiete „Wohnen/Ferienwohnen“ festgesetzt.

Das Wohngebiet am Wiesengrund wurde in den letzten Jahren durch Neubauten in der ersten und zweiten Reihe ergänzt. Die bereits bebauten Wohngrundstücke erhal-

ten Baugrenzen, um kleinteilige Anbauten und Erweiterungsmöglichkeiten vorzuhalten. Die Grundstücke in der ersten Reihe des Wiesengrundes sind bereits dichter bebaut bzw. besitzen eine kleinere Grundstücksfläche als die Grundstücke in der zweiten Reihe. Dementsprechend beträgt die GRZ 0,25 bzw. 0,3.

Die Festsetzungen der Firsthöhe betragen 8,5 m bei eingeschossiger Bauweise und 10,5 m bei zweigeschossiger Bauweise. Es sind nur Einzelhäuser zulässig, um eine zusätzliche Verdichtung zu vermeiden.

Die Gartenbereiche werden als Hausgärten festgesetzt, um die zusammenhängenden Grünflächen zu erhalten. Die festgesetzten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Hausgarten" können, ebenso wie die dargestellten Vorgärten, den örtlichen Erfordernissen der Erschließung und Grundstückszuwegung entsprechend unterbrochen werden.

Die nördlich des Wiesengrundes gelegene Freifläche wird durch die Anlieger als zusätzliche Gartenfläche z.T. extensiv mitgenutzt. Aufgrund der offenen Gräben in diesem Bereich ist eine Bebauung nicht möglich. Auch diese Fläche wird als Hausgarten festgesetzt. Zusätzlich wird die Fläche aufgrund der vorhandenen Gräben und des Baumbestandes sowie von Resten wertvoller Feuchtwiesen (Vorkommen geschützter Pflanzenarten wie z.B. Breitblättriges Knabenkraut (*Dactylorhiza majalis*), eine Orchideenart) zum Erhalt festgesetzt.

Für bewilligte Bauvorhaben wurden zwei Baufelder in zweiter Reihe neu festgesetzt. Ein weiteres Baufeld wird aufgrund der bereits umgebenden Bebauung in der Doberaner Straße 6 städtebaulich befürwortet.

Der Bereich südlich der Doberaner Straße wird ebenfalls als WA 2 oder SO 2 festgesetzt. Hier ist bereits eine etwas dichtere ein- und zweigeschossige Wohnbebauung vorhanden.

### Südliche Cubanzestraße

Auch die in der zweiten Reihe der südlichen Cubanzestraße entstandene Baureihe wird durch zwei neue Baufelder ergänzt und damit zum Abschluss gebracht. Die in den Innenbereichen der Bebauung liegenden Gartenflächen sollen erhalten bleiben. Das Baufeld des Grundstückes an der Cubanzestraße 35 liegt nicht innerhalb der gleichen Bauflucht der anderen Baufelder, da die vorhandenen Obstbäume im rückwärtigen Grundstücksbereich geschützt werden sollen. Ein vorhandener Baum wird zum Erhalt festgesetzt. An die ursprünglich wenig verdichtete Bebauung in diesem Bereich soll durch eine GRZ von 0,25 angeknüpft werden. Eine Bebauung soll nur mit Einzelhäusern und einer eingeschossigen Bebauung in der zweiten Reihe erfolgen. Innerhalb der ersten Baureihe ist auch eine zweigeschossige Bauweise städtebaulich verträglich.

In den SO 3 und SO 4 erfolgte in den vergangenen Jahren bereits eine starke Überprägung durch Fremdenverkehrsnutzungen und ein entsprechend intensiver Ausbau. Innerhalb dieser SO werden die Baugrenzen eng um die bestehenden Gebäude gelegt, da keine weitere Bebauung ergänzt werden soll. Die GRZ wird entsprechend dem Bestand auf 0,3 im SO 3 und 0,4 im SO 4 festgesetzt.

### Nördliche Doberaner Straße

Die für Kühlungsborn typischen Häuser nördlich der Doberaner Straße (Doberaner Straße 1, 3, 5) mit 1,5 Geschossen, einer flachen Dachneigung von unter 20° und einem Zwerchgiebel prägen das Ortsbild und sollen erhalten werden. Eine Aufstockung soll hier nicht möglich sein. Es wird daher in diesem Baugebiet SO 6 festgelegt, dass das zweite Vollgeschoss nur als Dachgeschoss zulässig ist. Die an der Straße liegenden, bebauten Bereiche wurden durch Baugrenzen so eingefasst, dass noch Erweiterungsmöglichkeiten bestehen bleiben, ein weiteres Fortschreiten der Bebauung in die nördlichen Gartenflächen jedoch verhindert wird. Die Grünflächen bleiben als zusammenhängender Grünbereich erhalten und werden als Hausgärten festgesetzt. Die GRZ wird auf 0,3, die Firsthöhe am Bestand orientiert auf 10,5 m festgesetzt.

Das SO 5 besteht aus einem Grundstück. Hier befindet sich eine historische Wohnbebauung mit einem eingeschossigen Gebäudeteil an der Doberaner Straße, einem Wirtschaftsgebäude und einem zweigeschossigen Gebäudeteil im Hofbereich. Aufgrund des bereits großen Gebäudekörpers sollen nur geringfügige Ergänzungen des Bestandes möglich sein. Die GRZ wird auf 0,3 festgesetzt. Die max. zulässige Zahl der Vollgeschosse und die max. Firsthöhe werden entsprechend des Bestandes festgesetzt. Die max. Firsthöhe des eingeschossigen Gebäudetraktes wird auf 9,5 m und für den zweigeschossigen Teil auf 11,5 m festgesetzt.

Das Gebäude im SO 7 stellt das einzige Reihenhaus innerhalb des Geltungsbereiches dar. Im Gebäude befinden sich vier Wohneinheiten. Innerhalb der Planung wird der Fortbestand gewährt, es sollen allerdings keine Erweiterungsmöglichkeiten zur Verfügung gestellt werden. Die derzeitige GRZ beträgt bereits 0,35, so dass keine weitere Bebauung erfolgen soll. Die Grundstücksfläche ist weiterhin zu einem hohen Anteil für die Stellplatzanlage versiegelt.

### Nördliche Cubanzestraße

Der nordöstliche Teil der Cubanzestraße soll nur behutsam baulich ergänzt werden. In der ersten Reihe der Cubanzestraße 53 und 55 werden zwei Baufelder für die Bebauung mit Wohnhäusern festgesetzt. Dies erfolgte bereits in Abänderung des städtebaulichen Konzepts mit der 1. Änderung bzw. erfolgt nun mit der 2. Änderung. Ein weiter zurückliegendes Baufeld Cubanzestraße 55 entfällt dafür.

Das WA 1 wird im Zusammenhang mit der gegenüberliegenden Wohnbebauung festgesetzt.

Auf dem Grundstück Cubanzestraße Nr. 55 befindet sich eines von mehreren noch erhaltenen ehemaligen Bauerngehöften an der Cubanzestraße. Die Grundstücksfläche beträgt ca. 5700 m<sup>2</sup>. Der überwiegende Anteil des Grundstückes wird als Hausgarten genutzt. Dieser wird, mit Ausnahme der o.g. Änderung, als Hausgarten festgesetzt, um die für Kühlungsborn typischen dörflichen Strukturen zu erhalten. Es wird eine GRZ von 0,3 im SO 2 festgesetzt, so dass ein ausreichender Spielraum für Erweiterungen bzw. für zusätzliche Gebäude vorgehalten wird.

Südlich des H.-Löns-Weges und westlich der Cubanzestraße entsprechen die städtebaulichen Richtwerte dem SO 6. Für eine eingeschossige Bauweise gilt die Firsthöhe von 8,5.

Nördlich und östlich davon finden sich Wohn- und Ferienwohngebäude, die sich in den Nutzungskatalog der SO 1 und SO 2 einfügen.

Das in der zweiten Reihe der Cubanzestraße Nr. 62 b neu entstandene Wohngrundstück hat mit einer GRZ von 0,35 bereits eine relativ hohe Grundstücksausnutzung. Gerade in der zweiten Reihe soll keine weitere Verdichtung erfolgen. Aufgrund dessen wurde nur für dieses Baugrundstück im WA 4 die vorhandene GRZ festgesetzt, die Baugrenze wurde dementsprechend eng um den Gebäudekörper gelegt. Die Zufahrt erfolgt nördlich der Stellplatzanlage.

Das westlich davon gelegene Wochenendhausgebiet südlich des Molli-Gleises soll langfristig nicht bestehen bleiben, hier ist mittelfristig die Umwidmung zu dauerhaftem Wohnen vorgesehen. Es sollen zukünftig drei großzügig angelegte Baugrundstücke für die Bebauung mit Einzelhäusern entstehen. Die Erschließung des Gebietes soll wie bisher als Privatweg von der Cubanzestraße erfolgen. Die Bebauung soll relativ locker mit einer GRZ von 0,2 und einer abweichenden (max. Gebäudelänge 15 m) eingeschossigen Bebauung erfolgen. Die Firsthöhe wird mit 8,5 m festgesetzt.

Weitere Änderungen betreffen den Ausschluss störender Nebenanlagen. Bezüglich der Freihaltung des Ortsbildes vor störenden Nebenanlagen wird gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO die Errichtung von Kleinwindkraftanlagen und freistehenden Antennenmasten im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen. Seit jüngerer Zeit sind Kleinwindkraftanlagen technisch ausgereift. Diese Anlagen führten aber bereits häufig zu Nachbarschaftsstreitigkeiten aufgrund der mit dem Betrieb verbundenen Lärmemissionen. Große Antennenmasten von CB-Funkern führen zu einer ortsbildstörenden, technischen Überformung und damit zur Beeinträchtigung nachbarlicher Interessen. Kleinwindkraftanlagen oder Antennenmasten sind gemäß Landesbauordnung MV bis zu einer Höhe von 10 m oder auf Hausdächern in den Baugebieten zulässig, sofern die allgemeinen Zulässigkeitsvoraussetzungen erfüllt sind.

Obwohl die Stadt eine ressourcen- und klimaschonende Entwicklung unterstützt, sind Kleinwindkraftanlagen im Plangebiet als unverträglich zu bezeichnen. Aufgrund des allgemein in Kühlungsborn angestrebten, hochwertigen Charakters der Wohngebiete soll ein möglichst störungsfreies Umfeld für die Bewohner geschaffen werden. Dieses betrifft sowohl die zu befürchtenden visuellen als auch die akustischen Beeinträchtigungen durch solche Anlagen.

## **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 am Bestand.

Bei max. zulässiger zweigeschossiger Bauweise in der ersten Reihe innerhalb des SO 6 sind die Hauptdächer nur mit einer Dachneigung zwischen 15° und 25° zulässig. Die Dachneigung im WA 5 darf bei zweigeschossiger Bauweise max. 25° betragen. Bei eingeschossiger Bauweise muss die Dachneigung zwischen 35° und 45° betragen. Die Hauptdächer in den sonstigen WA und SO sind mit einer Dachneigung zwischen 25° und 45° zulässig. Dächer von Carports und Garagen sind in der glei-

chen Dachneigung und Dachhaut wie das Hauptgebäude bzw. mit einer Dachneigung von mind. 20° auszuführen. Zulässige Dachfarben sind in allen Baugebieten: rot, braun, rotbraun, anthrazit und schwarz.

Mit diesen Festsetzungen soll die ortstypische Dachlandschaft Kühlungsborns erhalten bleiben.

Die Fassaden sind in allen Baugebieten nur als glatt verputzte Fassaden oder mit Sichtmauerwerk zulässig. Auf untergeordneten Fassadenflächen (kleiner als 1/3 der jeweiligen Fassadenseite) ist auch die Verwendung von Holz zulässig. Ebenso zulässig ist die Kombination der genannten Gestaltungselemente mit echtem Fachwerk. Die Verwendung von Fassadenmaterialien oder von Fassadenverkleidungen, die andere Baustoffe vortäuschen, ist unzulässig. Bei der Gestaltung der Außenwände ist nur die Verwendung von gebrochenen Weiß-, Grau-, Gelb- und Rottönen zulässig. Mit den Festsetzungen zur Fassadengestaltung soll die Ortstypik beachtet und eine gestalterische Fehlentwicklung vermieden werden.

Bunte glasierte Dächer oder Blockhäuser würden z.B. nicht in das Ortsbild einfügen.

Für alle Baugebiete gilt: fensterlose, ungegliederte Fassadenflächen über 10 m Länge sind durch vor- oder zurücktretende Gebäudeteile zu gliedern und 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 pflanzen 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 allen Baugebieten nur als Laubholzhecke aus heimischen Arten zulässig. An der Straßenfront beträgt die max. zulässige Höhe 1,25 m, im Bereich der Sichtfelder an den Grundstückszufahrten aus Gründen der Verkehrssicherheit max. 0,80 m. Die Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten und dürfen nicht als Stellplätze für Kraftfahrzeuge oder Müllbehälter bzw. als Lagerflächen genutzt werden.

Aus gestalterischen Gründen ist bei der Neuerrichtung von Garagen, Carports, Stellplätzen oder Nebengebäuden zu allen Grundstücksgrenzen eine gärtnerisch angelegte Fläche von mind. 1,0 m Breite herzustellen. Damit wird ein „Zusammenwachsen“ von benachbarten Nebengebäuden und der Eindruck einer geschlossenen Bebauung verhindert.

Luftwärmepumpen müssen zwecks Immissionsschutz zur Nachbargrenze einen Abstand von mind. 3 m einhalten.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 1,0 m<sup>2</sup> und nur im Bereich des Erdgeschosses zulässig. Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht und Warenautomaten sind in allen Baugebieten unzulässig.

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

## 2.3 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandenen Straßen. Die Doberaner Straße ist eine innerörtliche Hauptverkehrsstraße und bildet die wichtigste Ausfallstraße nach Bad Doberan. Die Cubanzestraße stellt neben der Strandstraße eine zweite wichtige Nord-Süd-Verbindungsachse in Kühlungsborn Ost dar. Für den Kreuzungsbereich der beiden Straßen wurde der Ausbau als Kreisverkehr inzwischen realisiert. Flächen nördlich der Doberaner Straße wurden als Regenrückhaltebecken genutzt. Auch hier erfolgte eine Aktualisierung des Bebauungsplanes.

Mit dem Ausbau der Ortsentlastungsstraße hat sich bereits eine Reduzierung des innerörtlichen Verkehrsaufkommens eingestellt. Mit der Fertigstellung des Kreisverkehrs in Wittenbeck wird sich langfristig noch mehr Verkehr auf die Ortsentlastungsstraße verlagern.

Die nördliche Cubanzestraße hat durch den Ausbau des Hafens in Kühlungsborn als Zubringerstraße an Bedeutung gewonnen. Zusammen mit der Hafenstraße bildet sie einen nordöstlichen Erschließungsring.

Die übrigen Straßen sind Anliegerstraßen, die als Tempo 30 - Zonen ausgewiesen sind. Auch für die Cubanzestraße und die Doberaner Straße ist langfristig eine Ausweisung als Tempo 30 - Zone vorgesehen.

Die in zweiter und dritter Reihe gelegenen Grundstücke werden über private Zufahrten erschlossen. Dazu sind ggf. die erforderlichen privatrechtlichen Vereinbarungen zu treffen, um die Erschließung zu sichern.

Die Erschließung des zukünftigen Wohngebietes im Norden des Geltungsbereiches ist von der Cubanzestraße aus südlich der Molli-Gleise als privater Wohnweg vorgesehen. Aufgrund der Örtlichkeit ist nur eine schmale Erschließung möglich. Die breite des Wohnweges beträgt 4,5 m bzw. 4,0 m im Bereich der südlich angrenzenden Bebauung. Der vorhandene Weg des derzeitigen Wochenendhausgebietes kann dabei mitgenutzt werden.

Der innerhalb des Plangebietes liegende Teil des Birkenweges ist als Fußweg neu gestaltet worden und dient als fußläufige Erschließung des Wohngebietes am Birkenweg. Der Weg wird als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußweg“ festgesetzt.

Das öffentliche Wegegrundstück südlich des Birkenweges wird derzeit durch die anliegenden Wohngrundstücke als Hausgarten mitgenutzt. Das Flurstück dient derzeit als Leitungstrasse. Es wird aufgrund dessen als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsgrün festgesetzt.

Im nördlichen Bereich der Cubanzestraße und am Wiesengrund befinden sich Stellplatzflächen, die in den Bebauungsplan übernommen wurden.

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.

## 2.4 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung des B-Planes Nr. 37 bzw. innerhalb des Ursprungsplanes beträgt rund 12 ha. Die Fläche unterteilt sich folgendermaßen:

Flächennutzung B-Plan Nr. 37	Flächengröße in m <sup>2</sup>
<b>Baugebiete</b>	
Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO	23.446
Sondergebiete „Wohnen/Ferienwohnen“ nach § 11 BauNVO	47.969
Sondergebiet „Beherbergung“ nach § 11 BauNVO	2736
<b>Summe Baugebiete</b>	<b>74151</b>
<b>Grünflächen</b>	
Öffentliche Grünfläche - Park	2.601
Öffentliche Grünfläche - Spielplatz	604
Öffentliche Grünfläche - Verkehrsgrün	281
Private Grünfläche - Hausgarten	27006
Grünfläche – Graben/ Fläche für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	1.087
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	145
Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	6.236 (überlagernde Darstellung mit Hausgarten)
<b>Summe Grünflächen</b>	
<b>Flächen für die Landwirtschaft</b>	<b>655</b>
<b>Verkehrsflächen</b>	
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	9930
Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: öffentlicher Fußweg	119
<b>Summe Verkehrsflächen</b>	<b>10049</b>
<b>Sonstige Flächen</b>	
Stellplatzfläche	595
Flächen für die Ver- und Entsorgung	595
Regenrückhaltebecken	634
Sandfangbecken	442
<b>Σ Plangebiet</b>	<b>118.700</b>

### **3. Eingriffe in Natur und Landschaft, 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 wird. Für bereits stärker bebaute Grundstücke werden Beschränkungen erlassen, die entweder einen Neubau an den Abriss von Altanlagen binden 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 verdichtete Bereiche sollen sich langfristig wieder auflockern, eine fortgesetzte massive Bebauung wird durch den Bebauungsplan unterbunden. Größere zusammenhängende Grünbereiche und Hausgärten werden erhalten. Die ortsbildprägenden Landschaftsbestandteile werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes geschützt.

#### Öffentlicher Spielplatz am Birkenweg

An der Einmündung des Birkenweges in die Cubanzestraße befindet sich eine öffentliche Grünfläche mit einem Spielplatz. Diese soll planungsrechtlich im Bestand abgesichert werden. Die Fläche wird daher als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt.

#### Park an der Cubanzestraße

Nordöstlich der Cubanzestraße befindet sich eine öffentliche Freifläche, innerhalb derer ein Regenrückhaltebecken liegt. Der Zugang erfolgt über die Cubanzestraße. Weiterhin befindet sich eine Stellplatzanlage und eine Garage westlich der Cubanzestraße. Diese sollen weiterhin bestehen bleiben. Die bestehende Grünfläche wird als öffentliche Parkfläche festgesetzt.

#### Schutz der Hausgärten

Nördlich der Doberaner Straße befindet sich eine größere zusammenhängende Gartenfläche, die vor weiterer Bebauung geschützt werden soll. Die Gartenfläche zwischen Doberaner Straße und Wiesengrund wird durch mehrere offene Gräben durch-



flossen und dient als Überlauf der Cubanze. Es befindet sich hier außerdem ein größerer Baumbestand und Reste einer Feuchtwiese mit geschütztem Pflanzenbestand. Auch in diesem Bereich ist eine weitere Bebauung nicht anzustreben. Darüber hinaus sollen Vorgartenbereiche und Hausgartenflächen möglichst erhalten werden. Die genannten Flächen werden als Hausgärten festgesetzt. Die festgesetzten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Hausgarten" können den örtlichen Erfordernissen der Erschließung und Grundstückszuwegung entsprechend unterbrochen werden.

#### Schutz des Bachlaufes des Cubanze

Innerhalb des Plangebietes verläuft parallel zur Cubanze Straße der Bachlauf der Cubanze. Der Bachlauf ist ein ortstypisches Landschaftselement und wird zum Schutz festgesetzt. Nach § 81 des Wassergesetzes M-V (LWaG) ist der Uferbereich von Gewässern in einer Breite von 7 m von Bebauung freizuhalten. Der Gewässerschutzstreifen wird als Grünfläche sowie als Fläche für Maßnahmen, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

In einer Breite von 7,0 m ab Böschungsoberkante des Baches ist jegliche Bebauung oder Befestigung von Flächen unzulässig. 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. Eine Verwendung von Düngemitteln oder Pestiziden wird im Gewässerschutzstreifen ausgeschlossen.

#### Schutz des Baumbestandes

Parallel zum Verlauf der Cubanze befindet sich ein ortsbildprägender Lindenbestand. Weiterhin befindet sich innerhalb des gesamten Geltungsbereiches ein großer Baumbestand, den es zu schützen gilt.

Alle einheimischen Laub- und Nadelbäume mit einem Stammumfang ab 60 cm sind daher dauerhaft zu erhalten und einschließlich der Kronentraufbereiche vor Beeinträchtigungen, die den Fortbestand gefährden und während Baumaßnahmen gem. DIN 18920 zu schützen. Über Ausnahmen und das Ausgleichserfordernis entscheidet die Stadt nach den Vorgaben des B-Plans. Diese Festsetzung ist in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes enthalten.

Der festgesetzte Baumschutz geht über das Maß des in § 26a Landesnaturschutzgesetz (LNatG 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 LNatG M-V gesetzlich geschützten und den nicht gesetzlich geschützten Bäumen vorzunehmen. Auf eine Darstellung der einzelnen Bäume im Lageplan wird daher verzichtet. Eine solche Darstellung würde im Übrigen die Erstellung eines Vermessungsplanes erfordern; 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 Baumschutz nach §§ 26a und 27 LNatG MV 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.

#### Flächen zum Erhalt

Die vorhandene Eingrünung des Stellplatzes am Wiesenweg soll erhalten werden, da sie ökologische Funktionen erfüllt und gleichzeitig als Sichtschutz für die dahinterliegende Wohnbebauung dient. Im Bereich zwischen dem Wiesengrund und der Doberaner Straße befindet sich eine größere zusammenhängende Grünfläche, die durch die anliegenden Grundstückseigentümer als Hausgärten mitgenutzt wird. Die Fläche wird durch mehrere Gräben durchflossen. Es sind Reste wertvoller Feuchtwiesen mit dem Vorkommen geschützter Pflanzenarten, wie z.B. Breitblättriges Knabenkraut (*Dactylorhiza majalis*), einer Orchideenart, vorhanden. Es befindet sich außerdem entlang der Grundstücksgrenze ein größerer erhaltenswerter Baumbestand. Die Fläche wird zum Erhalt festgesetzt.

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 (Schotterrassen, Rasengitter, Fugenpflaster oder wassergebundene Decke) herzustellen, um den natürlichen Wasserkreislauf weniger zu beeinträchtigen.

#### Artenschutz

Hinsichtlich des Artenschutzes ist ebenfalls anzumerken, dass es sich bei der vorliegenden Planung um eine Bestandsüberplanung im Rahmen einer B-Plan-Änderung handelt. Eine Bebauung und dauerhafte Nutzung ist bereits vorhanden. Hinsichtlich der Festschreibung der vorhandenen Nutzungen ergeben sich keine Anhaltspunkte auf die Beeinträchtigung vorhandener Biotopstrukturen oder streng geschützter Arten, da es sich um bereits genutzte Flächen handelt. Betroffenheiten nach dem Bundesartenschutzgesetz liegen daher nicht vor.

## **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. Die geregelte Ver- und Entsorgung des Gebietes ist durch die vorhandenen Anschlüsse bzw. Anschlussmöglichkeiten gewährleistet. Für die Grundstücke in zweiter Reihe ist die Erschließung privatrechtlich abzusichern.

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 und dritter Reihe anzuschließen sind. Die Versorgung erfolgt zentral aus dem Wasserwerk Hinter Bollhagen und ist durch den "Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserversorgung 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 Bad Doberan anzuzeigen.

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

## **4.3 Schmutz- und Regenwasserentsorgung**

Die Schmutz- und Regenwasserentsorgung ist über eine zentrale Ableitung gesichert. Die Grundstücke bzw. Gebäude in zweiter oder dritter Reihe sind an die vorhandenen Leitungen anzuschließen. Die Entsorgung erfolgt gemäß gültiger Satzung des Zweckverbandes.

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.

Im Rahmen von Baumaßnahmen aufgefundene Leitungssysteme sind ordnungsgemäß aufzunehmen, umzuverlegen bzw. anzubinden. Notwendige Grundwasserabsenkungen im Rahmen von Baumaßnahmen stellen eine Gewässerbenutzung dar und bedürfen der Genehmigung durch die Untere Wasserbehörde.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 37 befindet sich auf dem Flurstück 202/1, Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn ein Sandfangbecken. Es dient zum Sammeln und zur anschließenden Versickerung bzw. Ableitung des durch die Regenkanalisation anfallenden Niederschlagswassers. Durch den Zweckverband "Kühlung" werden regelmäßige Wartungen durchgeführt. Das Sandfangbecken wird als Fläche für die Wasserwirtschaft festgesetzt.

Weiterhin wird in den textlichen Festsetzungen festgelegt, dass Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen, damit eine Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers nicht erforderlich wird.

## **4.4 Energieversorgung**

Die Stromversorgung des Plangebietes ist über die vorhandenen Leitungen gesichert. Der örtliche Stromversorger ist die e.dis AG. 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 Zuparken der zur Abfallentsorgung genutzten Straßen wird durch ordnungsrechtliche Maßnahmen verhindert. Grundstücke in zweiter Reihe sind über deren Zufahrten an der Haupterschließung zu entsorgen. Für das WA 6 wurde ein Stellplatz für Abfallbehälter an der Cubanzestraße ausgewiesen, zu dem sie Mülltonnen am Tage der Entsorgung zu bringen sind.

Ein Wertstoffsammelcontainer befindet sich am Einkaufszentrum an der Cubanzestraße.

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.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind in dem Geltungsbereich der Satzung keine Altlagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altlagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gem. § 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht beim Umweltamt des Landkreises, Sachgebiet Altlasten/Immissionsschutz wird hingewiesen.

Bei Bautätigkeiten ist eine vollständige Verwertung bzw. Entsorgung von Reststoffen, Bauschutt bzw. Abfällen zu gewährleisten.

#### **4.6 Telekommunikation**

Die Versorgung mit Anlagen der Telekommunikation wird durch die Deutsche Telekom AG und die Kabel Deutschland GmbH sichergestellt. Für den rechtzeitigen Ausbau sind Abstimmungsgespräche mit den Versorgungsträgern 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 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 Straßenverkehr von der vorhandenen Situation auszugehen. Durch die Planung werden keine nennenswerten Verkehre verursacht, so dass in diesem innerstädtischen Bereich keine zusätzlichen Schallschutzmaßnahmen erforderlich bzw. vorgesehen sind. Dies betrifft auch die Trasse der historischen Bäderbahn "Molli", die am nördlichen Plangebietsrand entlangführt. Durch die Planung ergeben sich auch diesbezüglich keine Änderungen. Zukünftig möchte die Stadt Kühlungsborn alle innerstädtischen Straßen als Tempo-30-Zonen ausweisen. Die Immissionsbelastung wird an den derzeit als Tempo-50-Zonen (Doberaner Straße und Cubanzestraße) festgelegten Straßen voraussichtlich geringer werden.

Zum B-Plan Nr. 37 wurde eine Schalltechnische Stellungnahme vom TÜV-Nord Umweltschutz GmbH & Co. KG aus Rostock erarbeitet. Die wesentlichen Aussagen des Gutachtens werden nachfolgend in ausführlicher Form wiedergegeben, um den Belang des Schallschutzes in ausreichender Form zu berücksichtigen und der Öffentlichkeit die abwägungsrelevanten Tatsachen darzustellen.

Innerhalb des Plangebietes sind Allgemeine und Besondere Wohnbauflächen für Einzelhausbebauung mit maximal 2 Vollgeschossen zulässig.

Hauptverkehrsstraßen innerhalb und am Rand des Plangebietes sind die L 12 (Doberaner Straße), die Cubanzestraße sowie die Hafenstraße. Alle anderen im Plangebiet vorhandenen Straßen sind Anliegerstraßen und hinsichtlich der Verkehrsstärke von untergeordneter Bedeutung.

Am nördlichen Rand des Plangebietes verlaufen die Gleise der Bäderbahn Molli.

Ziel der Untersuchungen ist es, die Immissionen innerhalb des Plangebietes, die durch Verkehrsgeräusche hervorgerufen werden, zu ermitteln und, bei Überschreiten der Richtwerte, Maßnahmen zur Lärminderung herauszuarbeiten.

Für die Untersuchungen standen folgende vorhabensspezifischen Unterlagen zur Verfügung:

- Planzeichnung zum B-Plan (Entwurf, Stand: 14.08.2008);
- Prognose des zusätzlichen Verkehrsaufkommens im Bereich des geplanten Yachthafens der Stadt Ostseebad Kühlungsborn;
- Schallimmissionsprognose zum B-Plan Nr. 5;
- Schalltechnische Untersuchung zum Bauvorhaben Möwenparkcenter.

### **Berechnungs- und Beurteilungsgrundlagen**

Bei der städtebaulichen Planung sind nach § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) [01] 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.

Im Bereich der städtebaulichen Planung ist bei der Beurteilung des Lärms von den schalltechnischen Orientierungswerten des Beiblattes 1 zur DIN 18005 [03] auszugehen.

Als Maß für die durchschnittliche Langzeitbelastung von betroffenen Personen oder ausgewählten Immissionsorten werden Beurteilungspegel benutzt. Die Beurteilungs-

pegel werden auf die Zeiträume tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) und nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) bezogen.

Für gewerbliche Anlagen, die dem Geltungsbereich der TA Lärm unterliegen sowie Sport- und Freizeitanlagen 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.

Für die genaue Berechnung der Schallimmissionen für verschiedene Arten von Schallquellen (z.B. Straßen-, und Schienenverkehr, Gewerbe, Sport- und Freizeitanlagen) wird auf die jeweiligen Rechtsvorschriften verwiesen.

Im Beiblatt 1 der DIN 18005 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 Richtlinien und Vorschriften mittels der Ausbreitungssoftware LIMA, Version 5.2.01 der Stapelfeldt Ingenieurgesellschaft mbH Dortmund mit A-bewerteten Schalleistungspegeln.

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 (Schalleistung, 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 und Besondere Wohngebiete ausgewiesen werden. Die Zuordnung der Schutzbedürftigkeit erfolgte auf Grundlage der geplanten Nutzungen und in Übereinstimmung mit der beabsichtigten Ausweisung im B-Plan.

### **Emissionskennwerte**

Auf schutzbedürftige Nutzungen innerhalb des Plangebietes wirken Geräuschimmissionen des Straßenverkehrs sowie der Bäderbahn Molli ein.

Die maßgebenden Emissionsquellen werden nachfolgend beschrieben.

### **Straße**

Verkehrsgerauschemissionen im Plangebiet werden durch die vorne genannten Hauptverkehrsstraßen L 12 (Doberaner Straße), nördliche und südliche Cubanze Straße sowie die Hafenstraße hervorgerufen. Die Verkehrsstärke auf diesen Straßen wird auf der Grundlage der o.g. Untersuchungen ermittelt. Die Zahlen gelten für die Saison 1999 und stellen somit einen Maximalfall dar.

Es wurden die Verkehrsströme prognostiziert, die nach Inbetriebnahme des Yachthafens im Prognosehorizont 2010 auftreten werden. In die Untersuchungen sind neben dem Verkehrsaufkommen in/aus Richtung Yachthafen auch die Verkehre des Planvorhabens nördlich des Hermann-Löns-Weges (Sport- und Freizeitzentrum mit Parkhaus – B-Plan Nr. 5) und die zusätzlichen Verkehre durch Ausbau-/Erweiterungsplanungen des Hotels Skan Morada berücksichtigt worden. Abweichend zum B-Plan Nr. 5, in dem das nördlich des Hermann-Löns-Weges geplante Vorhaben mit insgesamt ca. 480 Parkplätzen berücksichtigt wurde, ist das Vorhaben als Möwen-Parkcenter mit insgesamt ca. 560 Parkplätzen umgesetzt worden. Die Zufahrt zum

Möwen-Parkcenter erfolgt über die südliche Rudolf-Breitscheid-Straße und dann über die Hafenstraße bzw. die nördliche Rudolf-Breitscheid-Straße. D.h., es sind gegenüber den angenommenen Stellflächen ca. 80 Stellflächen mehr realisiert worden. Zur Berücksichtigung dieses Umstandes und unter Beachtung der Art des Vorhabens (Einkaufen, Wohnen, Stadtbesucher) wurde die Verkehrsstärke um 300 Fahrten auf der westlichen Hafenstraße erhöht (ca. 4 Bewegungen pro Stellplatz).

Die normale Verkehrsentwicklung von 2010 bis zum Prognosejahr 2020 wird in Anlehnung an die Prognosefaktoren des Landesamtes für Straßenbau und Verkehr durch den Faktor 1,08 berücksichtigt. Die Aufteilung des Schwerverkehrs auf den Tag- und Nachtzeitraum erfolgte an Hand der RBLärm-92. Weitere Berechnungsparameter (Belag, Geschwindigkeit) wurden in einer Ortsbegehung ermittelt.

Die Berechnungsparameter für die relevanten Straßenabschnitte sind in Tabelle 2 zusammengefasst.

**Tabelle 2:** Berechnungsparameter Straße – Prognosejahr 2020

Bezeichnung	DTV	$p_T / p_N$	Straßen- ober- fläche	Stra- ßen- nei- gung	zul. Ge- schwin- dig- keit Pkw/Lkw	Emissions- pegel $L_{m,E}$
	[Kfz/24h]	[%]				Tag /Nacht
						[dB(A)]
L 12, Doberaner Straße (westlich Cubanzestraße)	9.300	5 / 2	Asphalt	< 5 %	50 / 50	61,4 / 51,0
L 12, Doberaner Straße (östlich Cubanzestraße)	12.700	5 / 2	Asphalt	< 5 %	50 / 50	62,8 / 52,4
Hafenstraße (westl. Cubanzestraße)	1.700	3 / 1	Asphalt	< 5 %	30 / 30	50,6 / 42,0
Hafenstraße (östlich Cubanzestraße)	1.500	3 / 1	Asphalt	< 5 %	30 / 30	50,1 / 41,5
Cubanzestraße (nördlich Doberaner Straße)	3.000	3 / 1	Asphalt	< 5 %	30 / 30	53,1 / 44,5
Cubanzestraße (südlich Doberaner Straße)	5.900	3 / 1	Asphalt	< 5 %	50 / 50	58,4 / 49,7

### Schiene

Entsprechend des aktuellen Sommerfahrplanes der Bäderbahn Molli (gültig vom 04.04.2009 – 01.11.2009)<sup>1</sup> 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. In nachfolgender Tabelle 3 sind die Berechnungsparameter für den Schienenverkehr zusammengefasst.

**Tabelle 4:** Berechnungsparameter Schiene Prognosezeitraum

Zugart	Anzahl der Züge  Tag/Nacht	l [m]	v [km/h]	Anteil Schei- benbre- msen [%]	$D_{Fz}$ [dB(A)]	Streckenein- flüsse [dB(A)]			$L_{m,E}$ [dB(A)] Tag/Nacht
						$D_{Fb}$	$D_{Bü}$	$D_{Ra}$	
RB	1,4 / 0	50	50	0	0	2	0	0	52,3 / 0

Richtliniengemäß wird der Schienenbonus berücksichtigt.

<sup>1</sup> Quelle: Internet



## Beurteilungspegel

Auf Grundlage der beschriebenen Berechnungsparameter wurden entsprechend der RLS 90 und der Schall 03 innerhalb des Plangebietes Rasterlärmkarten für den Tag- und Nachtzeitraum für den Straßen- und Schienenverkehr berechnet. Die Berechnungen erfolgten für eine Aufpunkthöhe von 5,6 m (1. OG)<sup>2</sup> und freie Schallausbreitung innerhalb des Plangebietes, d.h. ohne Berücksichtigung der abschirmenden Wirkung vorhandener Gebäude. Anschließend wurde durch energetische Addition der Straßen- und Schienengeräuschimmissionen der Gesamtpegel Verkehr für den Tagzeitraum<sup>3</sup> gebildet.

Das Ergebnis der Berechnungen sind farbige Plots mit Ausgabe von Flächen gleichen Beurteilungspegels.

Die Rasterlärmkarten zeigen, dass im Plangebiet Straßenverkehrsgeräuschimmissionen immissionsbestimmend sind. Schienenverkehrsgeräuschimmissionen 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 Geräuschimmissionen der Schiene unterschritten.

Straßenverkehrsgeräuschimmissionen erreichen im Tag- und Nachtzeitraum die in Tabelle 4 zusammengestellten Beurteilungspegel.

**Tabelle 4:** Beurteilungspegel Straßenverkehr (entspricht dem Gesamtverkehr)

Bereich	Beurteilungs- pegel L <sub>r</sub> [dB(A)] Tag / Nacht	Orientierungs- wert [dB(A)] Tag / Nacht
Doberaner Straße WA- und WB-Nutzungen	67 / 56	55 / 45 WA 60 / 45 WB
Südliche Cubanzestraße WA- und WB-Nutzungen	63 / 55	55 / 45
Nördliche Cubanzestraße WA-Nutzungen	60 / 51	55 / 45
Hafenstraße	55 / 44	55 / 45

In der Gesamtbelastung Verkehr (Schiene und Straße) sind keine Unterschiede in der Höhe der maximalen Beurteilungspegel zu verzeichnen. Es gelten die Ergebnisse aus Tabelle 4.

Die Berechnungen zeigen, dass die gebietsabhängigen Orientierungswerte Tag und Nacht für Allgemeine Wohngebiete (55 dB(A) und 45 dB(A)) straßenabhängig zwischen 3 und 12 dB(A) tags und zwischen 2 und 11 dB(A) nachts überschritten werden. Die höchsten Überschreitungen treten in der Doberaner Straße auf. In der Hafenstraße wird der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete eingehalten.

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.

<sup>2</sup> Innerhalb des Plangebietes befinden sich überwiegend einzeln stehende Wohn- und Geschäftshäuser mit 2 Vollgeschossen.

<sup>3</sup> Im Nachtzeitraum treten keine Schienenverkehrsgeräuschimmissionen auf. Der Gesamtpegel Verkehr entspricht dem der Straße.

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. Es 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.

**Die Lärmpegelbereiche und die folgenden textlichen Festsetzungen wurden in den B-Plan aufgenommen:**

1. Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche sind lärmzugewandte Gebäudeseiten und Dachflächen von Wohn- und Schlafräumen sowie von Kinderzimmern mit einem resultierenden bewerteten Schalldämm-Maß in Abhängigkeit vom ausgewiesenen Lärmpegelbereich entsprechend der nachfolgenden Tabelle zu realisieren:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel [dB(A)]	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils $R'_{W,res}$ [dB]	
		Aufenthalts- und Wohnräume	Büroräume und Ähnliches
III	61 – 65	35	30
IV	66 - 70	40	35

Für lärmabgewandte Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel entsprechend Pkt. 5.5.1 der DIN 4109 ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB(A) und bei geschlossener Bebauung bzw. Innenhöfen um 10 dB(A) gemindert werden.

2. In Schlafräumen und Kinderzimmern innerhalb der Lärmpegelbereiche III und IV sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, wenn keine Lüftungsmöglichkeit zur lärmabgewandten Gebäudeseite besteht.
3. Außenwohnbereiche innerhalb der Lärmpegelbereiche III und IV sind auf der lärmabgewandten Gebäudeseite anzuordnen.

Sonstige Immissionen, die auf das Plangebiet einwirken, sind nicht bekannt. Die nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz genehmigte Fischräucherei an der Doberaner Straße liegt in einer Entfernung von mind. 500 m zum Plangebiet. Geruchsbelästigungen sind nach Auskunft des Staatlichen Amtes für Umwelt und Natur möglich. Da es sich um genehmigte Bestandsnutzungen handelt, sind jedoch keine Maßnahmen erforderlich.

## 6. Eigentumsverhältnisse

Die bebauten Grundstücke im Geltungsbereich befinden sich in Privatbesitz. Die öffentlichen Verkehrsflächen, der öffentliche Spielplatz an der Cubanzestraße, die Flurstücke der Cubanze, die Grünfläche im rückwärtigen Bereich des Wiesengrundes (Flurstück 348/15, Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn), die öffentliche Parkfläche im nordwestlichen Bereich der Cubanzestraße (Flurstück 258/16 Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn), und die Flurstücke 265/6, 269/2, Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn befinden sich im Besitz der Stadt Ostseebad Kühlungsborn. Das Sandfangbecken nordöstlich der Cubanzestraße (Flurstück 202/1, Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn) ist im Besitz des Zweckverbandes "Kühlung".

## 7. Sonstiges

Es gilt die Satzung zur Gestaltung der Vorgärten der Stadt Ostseebad Kühlungsborn in der zuletzt geänderten Fassung.

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

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.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Bodendenkmale der Kategorie D2 in den nachrichtlich übernommenen Bereichen vermutet oder bekannt. Diese müssen vor Beginn der Bauarbeiten untersucht werden. Der Beginn des Mutterbodenabtrags ist mind. 4 Wochen zuvor verbindlich mit der unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen. Wird in ein Denkmal eingegriffen, hat der Verursacher die Kosten für die Erhaltung, fachgerechte Instandsetzung, Bergung und Dokumentation zu tragen. Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gem. § 11 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege bzw. der Kreisbodendenkmalpflege 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 in dem 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. § 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht beim Umweltamt des Landkreises, Untere Bodenschutzbehörde, wird hingewiesen.

Der in brauner Farbe im B-Plan dargestellte Gebäudebestand ist nicht Bestandteil der offiziellen Flurkarte, sondern wurde ergänzend auf der Grundlage von Bauanträgen und Luftbildern erhoben. Abweichungen vom tatsächlichen Bestand sind daher möglich.

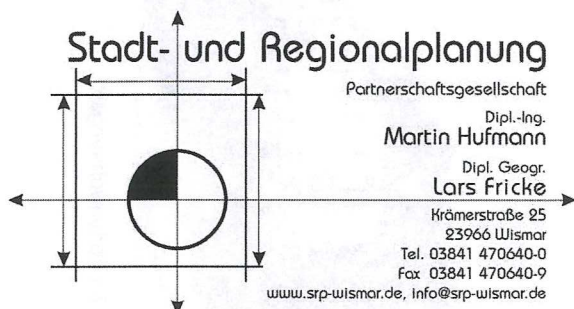
Der vorliegende Entwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf Grundlage dieses Entwurfes getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den .....

.....  
Karl, Bürgermeister

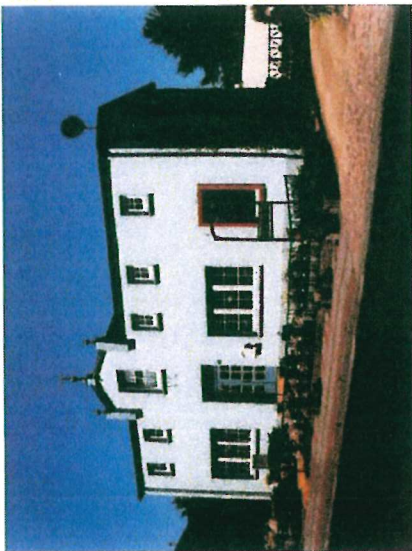
- Anlagen:
1. Fotodokumentation 2007
  2. Bestand/Planerische Leitlinien 2007
  3. Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB

Planverfasser:



Anlage 1: Fotodokumentation 2007

**Quartiere innerhalb des Geltungsbereiches**



typische 1 1/2 geschossige Wohnbebauung, Doberaner Straße 5



Cubanzstraße 48, historische Einzelhausbebauung mit großem Vorgartenbereich



Cubanzstraße 55, ehemaliges Bauerngehöft, große erhaltenswerte Freiflächen



kompakte Bebauung für Ferienwohnungen, Cubanzstraße 43



Wohnhaus Wiesengrund 8a



Ferienhausgebiet Cubanzstraße

**Städtebauliche Missstände und Gestaltungsmängel**



verdichtete Bebauung in drei Reihen auf ehemaligen Gartenflächen an der Cubanzstraße 41



ungegliederter Kreuzungsbereich mit Gestaltungsbedarf, Doberaner Straße/ Ecke Cubanzstraße



ungeordnete Bebauung an der Doberaner Straße 2-4



verdichtete, anspruchslos gestaltete Ferienhausbebauung mit großflächiger Versiegelung



Gestaltungsbedarf des Eingangsbereiches zur Parkfläche, nördliche Cubanzstraße



Holzbugalow an der Cubanzstraße 49b

## Freiflächen und Grünstrukturen



erhaltenswerte öffentliche Grünfläche mit Teich,  
 nördliche Cubanzestraße



öffentlicher Spielplatz, Cubanzestraße/ Ecke Birkenweg



ortsbildprägender Bachlauf der Cubanze, neben  
 Cubanzestraße 57



private Gartenflächen, Doberaner Straße 3

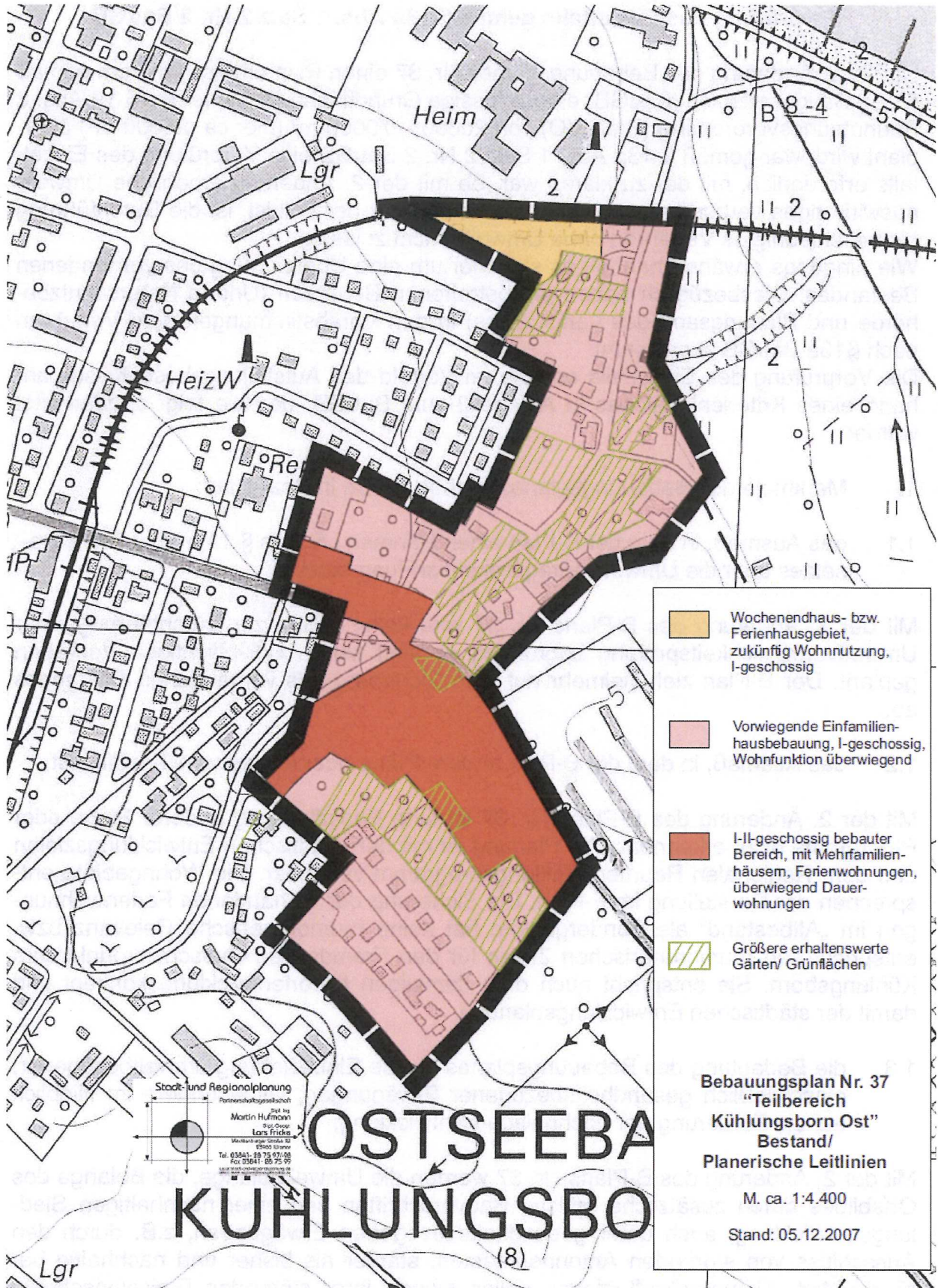


erhaltenswerte Wiesenfläche mit Baumbestand,  
 zwischen Doberaner Straße und Wiesengrund



unbebaute Fläche, Cubanzestraße/ Ecke Doberaner  
 Straße

Anlage 2: Bestand/Planerische Leitlinien 2007





## Anlage 3:

### **Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB**

Da die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 einen Plan umfasst, in dem gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 20000 – 70000 m<sup>2</sup> (hier ca. 24000 m<sup>2</sup>) überplant wird, war gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB eine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich, mit der zu klären war, ob mit der 2. Änderung erhebliche Umweltauswirkungen verbunden sind. Nur wenn dies nicht der Fall ist, ist die Durchführung als beschleunigtes Verfahren ohne Umweltbericht zulässig.

Wie eingangs erwähnt, handelt es sich hier um eine Überplanung des vorhandenen Bestandes. Diesbezüglich haben die betroffenen Behörden (Untere Naturschutzbehörde und Planungsamt des Landkreises) in den Vorabstimmungen dem Verfahren nach §13a BauGB zugestimmt.

Die Vorprüfung des Einzelfalls erfolgte im Vorfeld des Aufstellungsbeschlusses anhand eines Kriterienkataloges in Anlage 2 zum BauGB, der wie folgt abgearbeitet wurde:

1. Merkmale des Bebauungsplanes, insbesondere in Bezug auf:
  - 1.1 das Ausmaß, in dem der B-Plan einen Rahmen i.S. des § 14 b Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt;

Mit der 2. Änderung des B-Plans Nr. 37 wird keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründet, es sind keine UVP-pflichtigen Vorhaben geplant. Der B-Plan zielt vielmehr auf eine Sicherung des vorhandenen Bestandes ab.

- 1.2 das Ausmaß, in dem der B-Plan andere Pläne oder Programme beeinflusst;

Mit der 2. Änderung des B-Plans Nr. 37 ist eine Beeinflussung anderer Pläne oder Programme nicht erkennbar. Die Planung ist mit den städtischen Entwicklungszielen und dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm vereinbar. Die Wohngebiete entsprechen der Darstellung im F-Plan. Die Sicherung der vorhandenen Ferienwohnungen im „Altbestand“ als Sondergebiete hat keine raumordnerische Relevanz bzw. entspricht den raumordnerischen Zielen für den Fremdenverkehrsschwerpunktraum Kühlungsborn. Sie entspricht auch dem damaligen Kurortentwicklungskonzept und damit der städtischen Entwicklungsplanung.

- 1.3 die Bedeutung des Bebauungsplanes für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung;

Mit der 2. Änderung des B-Plans Nr. 37 werden die Umweltbelange, die Belange des Ortsbildes durch zusätzliche örtliche Bauvorschriften und einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung, auch unter gesundheitsbezogenen Erwägungen, z.B. durch den Ausschluss von störenden Antennenmasten, stärker als bisher und nachhaltig berücksichtigt. Kleinwindkraftanlagen sollen wegen ihrer störenden Emissionseffekte ausgeschlossen werden.

- 1.4 die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme;

Mit der 2. Änderung des B-Plans Nr. 37 werden keine neuen umweltbezogenen oder gesundheitsbezogenen Probleme ausgelöst (vgl. Pkt. 1.3).

- 1.5 die Bedeutung des Bebauungsplanes für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften;

Mit der 2. Änderung des B-Plans Nr. 37 ist keine negative Änderung der Bedeutung für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften zu erwarten, da ein bestehender Innbereich bestandssichernd überplant wird.

2. Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf

- 2.1 die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen;

Mit der 2. Änderung des B-Plans Nr. 37 sind keine nachteiligen Umweltauswirkungen im Vergleich zur bisherigen B-Planung verbunden (vgl. o.g. Punkte).

- 2.2 den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen;

Kumulative oder grenzüberschreitende Auswirkungen sind mit der 2. Änderung des B-Plans Nr. 37 nicht verbunden.

- 2.3 die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen);

Mit der 2. Änderung des B-Plans Nr. 37 sind keine neuen oder zusätzlichen Risiken für die Umwelt verbunden.

- 2.4 den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen;

Mit der 2. Änderung des B-Plans Nr. 37 sind keine neuen oder zusätzlichen Auswirkungen auf die Umwelt verbunden.

- 2.5 die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten;

Natürliche Merkmale, kulturelles Erbe und die Bodennutzung werden nicht verändert. Festgelegte Umweltqualitätsnormen und Grenzwerte werden nicht beeinflusst.

- 2.6 folgende Gebiete:

- 2.6.1 Natura 2000- (FFH- oder Europäische Vogelschutz-)gebiete sind nicht betroffen;

- 2.6.2 Naturschutzgebiete sind nicht betroffen;

- 2.6.3 Nationalparke sind nicht betroffen;
- 2.6.4 Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete sind nicht betroffen;
- 2.6.5 gesetzlich geschützte Biotope erfahren durch die 2. Änderung keine Beeinflussung;
- 2.6.6 Wasserschutzgebiete (GW III B) erfahren durch die 2. Änderung keine Beeinflussung;
- 2.6.7 die 2. Änderung des B-Plans Nr. 37 hat keine Auswirkung hinsichtlich der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen;
- 2.6.8 die 2. Änderung des B-Plans Nr. 37 hat keine negativen zentralörtlichen Auswirkungen oder Auswirkungen auf die Bevölkerungsdichte;
- 2.6.9 mit der 2. Änderung des B-Plans Nr. 37 sind keine Auswirkungen auf Denkmale oder Bodendenkmale verbunden.

Im Ergebnis der Vorprüfung des Einzelfalls wird festgestellt, dass durch die 2. Änderung des B-Planes Nr. 37 keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen ausgelöst werden.

# SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN über den Bebauungsplan Nr. 37 "Teilbereich Kühlungsborn Ost"

Teil A - Planzeichnung  
M 1:1500



### Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenerklärung 1990 (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

#### 1. Festsetzungen

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

- WA 1** Allgemeine Wohngebiete, mit flid. Nummerierung (§ 4 BauNVO)
- WB 1** Besondere Wohngebiete, mit flid. Nummerierung (§ 4a BauNVO)

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

- GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß
- GR zulässige Grundfläche in m² als Höchstmaß
- I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- FH Firsthöhe in m als Höchstmaß über Bezugspunkt

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

- o offene Bauweise
- a abweichende Bauweise
- △ nur Einzelhäuser zulässig
- △△ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baulinie
- Baugrenze

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

- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfächen
- Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung

**Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abfallentsorgung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für Versorgungsanlagen - Zweckbestimmung: Gas
- Stellplatz für Abfallbehälter

**Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

- Hauptwasserleitung, unterirdisch

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

- Grünflächen
- Hausgarten, privat
- Spielplatz, öffentlich
- Parkanlage, öffentlich
- Graben, öffentlich
- Verkehrsgrün

**Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

- Schutzgebiet für Grundwassergewinnung - Schutzzone IIIb
- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft - Zweckbestimmung: Sandfangbecken
- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft - Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken

**Flächen für die Landwirtschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 Abs. 6 BauGB)

- Flächen für die Landwirtschaft

**Planung, Nutzungsregeln, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 b und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Erhalt von Bäumen

**Regelungen für den Denkmalschutz** (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- Bodendenkmalbereich

**Sonstige Planzeichen**

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- St
- Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB) - Lärmpegelbereiche (LPB) III und IV
- Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind - Sichtdreiecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- vorhandene bauliche Anlagen
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- Flurstücknummern
- Bemaßung in m
- künftig fortfallend
- in Aussicht genommene Grundstücksgrenzen

#### 2. Darstellungen ohne Normcharakter

- vorhandene bauliche Anlagen
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- Flurstücknummern
- Bemaßung in m
- künftig fortfallend
- in Aussicht genommene Grundstücksgrenzen

Plangrundlagen:  
Flurkarte im Maßstab 1:1000, Kataster- und Vermessungsamt Bad Doberan, Stand Sept. 2007; Topographische Karte Maßstab 1:10000, Landesamt für innere Verwaltung MV, Schwerin; Unterlagen des Baureams Kühlungsborn, eigene Entwürfe.

### Hinweise

Es gelten die Stellplatzsatzung und die Satzung zur Gestaltung der Vorgärten der Stadt Ostseebad Kühlungsborn, jeweils in der zuletzt geänderten Fassung. Darüber hinaus gilt im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RAS) 08 Ausgabe 2006, Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Köln 2007.

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.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Bodendenkmale der Kategorie D2 in den nachrichtlich übernommenen Bereichen vermutet oder bekannt. Diese müssen vor Beginn der Bauarbeiten untersucht werden. Der Beginn des Mutterbodenabtrags ist mind. 4 Wochen zuvor verbündlich mit der unteren Denkmalbehörde abzustimmen. Wird in ein Denkmal eingegriffen, hat der Verursacher die Kosten für die Erhaltung, fachgerechte Instandsetzung, Bergung und Dokumentation zu tragen. Werden unvermittelt Bodendenkmale entdeckt, ist dies gem. § 11 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Kultur und Denkmalspflege bzw. der Kreisoberdenkmalpflege 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 in dem Geltungsbereich der Satzung keine Altlasten oder Altlastenverdächtige bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anomale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Abtätungen) angetroffen, ist der Grundstückbesitzer gem. § 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht beim Umweltamt des Landkreises, Untere Bodenschutzbehörde, wird hingewiesen.

### Teil B - Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 468)

1. **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1, 4, 4a, 6 u. 11 BauNVO)
- 1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 9 sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig. Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO wird bestimmt, dass die Neuerrichtung von Ferienhäusern und Ferienwohnungen oder der Umbau vorhandener Gebäude zu Ferienhäusern und Ferienwohnungen unzulässig ist.
- 1.2 In den Besonderen Wohngebieten WB 1 und WB 2 soll die Wohnung zu erhalten und fortentwickelt werden. Zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes nur im Bestand. Wohngebäude sind sowie Schank- und Speisewirtschaften, Geschäfts- und Bürogebäude, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind ausnahmsweise zulässig. Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung, Vergnügungstätten und Tankstellen sind auch ausnahmsweise nicht zulässig. Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO wird bestimmt, dass die Neuerrichtung von Hotels, Pensionen, Ferienhäusern und Ferienwohnungen oder der Umbau vorhandener Gebäude zu Betrieben des Beherbergungsgewerbes oder Ferienwohnungen unzulässig ist.
- 1.3 Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen vorhandener baulicher und sonstiger Anlagen gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig.
2. **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 19 BauNVO)
- 2.1 Eine zulässige Abweichung der in den Nutzungsschablonen festgesetzten Zahl der Vollgeschosse ist im jeweiligen Baupegelbereich II und III zulässig.
- 2.2 Innerhalb der WA 2 ist das zum Teil zulässige zweite Vollgeschoss nur als Dachgeschoss zulässig.
- 2.3 In den WA 2 gilt bei zweigeschossiger Bauweise eine Firsthöhe von max. 10,5 m. Innerhalb des WA 5 gilt bei zweigeschossiger Bauweise eine Firsthöhe von 11,5 m. In den WA 3 und WA 4 und dem WB 2 gilt für Gebäude mit einem Vollgeschoss eine zulässige Firsthöhe von max. 8,5 m. Innerhalb des WA 1 ist auf dem Flurstück 255/15 und 255/2 der Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn (Cubanstraße 49 und Cubanstraße 48a) bei eingeschossiger Bauweise eine abweichende Firsthöhe von 10 m zulässig.
- 2.4 Für alle festgesetzten Firsthöhen gilt als Bezugspunkt die Oberkante der anbaufähigen Erschließungsstraße, zu- bzw. abzüglich des natürlichen Höhenunterschiedes gegenüber der Mitte der angrenzenden Gebäudelinie.
3. **Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)
- 3.1 In den WA 1 bis WA 4 und den WA 7 bis WA 9 sowie in den WB 2 sind bei der Neuerrichtung von Gebäuden nur offene Bauweisen zulässig.
- 3.2 In den WA 1 bis WA 3 und WA 9 mit abweichender Bauweise sind abweichend von der offenen Bauweise bei der Neuerrichtung von Einzelhäusern mit seitlichem Grenzabstand Gebäudeteilen über 15 m und bei der Neuerrichtung von Doppelhäusern mit seitlichem Grenzabstand Gebäudeteilen über 20 m unzulässig.
- 3.3 Eine zulässige Abweichung der in den Nutzungsschablonen festgesetzten Bauweise ist im jeweiligen Baupegelbereich festgesetzt.
4. **Mindestgröße der Baugrundstücke** (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)  
Die Größe der Baugrundstücke wird in allen Baupegeln auf mindestens 500 m² festgesetzt.
5. **Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 und 23 BauNVO)  
Die Errichtung von Kfz-Stellplätzen, Carports, Garagen, Nebengebäuden i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO und Stellplätzen für Müllbehälter ist im Vorgartenbereich unzulässig. Vorgartenbereich ist der Bereich zwischen den öffentlichen Straßen und der straßenseitigen Hauptgebäudefront.
6. **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)  
In den WA 1 bis WA 4 und WA 9 sind bei eingeschossiger Bauweise je Einzelhaus max. zwei Wohnungen zulässig. Je Doppelhaushälfte ist eine Wohneinheit zulässig. In den WA 2 bis WA 4 sind je Einzelhaus bei zweigeschossiger Bauweise max. 4 Wohnungen zulässig. In WA 6 ist je Einzelhaus eine Wohneinheit zulässig. In den WB 2 sind bei der Neuerrichtung von Gebäuden je Einzelhaus max. vier Wohneinheiten zulässig.
7. **Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind** (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)  
Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenen Sichtdreiecke sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sowie private Stell- und öffentliche Parkplätze unzulässig. Grundstücksentwässerungen und Strauchwerk dürfen im Bereich der Sichtdreiecke eine Höhe von 0,80 m über der Fahrbahnoberkante nicht überschreiten. Davon ausgenommen sind vorhandener Baumbestand sowie Neuanpflanzungen mit einer Kronenasthöhe von über 2,0 m.
8. **Bauliche Nutzung bis zum Eintritt bestimmter Umstände** (§ 9 Abs. 2 BauGB)  
Eine Neubebauung des Baufeldes auf den Flurstücken 250/1 und 242/2 der Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn (Doberaner Straße 4 und 4b) darf erst erfolgen, wenn die vorhandenen Wohngebäude außerhalb des Baufeldes entfernt worden sind. Eine Neubebauung des Baufeldes auf dem Flurstück 259/1, Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn (Hermann-Löns-Weg 20a) darf erst erfolgen, wenn das vorhandene Hauptgebäude außerhalb des Baufeldes entfernt worden ist. Eine Neuerschließung und Bebauung des WA 9 darf erst nach der Außenbereichsüberprüfung der vorhandenen, unterirdischen Hauptwasserleitung erfolgen.
9. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Anpflanzungen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB, § 202 BauGB)
- 9.1 Stellplätze und Zufahrten sind unverzüglich zu bepflanzen oder in wasserundurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, Rasenplatt, Fugengraster oder wasserbundene Decke) herzustellen.
- 9.2 Einheimische Laub- und Nadelbäume mit einem Stammumfang ab 80 cm und mehrstammige Laubbäume ab 80 cm Gesamtumfang zwischen 2 Stamme, gemessen in 1,0 m Höhe über Geländeoberfläche, Großsträucher ab 3,0 m Höhe und Nachwuchshecken ab 10,0 m Länge sind zu erhalten. Sie sind vor Beschädigungen sowie während Baumaßnahmen gem. DIN 18502 zu schützen. Pflegemaßnahmen und Maßnahmen zur Abwehr unmittelbarer drohender Gefahren sind zulässig. Der Abgang von Bäumen, Großsträuchern und Hecken ist gleichwertig innerhalb der Schutzzone IIIb zulässig. Die Entfernung von Bäumen bis zu einem Stammumfang von 60 cm ist ein Ersatzbaum, von 60 cm bis 1,20 m sind zwei Ersatzbäume, von 1,20 bis 1,80 sind drei Ersatzbäume und über 1,80 Stammumfang sowie für jeweils angangene 50 cm ein zusätzlicher Ersatzbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten (Pflanzqualität: Hochstamm, 3x v., Stammumfang 16-18 cm gemessen in 1,0 m Höhe). Für Großsträucher und Hecken gilt ein Ausgleichsmaßstab von 11 bis zu 5,1 je nach Art, Größe, Vitalität und ökologischer Bedeutung (Sträucher in Baumqualität, mind. 2x v., mit Ballen 60-100 cm, Hecken mind. dreireihig). Über Ausnahmen und das Ausgleichsmaßstab entscheidet die Stadt.
- 9.3 Innerhalb der festgesetzten Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Feuchtwiesen und Gehölze dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist gleichwertiger Ersatz zu schaffen.
- 9.4 Innerhalb der Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" sind die vorhandenen Gehölze dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Die Neuerrichtung von öffentlichen Gehwegen und Anlagen, die der Parkgestaltung und -nutzung dienen, ist zulässig. Wege sind in wasserundurchlässiger Bauweise auszuführen und die Parkgestaltung mit der Zweckbestimmung "Hausgarten" können den örtlichen Erfordernissen der Erschließung und Grundstückszuwegung entsprechend unterbrochen werden.
- 9.5 In einer Breite von 7,0 m ab Böschungsoberkante des öffentlichen Grabens (Cubanstraße) ist jegliche Bebauung oder Befestigung von Flächen unzulässig. Der Graben ist dauerhaft zu erhalten. Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung führen können, sind unzulässig. Eine Verwendung von Düngemitteln oder Pestiziden ist im Gewässerschutzstreifen unzulässig.
- 9.6 Innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Hausgarten" ist gem. § 14 Abs. 1 BauNVO ausschließlich die Neuerrichtung von Nebenanlagen für die Gartennutzung zulässig. Die Neuerrichtung von Stellplätzen, Carports, Garagen und sonstigen Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 u. 14 BauNVO ist unzulässig.
- 9.7 Die festgesetzten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Hausgarten" können den örtlichen Erfordernissen der Erschließung und Grundstückszuwegung entsprechend unterbrochen werden.
- 9.8 Auf den privaten Grundstücksflächen je 4 Kfz-Stellplätze ein einheimischer Laubbäum mit einem Stammumfang von mind. 16 cm / 3 x verpflanzt, anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
10. **Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)  
10.1 Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche sind lärmzugewandte Gebäudeseiten und Dachflächen von Wohn- und Schlafräumen sowie von Kinderzimmern mit einem resultierenden bewerteten Schalldruckmaß in Abhängigkeit vom ausgewiesenen Lärmpegelbereich entsprechend der nachfolgenden Tabelle zu realisieren:  

Lärmpegelbereich [dB(A)]	Maßgeblicher Außen-lärmpegel [dB(A)]	Erforderliches resultierendes Schall-druckmaß [dB(A)]	
		Büro- und Wohnräume	Büros und Anlieher
III	61 - 65	40	30
IV	66 - 70	40	35
- 10.2 In Schlafräumen und Kinderzimmern innerhalb der Lärmpegelbereiche III und IV sind schalldämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, wenn keine Lüftungsmöglichkeit zur lärmabgewandten Gebäußeseite ist.
- 10.3 Außenbereichsbereichen innerhalb der Lärmpegelbereiche III und IV sind auf lärmabgewandten Gebäußeseiten anzuhängen.
11. **Örtliche Bauvorschriften** (§ 9 Abs. 4 BauGB sowie § 86 LBAu M-V)
- 11.1 Bei max. zulässiger zweigeschossiger Bauweise in der ersten Reihe innerhalb des WA 4 sind die Hauptflächen nur mit einer Dachneigung zwischen 15° und 25° zulässig. Die Hauptflächen in den sonstigen WA und in den WB sind mit einer Dachneigung zwischen 25° und 45° zulässig. Dächer von Carports und Garagen sind in der gleichen Dachneigung und Dachhaut wie das Hauptgebäude bzw. mit einer Dachneigung von mind. 25° auszuführen. Zulässige Dachfarben sind in allen Baupegeln rot, braun, rotbraun, anthrazit und schwarz.
- 11.2 Die Fassaden sind in allen Baupegeln nur als glatt verputzte Fassaden oder mit Schichtanstrich zulässig. Auf untergeordneten Fassadenflächen (kleiner als 1/3 der jeweiligen Fassadenfläche) ist auch die Verwendung von Holz zulässig. Ebenso zulässig ist die Kombination der genannten Gestaltungselemente mit echtem Fachwerk. Die Verwendung von Fassadenmaterialien oder von Fassadenverkleidungen, die andere Baustoffe vortäuschen, ist unzulässig. In den WA und WB ist bei der Gestaltung der Außenmaße die Verwendung von gebrachten Weiß-, Grau-, Gelb- und Rötönen zulässig.
- 11.3 Für alle Baupegel gilt: fensterlose, ungelagerte Fassadenflächen über 10 m Länge sind durch vor- oder zurücktretende Gebäußeseite zu gliedern und zu begrünen. Dazu sind selbstklimmende Kletterpflanzen wie Wilder Wein (Parthenocissus tricuspidata) Sol. Zw., I.C. 80-100 cm oder Kletterpflanzen an Rankhilfen wie Kletterhortensie (Hydrangea petiolaris) besonders nachweisbar geeignet. Pflanzhöhe (Aristologia macrophylla), Immergrün Geißblatt (Lonicera henryi) Sol. Zw., I.C. 80-100 cm oder Kombination der Arten zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 11.4 Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbälter ist nicht zulässig. Die nur außerhalb des Vorgartenbereichs zulässigen Dauerstellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, mit einer begrenzten Umkleide- oder mit Rankgeräten zu versehen.
- 11.5 Einfriedungen sind in allen Baupegeln nur als Laubholzhecke aus heimischen Arten zulässig. An der Straßenfront beträgt die max. zulässige Höhe 0,80 m.
- 11.6 Die Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten und dürfen nicht als Stellplätze für Kraftfahrzeuge oder Müllbehälter bzw. als Lagerflächen genutzt werden. Aus gestalterischen Gründen ist bei der Neuerrichtung von Carports, Carports, Stellplätzen oder Nebengebäuden zu allen Grundstücksgrenzen eine gärtnerisch angelegte Fläche von mind. 1,0 m Breite herzustellen. Sonstige nicht bebauete Grundstücksflächen sind als Gärten anzulegen und dauerhaft zu pflegen.
- 11.7 Werbeanlagen sind in den WA nur an der Seite der Leistung bis zu einer Größe von 1,0 m² und nur im Bereich des Erdgeschosses zulässig. Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht und Warenautomaten sind in allen Baupegeln unzulässig.
- 11.8 Wer vorzätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 94 LBAu M-V und kann mit Bußgeld bis zu 100.000 € geahndet werden.

### Präambel

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Sept. 2004 (BGBl. I S. 2414, einschließlich aller rechtsgründlichen Änderungen) sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBAu M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.4.2006 (GVBl. M-V S. 102, einschließlich aller rechtsgründlichen Änderungen) wird nach Beschlussfassung durch die Stadt Ostseebad Kühlungsborn vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 37 "Teilbereich Kühlungsborn Ost", umfassend den Bereich beidseitig der nördlichen Cubanstraße zwischen Wiesengrund und Moll, Teilbereich südlich des Wiesengrundes und den Bereich zwischen Wiesengrund und Doberaner Straße westlich des Schwarbenweges, Teilflächen westlich der Cubanstraße nördlich der Doberaner Straße und nördlich des Hermann-Löns-Weges sowie das Ferienhausbiet südlich der Moll-Gleise, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie folgende Satzung über die örtlichen Bauvorschriften erlassen:

### Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertreterversammlung vom 19.10.2006. Die erste öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 19.12.2006 durch Veröffentlichung in der Ostsee-Zeitung erfolgt.
2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom 10.10.2006 beteiligt worden.
3. Die Stadtvertreterversammlung hat am 14.08.2008 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 37 mit Begründung einschließlich der örtlichen Bauvorschriften gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 37, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), die Begründung dazu sowie der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften haben in der Zeit vom 06.10.2008 bis zum 07.11.2008 während der Dienststunden in der Stadtverwaltung Ostseebad Kühlungsborn nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, dass von einer Umweltpflicht abgesehen wird und dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am 25.09.2008 durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom 10.10.2008 über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

5. Der katastermäßige Bestand am ..... wird als richtig dargestellt bezeichnet. Hinsichtlich der lagerichtigsten 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.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den ..... (Siegel) Öffentlich best. Vermesser

6. Die Stadtvertreterversammlung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 28.05.2009 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister

7. Der Bebauungsplan Nr. 37, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die örtlichen Bauvorschriften wurden am 28.05.2009 von der Stadtvertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 37 wurde gebilligt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister

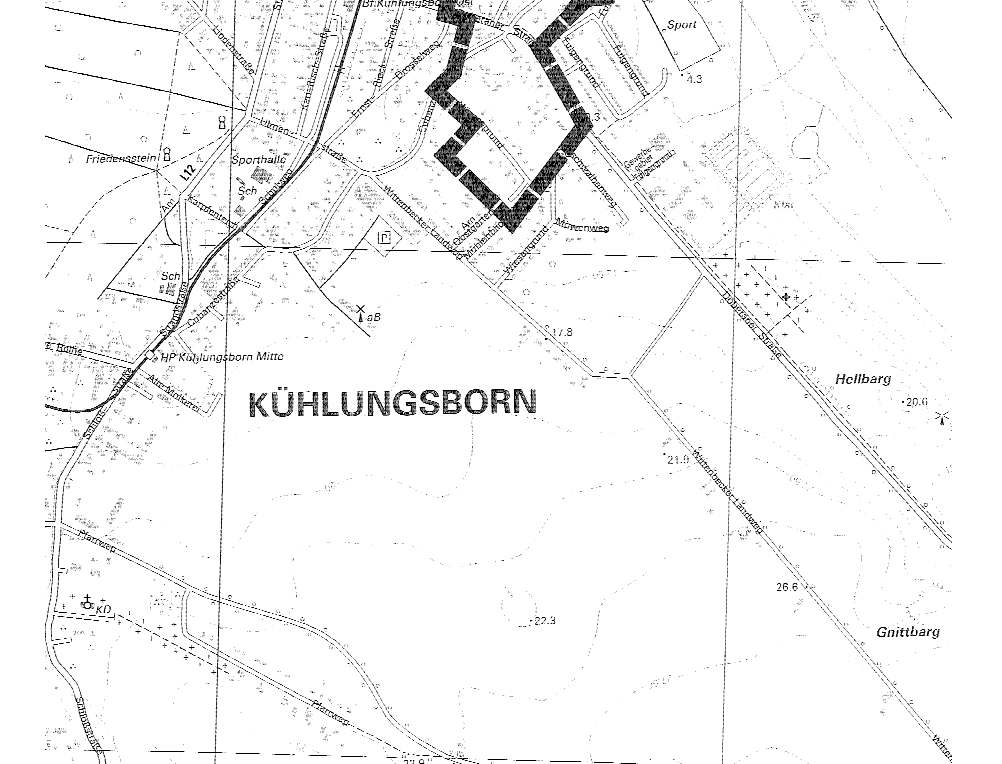
8. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 37, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften sind hiermit ausgestellt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister

9. 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 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 Entscheidungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des ..... in Kraft getreten.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister

### Übersichtsplan



## SATZUNG DER STADT OSTSEEAD KÜHLUNGSBORN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 37 "Teilbereich Kühlungsborn Ost"

umfassend den Bereich beidseitig der nördlichen Cubanstraße zwischen Wiesengrund und Moll, Teilbereich südlich des Wiesengrundes und den Bereich zwischen Wiesengrund und Doberaner Straße westlich des Schwarbenweges, Teilflächen westlich der Cubanstraße nördlich der Doberaner Straße und nördlich des Hermann-Löns-Weges sowie das Ferienhausbiet südlich der Moll-Gleise

Satzungsbeschluss  
28.05.2009





## STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN

### **Satzung über den Bebauungsplan Nr. 37 "Teilbereich Kühlungsborn Ost "**

umfassend den Bereich beidseitig der nördlichen Cubanzstraße zwischen Wiesengrund und Molli, Teilbereiche südlich des Wiesengrundes und den Bereich zwischen Wiesengrund und Doberaner Straße westlich des Schwalbenweges, Teilflächen westlich der Cubanzstraße nördlich der Doberaner Straße und nördlich des Hermann-Löns-Weges sowie das Ferienhausgebiet südlich der Molli-Gleise

### **BEGRÜNDUNG**

### **Satzungsbeschluss**

**28.05.2009**

Satzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn  
über den Bebauungsplan Nr. 37 für den  
"Teilbereich Kühlungsborn Ost"

Begründung

Inhalt	Seite
1. Einleitung	2
1.1 Planungsziele	2
1.2 Lage und Geltungsbereich	3
1.3 Planungsrechtliche Grundlagen, Flächennutzungsplanung	3
1.4 Ausgangssituation	4
2. Bebauungskonzept	6
2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	6
2.2 Örtliche Bauvorschriften	11
2.3 Verkehrserschließung	12
2.4 Flächenbilanz	14
3. Eingriffe in Natur und Landschaft, Schutzmaßnahmen	15
4. Ver- und Entsorgung	17
4.1 Allgemeine Anforderungen der Ver- und Entsorgungsträger	17
4.2 Trink- und Löschwasserversorgung	17
4.3 Schmutz- und Regenwasserentsorgung	18
4.4 Energieversorgung	18
4.5 Abfallentsorgung/Altlasten	19
4.6 Telekommunikation	19
5. Immissionsschutz	19
6. Eigentumsverhältnisse	25
7. Sonstiges	26

Anlagen: 1. Fotodokumentation  
2. Bestand/Planerische Leitlinien

## **1. Einleitung**

### **1.1 Planungsziele**

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn hat in ihrer Sitzung am 19.10.2006 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 37 für den "Teilbereich Kühlungsborn Ost" beschlossen. Des Weiteren wurde eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich erlassen, die am 22.12.2006 wirksam und am 22.12.2008 um ein Jahr verlängert wurde. Aus der Beteiligung der Öffentlichkeit im Okt./Nov. 2008 und der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden resultierten keine grundlegenden Änderungen der Planung.

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, die in den letzten Jahren durch den Neubau von Gebäuden in der zweiten und dritten Reihe, den Aus- und Umbau erfolgt ist, soll in Zukunft vermieden werden. 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 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden.

Dazu zählt auch eine Einschränkung von zusätzlichen Beherbergungsbetrieben und Ferienwohnungen. Letztere sollen z.B. aus Wohngebieten herausgehalten werden, um Konflikte zwischen der Feriennutzung und den Dauerwohnungen zu vermeiden. Die Nutzung für Dauerwohnungen hat in den überplanten Wohnquartieren Vorrang und ist zu erhalten. Für touristische Nutzungen stehen ausreichende Fremdenverkehrsquartiere in Strandnähe zur Verfügung.

Der Bebauungsplan wird im Wesentlichen aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt entwickelt.

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 immer weiter verdichtet. Private Grundstücksflächen werden insbesondere mit Einfamilienhäusern, Ferienwohnun-

gen und 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 Grünflächen immer weiter vor.

Dabei ist die ursprüngliche Siedlungsstruktur in den Kernbereichen von einer villenartigen Bebauung auf ehemals großzügigen Grundstücken gekennzeichnet. Auch spätere Einfamilienhausgebiete weisen noch große Grundstücksflächen auf.

Die genannten Faktoren führen 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 einzufügen scheinen. Der Bebauungsplan bietet hier eindeutige Regelungsmöglichkeiten.

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 Stadt.

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

## **1.2 Lage und Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich umfasst die im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen beidseitig der nördlichen Cubanzestraße zwischen Wiesengrund im Süden und Molli-Gleisen im Norden, Teilbereiche südlich des Wiesengrundes und den Bereich zwischen Wiesengrund und Doberaner Straße westlich des Seeschwalbenweges sowie Teilflächen westlich der Cubanzestraße nördlich und südlich der Doberaner Straße. Er ist ca. 11,8 ha groß. Im Westen grenzen der Bebauungsplan Nr. 36 und im Süden der B-Plan Nr. 32 an, die inhaltlich mit den gleichen Zielstellungen aufgestellt wurden. Im Nordosten grenzen Ackerflächen an, im Osten und Südosten das Reihenhausesgebiet Fulgengrund sowie das neu entstandene Wohngebiet am Seeschwalbenweg.

## **1.3 Planungsrechtliche Grundlagen, Flächennutzungsplanung**

Der seit 1998 gültige Flächennutzungsplan (F-Plan) weist den größten Teil des Plangebietes entsprechend der vorherrschenden Nutzung als Wohnbaufläche (W) aus. Nur der nordwestliche Teil des Plangebietes ist für den Bereich der Wochenendhaussiedlung südlich der Molli-Gleise als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Ferienhausgebiet" ausgewiesen. Im Süden des Plangebietes ist eine Grünfläche südlich des Wiesengrundes als Hausgarten dargestellt.



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 Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. Nr. 3, 22.1.1991),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.4.2006 (GVOBl. M-V S. 102)

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

Als Plangrundlagen wurden die topographische Karte des Landesamtes für innere Verwaltung M-V im Maßstab 1:10 000, die aktuelle Flurkarte des Kataster- und Vermessungsamtes Bad Doberan sowie Luftbilder und Lagepläne (Stadt Kühlungsborn) verwendet. Weiterhin wurden eigene Bestandsaufnahmen durchgeführt.

#### **1.4 Ausgangssituation**

(vgl. Anlagen 1 und 2, Fotodokumentation und Bestand/Planerische Leitlinien)

Die Cubanzestraße gehört siedlungshistorisch zu den am ältesten besiedelten Gebieten in Kühlungsborn. Die Cubanze bzw. der Fulgenbach waren entscheidend für die Entstehung der Ortsteile Brunshaupten und Fulgen.

Die ursprüngliche Villen- und Einfamilienhausbebauung war und ist zum Teil noch heute durch großzügige Grundstücke mit angelegten Grünflächen, Nutzgärten und einem alten Baumbestand gekennzeichnet. Es befinden sich weiterhin einige ehemalige Bauernhäuser bzw. Scheunengebäude mit dementsprechend großen Grundstücken an der nördlichen Cubanzestraße zwischen der Doberaner Straße und dem Fulgengrund. Typisch für diesen Bereich ist der große Abstand der Hauptgebäude von der Cubanzestraße und die Anlage von Gartenflächen an der Straße. Es befinden sich hier außerdem mehrere unbebaute Grundstücke.

Die älteren ein- bis zweigeschossigen Wohngebäude bzw. Villen im südlichen Teil der Cubanzestraße im Geltungsbereich verfügen über ein Sattel-, Krüppelwalm- oder Mansarddach mit Dachneigungen um 45°. Einige traditionelle eineinhalbgeschossige (mit Drempelgeschoss/Kniestock) bis zweigeschossige Gebäude an der Doberaner Straße weisen hingegen die für Kühlungsborn typischen Flachdächer mit einer Dachneigung um 20° und einen Zwerchgiebel auf. Nebengebäude haben in der Regel ebenfalls flache Dächer und weisen z.T. erhebliche gestalterische Mängel auf.

In den rückwärtigen Grundstücksbereichen entstanden einige Neubauten in der zweiten und z.T. dritten Reihe, die für Ferienwohnungen genutzt werden. Die Gartenflächen sind hier zum überwiegenden Teil noch erhalten.

Die traditionell bebauten Bereiche wurden zu DDR-Zeiten durch eine Einfamilienhausbebauung am Wiesengrund und an der nördlichen Cubanzestraße ergänzt. Die eingeschossigen Gebäude haben zumeist ein hohes Kellergeschoss und ein flach geneigtes Satteldach oder als anderer Haustyp ein steiles Satteldach mit ca. 48° Dachneigung. Größere Einfamilienhausgebiete entstanden außerhalb des Plangebie-

tes am Fulgengrund und am Birken-/H.-Löns-Weg. Ein Teilbereich des H.-Löns-Weges ragt in das Planungsgebiet hinein.

Südlich der Molli-Gleise entstand zu DDR-Zeiten eine kleine Wochenendhaus- bzw. Ferienhaussiedlung, die durch den Verein "Fulgen e.V." verwaltet wird. In diesem Bereich möchte die Stadt Kühlungsborn zukünftig eine Wohnnutzung ansiedeln.

Zu einer erheblichen Verdichtung der Bebauung kam es nach der Wende. Im gesamten Plangebiet wurden Neubauten errichtet und Sanierungsarbeiten vorgenommen. Dadurch hat sich das Ortsbild zum Teil erheblich verbessert, einige Neubauten fügen sich jedoch nur sehr bedingt ein. Ein Problem stellen starke Verdichtungen von ehemaligen Gartengrundstücken durch eine zu massive Bebauung in der zweiten oder gar dritten Reihe dar. Dies trifft beispielsweise für den Bereich zwischen Wiesengrund und Wittenbecker Landweg zu. Vorwiegend wurden eingeschossige Einfamilienhäuser, z.T. Doppelhäuser erbaut. Die Cubanzestraße wurde v.a. im nördlichen Teil mit Doppelhäusern verdichtet, während der mittlere Teil bis zur Doberaner Straße im Süden noch eine aufgelockerte Bebauung mit großen Gärten aufweist. Hier sind v.a. die von der Cubanze durchflossenen Bereiche von einer Bebauung freigehalten worden.

Südlich der Doberaner Straße entstanden große Mehrfamilienhäuser mit z.T. Ferienwohnungen, die den Rahmen des Einfügens in die Umgebung sprengen. Die Vielzahl von Wohnungen bedingt auch einen erheblichen Stellplatzbedarf auf diesen Grundstücken, so dass die Freiflächen zu einem großen Teil versiegelt wurden. Problematisch ist außerdem teilweise die Verdrängung der vorhandenen Wohnnutzungen durch die Umnutzung von Wohnungen zu Ferienwohnungen und die Neuerichtung von Ferienwohnungen in diesen Bereichen.

Als städtebauliche Missstände müssen heute auch Garagen, Schuppen, sonstige Anbauten oder auch Nebengebäude im Vorgartenbereich angesprochen werden, die hinsichtlich des Ortsbildes mitunter recht "unsensibel" aufgestellt worden sind.

Entlang der Cubanze, zwischen dem Wiesengrund und der Doberaner Straße sowie südlich des Ferienhausgebietes sind noch größere Grün- bzw. Gartenflächen vorhanden, die ortsbildprägend sind. Dabei geht es auch um den wünschenswerten Erhalt der Nutzungsstruktur mit Haus- und Obstgärten. Eine weitere Bebauung bzw. Versiegelung sollte hier nur sehr behutsam in geeigneten Bereichen vorgenommen werden. Im nördlichen Bereich der Cubanzestraße liegt eine öffentliche Grünfläche mit einem Teich. Nördlich der Doberaner Straße befinden sich größere zusammenhängende Gartenflächen, die vor weiterer Bebauung geschützt werden sollen. Die Gartenfläche zwischen Doberaner Straße und Wiesengrund wird von mehreren offenen Gräben durchflossen und dient als Überlauf der Cubanze. Es befindet sich hier weiterhin ein größerer Baumbestand. Auch in diesem Bereich ist eine weitere Bebauung nicht anzustreben.

Im gesamten Plangebiet befindet sich außerdem ein erhaltenswerter Baumbestand, der zu schützen ist.

Bei den Nutzungen dominiert die Wohnnutzung im größten Teil des Plangebietes. Daneben sind kleinere Läden, Dienstleistungsunternehmen oder Handwerksbetriebe ansässig. Im nördlichen Teilbereich der Cubanzestraße befindet sich ein Elektrobetrieb.

Ferienwohnungen sind im gesamten Geltungsbereich vorhanden, vor allem im Bereich Cubanzestraße 43-45 und Doberaner Straße 8 und im Bereich der nördlichen Doberaner Straße und der nördlichen Cubanzestraße. Der Anteil der Ferienwohnungen nimmt einen hohen Anteil der Nutzungen innerhalb des Plangebietes ein.

Die nördliche Cubanzestraße ab dem Kreuzungsbereich mit der Doberaner Straße und der Wiesengrund wurden in den vergangenen Jahren saniert, so dass ein positives Straßen- und Ortsbild vorherrscht. Erneuerungsbedürftig sind die Doberaner Straße und die südliche Cubanzestraße. Insbesondere der Kreuzungsbereich der beiden Straßen stellt sich derzeit als ungegliederter "Asphaltsee" dar und weist einen erheblichen Gestaltungsbedarf auf. An der Doberaner Straße verläuft ein kombinierter Fuß- und Radweg.

## **2. Bauungskonzept**

### **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 Bauungs- 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 (z.B. dreigeschossiger Mehrfamilienhauskomplex oder neu errichtetes Gebäude mit Ferienwohnungen.) 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. Für den Bestand bedeutet dies, dass Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen vorhandener baulicher und sonstiger Anlagen gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO ausnahmsweise zulässig sind.

Der seit 1998 wirksame F-Plan weist den größten Teil des Plangebietes als Wohnbaufläche (W) aus. Aufgrund der dominierenden Wohnnutzung mit wohngebietsverträglichen, gewerblichen Nutzungen erfolgt auf B-Plan-Ebene analog eine Ausweisung als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO. Untergeordnet werden besondere Wohngebiete (WB) nach § 4a BauNVO ausgewiesen.

Die künftigen, im B-Plan darzustellenden Baugrenzen umfassen bei bereits sehr großen Gebäuden, bei ortsbildprägenden Häusern oder bei kleinen Grundstücken z.T. konkret die vorhandenen Gebäude. Auf die Ausweisung offener, durchgehender Baufelder wird weitestgehend verzichtet, um den städtebaulichen Zielstellungen der Planung gerecht zu werden. Je nach Gebäude- und Grünbestand, Grundstücksgröße und städtebaulicher Situation werden Erweiterungsmöglichkeiten bzw. eine geordnete Zweitreihenbebauung ermöglicht.

### Allgemeine Wohngebiete

Gewerbliche Nutzungen, die nicht wohngebietsverträglich sind, sollen nicht zugelassen werden. Neue Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.

Als Feindifferenzierung der zulässigen Nutzungen wird außerdem für alle Baugebiete gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO bestimmt, dass die Neuerrichtung von Ferienhäusern, Ferienwohnungen oder der Umbau vorhandener Gebäude zu Ferienwohnungen- und Ferienhäusern unzulässig ist. Mit dem Ausschluss von neuen Beherbergungseinrichtungen oder Ferienwohnungen will die Stadt das weitere Anwachsen der Zahl von Fremdenbetten begrenzen, vorhandene Einrichtungen genießen allerdings Bestandsschutz. Die Anzahl der Gästebetten hat in Kühlungsborn ein Maß erreicht, das die Grenze einer verträglichen, nachhaltigen Stadtentwicklung überschreitet. Gerade die Wohngebiete sollen sich nicht zu Beherbergungsquartieren wandeln. Dazu dienen vorwiegend die Sonderbauflächen in Strandnähe. Durch die ständig wechselnden Nutzer kommt es häufig zu Belästigungen der benachbarten Dauerwohnungen. Zudem bedingt der ungebremste Anstieg der Fremdenbetten Verkehrsprobleme durch den An- und Abreiseverkehr, den Stellplatzbedarf usw. in für Ferienwohnungen ungeeigneten Bereichen.

Aus besonderen städtebaulichen Gründen sieht sich die Stadt daher gezwungen, Maßnahmen zur Eindämmung der Bettenkapazität zu ergreifen. Mit den Festsetzungen zielt die Stadt v.a. auf Gebäude mit mehreren Ferienwohnungen ab.

### WA 1 und WA 2

Das Wohngebiet am Wiesengrund wurde in den letzten Jahren durch Neubauten in der ersten und zweiten Reihe ergänzt. Die bereits bebauten Wohngrundstücke erhalten Baugrenzen, um kleinteilige Anbauten und Erweiterungsmöglichkeiten vorzuhalten. Die Grundstücke in der ersten Reihe des Wiesengrundes sind bereits dichter bebaut bzw. besitzen eine kleinere Grundstücksfläche als die Grundstücke in der zweiten Reihe. Das Wohngebiet wird aufgrund dessen in das WA 1 und WA 2 differenziert. Die GRZ beträgt innerhalb des WA 1 in der zweiten Reihe 0,25 und innerhalb des WA 2 0,3. Die Festsetzungen der Firsthöhe betragen in beiden Gebieten 8,5 m bei eingeschossiger Bauweise und 10,5 m bei zweigeschossiger Bauweise. Es sind nur Einzelhäuser in den WA 1 und WA 2 zulässig, um eine zusätzliche Verdichtung zu vermeiden. Es wird weiterhin festgesetzt, dass innerhalb des WA 2 das zweite Vollgeschoss nur als Dachgeschoss zulässig ist, um einer zusätzlichen Aufstockung entgegenzuwirken.

Innerhalb des südlichen Bereiches des Wiesengrundes wird ein neues Baufeld in der zweiten Reihe ergänzt. Die Gartenbereiche werden als Hausgärten festgesetzt, um die zusammenhängenden Grünflächen zu erhalten. Die festgesetzten Grünflächen

mit der Zweckbestimmung "Hausgarten" können den örtlichen Erfordernissen der Erschließung und Grundstückszuwegung entsprechend unterbrochen werden.

Die nördlich des Wiesengrundes gelegene Freifläche wird durch die Anlieger als zusätzliche Gartenfläche z.T. extensiv mitgenutzt. Aufgrund der offenen Gräben in diesem Bereich ist eine Bebauung nicht möglich. Auch diese Fläche wird als Hausgarten festgesetzt. Zusätzlich wird die Fläche aufgrund der vorhandenen Gräben und des Baumbestandes sowie von Resten wertvoller Feuchtwiesen (Vorkommen geschützter Pflanzenarten wie z.B. Breitblättriges Knabenkraut (*Dactylorhiza majalis*), eine Orchideenart) zum Erhalt festgesetzt.

Für bewilligte Bauvorhaben werden zwei Baufelder in zweiter Reihe neu festgesetzt.

Der nordöstliche Teil der Cubanzestraße soll nur behutsam baulich ergänzt werden. In der ersten Reihe der Cubanzestraße 53 wird ein Baufeld für die Bebauung mit einem Einzel- oder Doppelhaus festgesetzt. Die derzeitige Erschließung des Grundstückes in der zweiten Reihe soll teilweise auf das Flurstück 255/6 verlegt werden.

Der südliche Bereich der Doberaner Straße wird ebenfalls als WA 2 festgesetzt. Hier ist bereits eine etwas dichtere ein- und zweigeschossige Wohnbebauung vorhanden. Das an der südöstlichen Grenze des Plangebietes liegende Garagengrundstück wird in das WA 2 einbezogen. Die bestätigte Grundstücksteilung wurde innerhalb der Planung berücksichtigt. Das Grundstück wurde in vier neue Baugrundstücke aufgeteilt. Entlang der Doberaner Straße werden zwei Baufelder für eine Neubebauung ausgewiesen, um die vorhandene Bebauung zu ergänzen und städtebaulich zu ordnen. Die vorhandene Garagenzeile stellt einen städtebaulich defizitären Bereich dar. Sie wird derzeit abgebrochen. Für die Grundstücke in der zweiten und dritten Reihe wurde jeweils ein Baufeld für eine Bebauung mit Einzelhäusern festgesetzt. Der Abstand zwischen den Baufeldern in der dritten Reihe wurde möglichst groß gehalten, um einen möglichst großen Anteil der vorhandenen Wiesenfläche mit dem Gehölzbestand zu erhalten. Die Fläche wird als Hausgarten festgesetzt. Der sich entlang der Grundstücksgrenze befindende, schützenswerte Baumbestand wird zusätzlich als Fläche zum Erhalt festgesetzt.

Die GRZ beträgt 0,3 bei einer Firsthöhe von 8,5 bei eingeschossiger Bebauung und 10,5 m bei zweigeschossiger Bebauung. Für die Neubebauung an der Doberaner Straße ist nur eine eingeschossige Bauweise mit Einzelhäusern zulässig. Auch für die Baufelder in der zweiten und dritten Reihe ist nur eine eingeschossige Bebauung zulässig.

### WA 3

Auch die in der zweiten Reihe der südlichen Cubanzestraße entstandene Baureihe wird durch zwei neue Baufelder ergänzt und damit zum Abschluss gebracht. Die in den Innenbereichen der Bebauung liegenden Gartenflächen sollen erhalten bleiben. Das Baufeld des Grundstückes an der Cubanzestraße 35 liegt nicht innerhalb der gleichen Bauflucht der anderen Baufelder, da die vorhandenen Obstbäume im rückwärtigen Grundstücksbereich geschützt werden sollen. Ein vorhandener Baum wird zum Erhalt festgesetzt. An die ursprünglich wenig verdichtete Bebauung in diesem Bereich soll durch eine GRZ von 0,25 angeknüpft werden. Eine Bebauung soll nur mit Einzelhäusern und einer eingeschossigen Bebauung in der zweiten Reihe erfolgen. Innerhalb der ersten Baureihe ist auch eine zweigeschossige Bauweise städtebaulich verträglich.

#### WA 4

Die für Kühlungsborn typischen Häuser nördlich der Doberaner Straße (Doberaner Straße 1 bis 5) mit 1,5 Geschossen, einer flachen Dachneigung von unter 20° und einem Zwerchgiebel prägen das Ortsbild und sollen erhalten werden. Eine Aufstockung soll auch hier nicht möglich sein. Es wird daher in diesem Baugebiet festgelegt, dass das zweite Vollgeschoss nur als Dachgeschoss zulässig ist. Die an der Straße liegenden, bebauten Bereiche wurden durch Baugrenzen so eingefasst, dass noch Erweiterungsmöglichkeiten bestehen bleiben, ein weiteres Fortschreiten der Bebauung in die nördlichen Gartenflächen jedoch verhindert wird. Die Grünflächen bleiben als zusammenhängender Grünbereich erhalten und werden als Hausgärten festgesetzt. Die GRZ wird auf 0,3, die Firsthöhe am Bestand orientiert auf 10,5 m festgesetzt. Südlich des H.-Löns-Weges und westlich der Cubanzestraße entsprechen die städtebaulichen Richtwerte dem WA 4. Für eine eingeschossige Bauweise gilt die Firsthöhe von 8,5 m (vgl. Text Teil B Nr. 2.3). Im Bereich der Cubanzestraße Nr. 54 wird eine Neubebauung aufgrund eines vorhandenen Vorbescheides ermöglicht.

#### WA 5

Das WA 5 besteht aus einem Grundstück. Hier befindet sich eine historische Wohnbebauung mit einem eingeschossigen Gebäudeteil an der Doberaner Straße, einem Wirtschaftsgebäude und einem zweigeschossigen Gebäudeteil im Hofbereich. Aufgrund des bereits großen Gebäudekörpers sollen nur geringfügige Ergänzungen des Bestandes möglich sein. Die GRZ wird auf 0,3 festgesetzt. Die max. zulässige Zahl der Vollgeschosse und die max. Firsthöhe werden entsprechend des Bestandes festgesetzt. Die max. Firsthöhe des eingeschossigen Gebäudetraktes wird auf 9,5 m und für den zweigeschossigen Teil auf 11,5 m festgesetzt.

#### WA 6

Das Gebäude im WA 6 stellt das einzige Reihenhauses innerhalb des Geltungsbereiches dar. Im Gebäude befinden sich vier Wohneinheiten. Innerhalb der Planung wird der Fortbestand gewährt, es sollen allerdings keine Erweiterungsmöglichkeiten zur Verfügung gestellt werden. Die derzeitige GRZ beträgt bereits 0,35, so dass keine weitere Bebauung erfolgen soll. Die Grundstücksfläche ist weiterhin zu einem hohen Anteil für die Stellplatzanlage versiegelt.

#### WA 7

Das jetzige Wohngrundstück ist eines von mehreren noch erhaltenen ehemaligen Bauerngehöften an der Cubanzestraße. Die Grundstücksfläche beträgt ca. 5700 m<sup>2</sup>. Der überwiegende Anteil des Grundstückes wird als Hausgarten genutzt. Dieser wird als Hausgarten festgesetzt, um die für Kühlungsborn typischen dörflichen Strukturen zu erhalten. Aufgrund der großen Grundstücksfläche wird die bebaubare Fläche als Grundfläche (GR) angegeben. Die bestehende Grundfläche beträgt ca. 500 m<sup>2</sup>. Es wird eine GR von 700 m<sup>2</sup> festgesetzt, so dass ein ausreichender Spielraum für Erweiterungen bzw. für zusätzliche Gebäude vorgehalten wird. Weiterhin wird die Firsthöhe auf 9,0 m am Bestand orientiert festgelegt.

## WA 8

Das in der zweiten Reihe der Cubanzestraße neu entstandene Wohngrundstück hat mit einer GRZ von 0,35 bereits eine relativ hohe Grundstücksausnutzung. Gerade in der zweiten Reihe soll keine weitere Verdichtung erfolgen. Aufgrund dessen wurde nur für dieses Baugrundstück die vorhandene GRZ festgesetzt, die Baugrenze wurde dementsprechend eng um den Gebäudekörper gelegt. Die Zufahrt erfolgt nördlich der Stellplatzanlage.

## WA 9

Das bisher im F-Plan als Sondergebiet Ferienwohnanlage (SO 4) dargestellte Ferienhausgebiet soll nicht bestehen bleiben, hier ist mittelfristig die Umwidmung zu dauerhaftem Wohnen vorgesehen. Es sollen zukünftig drei großzügig angelegte Baugrundstücke für die Bebauung mit Einzelhäusern entstehen. Die Erschließung des Gebietes soll wie bisher als Privatweg von der Cubanzestraße erfolgen. Die Bebauung soll relativ locker mit einer GRZ von 0,2 und einer abweichenden (max. Gebäudelänge 15 m) eingeschossigen Bebauung erfolgen. Die Firsthöhe wird mit 8,5 m festgesetzt. Eine Neuerschließung und Bebauung des WA 9 darf erst nach der Außerbetriebnahme der vorhandenen, unterirdischen Hauptabwasserleitung erfolgen. Dabei handelt es sich um einen großen Mischwassersammler DN 1200/800 des Zweckverbandes, dessen Rückbau langfristig geplant ist.

## Besondere Wohngebiete

In den Besonderen Wohngebieten erfolgte in den vergangenen Jahren bereits eine starke Überprägung durch Fremdenverkehrsnutzungen. Hier geht es darum, die Wohnnutzung zu erhalten und nicht vollständig durch Ferienwohnanlagen verdrängen zu lassen. Deswegen sollen neue Ferienwohnungen, wie nachfolgend erläutert, künftig nicht mehr zugelassen werden. Vorhandene Beherbergungsbetriebe und Ferienwohnungen genießen Bestandsschutz.

Gewerbliche Nutzungen, die nicht wohngebietsverträglich sind, sollen auch in den Besonderen Wohngebieten nicht zugelassen werden. Neue Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.

Ebenso wie in den allgemeinen Wohngebieten wird für die besonderen Wohngebiete gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO bestimmt, dass die Neuerrichtung von Ferienhäusern oder Ferienwohnungen und der Umbau vorhandener Gebäude zu Ferienhäusern oder Ferienwohnungen unzulässig ist.

Der Teilbereich an der Cubanzestraße/ Doberaner Straße, der durch eine überwiegende Neubebauung mit zweigeschossigen Ferienwohnanlagen geprägt ist, wird als Besonderes Wohngebiet (WB) festgesetzt, da hier die gewerbliche Ferienwohnnutzung bereits dominiert und die Wohnnutzung stark zurückgedrängt wurde.

Innerhalb des WB 1 wird die Baugrenze eng um das bestehende Gebäude gelegt, da keine weitere Bebauung ergänzt werden soll. Die GRZ wird entsprechend dem Bestand auf 0,4 festgesetzt. Dies ist innerhalb des Geltungsbereiches die maximal zulässige Grundstücksausnutzung. Innerhalb der WB 2 sollen ebenfalls keine wesentlichen Erweiterungen des Bestandes möglich sein.

## 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 am Bestand.

Die Hauptdächer in den meisten WA und in den WB sind mit einer Dachneigung zwischen 25° und 45° zulässig. Mansarddächer sind auch mit abweichenden Dachneigungen zulässig. In den WA 4 beträgt die zulässige Dachneigung 15°-25° in der ersten Reihe. Dächer von Carports und Garagen sind in der gleichen Dachneigung und Dachhaut wie das Hauptgebäude bzw. mit einer Dachneigung von mind. 25° auszuführen. Zulässige Dachfarben sind in allen Baugebieten: rot, braun, rotbraun, anthrazit und schwarz.

Die Fassaden sind in allen Baugebieten nur als glatt verputzte Fassaden oder mit Sichtmauerwerk zulässig. Auf untergeordneten Fassadenflächen (kleiner als 1/3 der jeweiligen Fassadenseite) ist auch die Verwendung von Holz zulässig. Ebenso zulässig ist die Kombination der genannten Gestaltungselemente mit echtem Fachwerk. Die Verwendung von Fassadenmaterialien oder von Fassadenverkleidungen, die andere Baustoffe vortäuschen, ist unzulässig. In den WA und WB ist bei der Gestaltung der Außenwände nur die Verwendung von gebrochenen Weiß-, Grau-, Gelb- und Rottönen zulässig. Mit den Festsetzungen zur Fassaden- und Dachgestaltung soll die Ortstypik beachtet und eine gestalterische Fehlentwicklung vermieden werden. Bunte glasierte Dächer oder Blockhäuser würden z.B. nicht in das Ortsbild einfügen.

Für alle Baugebiete gilt: fensterlose, ungegliederte Fassadenflächen über 10 m Länge sind durch vor- oder zurücktretende Gebäudeteile zu gliedern und 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 pflanzen 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 allen Baugebieten nur als Laubholzhecke aus heimischen Arten zulässig. An der Straßenfront beträgt die max. zulässige Höhe, auch aus Gründen der Verkehrssicherheit, 0,8 m.

Aus gestalterischen Gründen ist bei der Neuerrichtung von Garagen, Carports, Stellplätzen oder Nebengebäuden zu allen Grundstücksgrenzen eine gärtnerisch angelegte Fläche von mind. 1,0 m Breite herzustellen. Damit wird ein „Zusammenwachsen“ von benachbarten Nebengebäuden und der Eindruck einer geschlossenen Bebauung verhindert.

Werbeanlagen sind in den WA nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 1,0 m<sup>2</sup> und nur im Bereich des Erdgeschosses zulässig. Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht und Warenautomaten sind in allen Baugebieten unzulässig.

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. Die Doberaner Straße und die südliche und mittlere Cubanzestraße bis zur Kreuzung Doberaner Straße sind innerörtliche Hauptverkehrsstraßen. Die Doberaner Straße ist als Landesstraße 12 von überörtlicher Bedeutung und bildet die wichtigste Ausfallstraße nach Bad Doberan. Die Cubanzestraße stellt neben der Strandstraße eine zweite wichtige Nord-Süd-Verbindungsachse in Kühlungsborn Ost dar. Für den Kreuzungsbereich der beiden Straßen ist langfristig ein Ausbau, ggf. als Kreisverkehr, vorgesehen. Dafür werden städtische Flächen nördlich der Doberaner Straße als öffentliche Verkehrsflächen vorgehalten. Mit dem Ausbau der Ortsentlastungsstraße hat sich bereits eine Reduzierung des innerörtlichen Verkehrsaufkommens eingestellt. Mit der Fertigstellung des Kreisverkehrs in Wittenbeck wird sich langfristig noch mehr Verkehr auf die Ortsentlastungsstraße verlagern.

Die nördliche Cubanzestraße hat durch den Ausbau des Hafens in Kühlungsborn als wesentliche Zubringerstraße an Bedeutung gewonnen. Zusammen mit der Hafestraße bildet sie einen nordöstlichen Erschließungsring.

Die übrigen Straßen sind Anliegerstraßen, die als Tempo 30 - Zonen ausgewiesen sind. Auch für die Cubanzestraße und die Doberaner Straße ist langfristig, nach der Umwidmung zur Kommunalstraße, eine Ausweisung als Tempo 30 - Zone vorgesehen.

Die in zweiter und dritter Reihe gelegenen Grundstücke werden über private Zufahrten erschlossen. Dazu sind die erforderlichen privatrechtlichen Vereinbarungen zu treffen, um die Erschließung zu sichern.

Die Erschließung des zukünftigen Wohngebietes im Norden des Geltungsbereiches ist von der Cubanzestraße aus südlich der Molli-Gleise als privater Wohnweg vorgesehen. Aufgrund der Örtlichkeit ist nur eine schmale Erschließung möglich. Die breite des Wohnweges beträgt 4,5 m bzw. 4,0 m im Bereich der südlich angrenzenden Bebauung. Der vorhandene Weg des derzeitigen Ferienhausgebietes kann dabei mitgenutzt werden.

Der innerhalb des Plangebietes liegende Teil des Birkenweges ist als Fußweg neu gestaltet worden und dient als fußläufige Erschließung des Wohngebietes am Birkenweg. Der Weg wird als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußweg“ festgesetzt.

Das öffentliche Wegegrundstück südlich des Birkenweges wird derzeit durch die anliegenden Wohngrundstücke als Hausgarten mitgenutzt. Das Flurstück dient derzeit als Leitungstrasse. Es wird aufgrund dessen als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsgrün festgesetzt.

Die Doberaner Straße, der nördliche Abschnitt der Cubanzestraße und der Wiesengrund wurden in den letzten Jahren neu gestaltet. Gestaltungsbedarf besteht vor allem noch im Kreuzungsbereich der Doberaner Straße/Cubanzestraße. Die Planungsabsichten bezüglich einer Umgestaltung des Kreuzungsbereiches sind bisher nicht konkret formuliert. Für eine zukünftige Straßenausbauplanung mit einem Kreisverkehr bzw. einer Abbiegerspur von der nördlichen Cubanzestraße in die Doberaner Straße werden das Grundstück 256/2 sowie Teilbereiche der Grundstücke 2256/6 und 256/3 der Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn an der Cubanzestraße als Verkehrsflächen festgesetzt.

Im nördlichen Bereich der Cubanzestraße und am Wiesengrund befinden sich Stellplatzflächen, die in den Bebauungsplan übernommen wurden.

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. 37 beträgt rund 12 ha. Die Fläche unterteilt sich folgendermaßen:

<b>Flächennutzung B-Plan Nr. 37</b>	<b>Flächengröße in m<sup>2</sup></b>
<b>Baugebiete</b>	
Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO	73.723
Besondere Wohngebiete nach § 4a	6.304
<b>Summe Baugebiete</b>	<b>80.027</b>
<b>Grünflächen</b>	
Öffentliche Grünfläche - Park	2.025
Öffentliche Grünfläche - Spielplatz	2.013
Öffentliche Grünfläche - Verkehrsgrün	502
Private Grünfläche - Hausgarten	27982
Grünfläche – Graben/ Fläche für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	1.857
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	145
Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	6.236 (6194 m <sup>2</sup> überlagernde Darstellung mit Hausgarten)
<b>Summe Grünflächen</b>	<b>29.775</b>
<b>Flächen für die Landwirtschaft</b>	<b>656</b>
<b>Verkehrsflächen</b>	
Öffentliche Straßenverkehrsfläche Bestand	7.450
Öffentliche Straßenverkehrsfläche Planung	838
Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: öffentlicher Fußweg	137
Stellplatzfläche	841 (179 m <sup>2</sup> überlagernde Darstellung mit WA)
<b>Summe Verkehrsflächen</b>	<b>9.266</b>
<b>Sonstige Flächen</b>	
Regenrückhaltebecken	225
Sandfangbecken	437
<b>Σ Plangebiet</b>	<b>118.069</b>

### **3. Eingriffe in Natur und Landschaft, 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 wird. Für bereits stärker bebaute Grundstücke werden Beschränkungen erlassen, die entweder einen Neubau an den Abriss von Altanlagen binden 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 verdichtete Bereiche sollen sich langfristig wieder auflockern, eine fortgesetzte massive Bebauung wird durch den Bebauungsplan unterbunden. Größere zusammenhängende Grünbereiche und Hausgärten werden erhalten. Die ortsbildprägenden Landschaftsbestandteile werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes geschützt.

#### Öffentlicher Spielplatz am Birkenweg

An der Einmündung des Birkenweges in die Cubanzestraße befindet sich eine öffentliche Grünfläche mit einem Spielplatz. Diese soll planungsrechtlich im Bestand abgesichert werden. Die Fläche wird daher als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt.

#### Park an der Cubanzestraße

Nordöstlich der Cubanzestraße befindet sich eine öffentliche Freifläche, innerhalb derer ein Regenrückhaltebecken liegt. Der Zugang erfolgt über die Cubanzestraße. Weiterhin befindet sich eine Stellplatzanlage und eine Garage westlich der Cubanzestraße. Diese sollen weiterhin bestehen bleiben. Die bestehende Grünfläche wird als öffentliche Parkfläche festgesetzt.

#### Schutz der Hausgärten

Nördlich der Doberaner Straße befindet sich eine größere zusammenhängende Gartenfläche, die vor weiterer Bebauung geschützt werden soll. Die Gartenfläche zwi-

schen Doberaner Straße und Wiesengrund wird durch mehrere offene Gräben durchflossen und dient als Überlauf der Cubanze. Es befindet sich hier außerdem ein größerer Baumbestand und Reste einer Feuchtwiese mit geschütztem Pflanzenbestand. Auch in diesem Bereich ist eine weitere Bebauung nicht anzustreben.

Darüber hinaus sollen Vorgartenbereiche und Hausgartenflächen möglichst erhalten werden. Die genannten Flächen werden als Hausgärten festgesetzt. Die festgesetzten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Hausgarten" können den örtlichen Erfordernissen der Erschließung und Grundstückszuwegung entsprechend unterbrochen werden.

### Schutz des Bachlaufes des Cubanze

Innerhalb des Plangebietes verläuft parallel zur Cubanzestraße der Bachlauf der Cubanze. Der Bachlauf ist ein ortstypisches Landschaftselement und wird zum Schutz festgesetzt. Nach § 81 des Wassergesetzes M-V (LWaG) ist der Uferbereich von Gewässern in einer Breite von 7 m von Bebauung freizuhalten. Der Gewässerschutzstreifen wird als Grünfläche sowie als Fläche für Maßnahmen, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

In einer Breite von 7,0 m ab Böschungsoberkante des Baches ist jegliche Bebauung oder Befestigung von Flächen unzulässig. 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. Eine Verwendung von Düngemitteln oder Pestiziden wird im Gewässerschutzstreifen ausgeschlossen.

### Schutz des Baumbestandes

Parallel zum Verlauf der Cubanze befindet sich ein ortsbildprägender Lindenbestand. Weiterhin befindet sich innerhalb des gesamten Geltungsbereiches ein großer Baumbestand, den es zu schützen gilt.

Alle einheimischen Laub- und Nadelbäume mit einem Stammumfang ab 60 cm sind daher dauerhaft zu erhalten und einschließlich der Kronentraufbereiche vor Beeinträchtigungen, die den Fortbestand gefährden und während Baumaßnahmen gem. DIN 18920 zu schützen. Über Ausnahmen und das Ausgleichserfordernis entscheidet die Stadt nach den Vorgaben des B-Plans. Diese Festsetzung ist in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes enthalten.

Der festgesetzte Baumschutz geht über das Maß des in § 26a Landesnaturschutzgesetz (LNatG 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 LNatG M-V gesetzlich geschützten und den nicht gesetzlich geschützten Bäumen vorzunehmen. Auf eine Darstellung der einzelnen Bäume im Lageplan wird daher verzichtet. Eine solche Darstellung würde im Übrigen die Erstellung eines Vermessungsplanes erfordern; 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 Baumschutz nach §§ 26a und 27 LNatG MV 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.

#### Flächen zum Erhalt

Die vorhandene Eingrünung des Stellplatzes am Wiesenweg soll erhalten werden, da sie ökologische Funktionen erfüllt und gleichzeitig als Sichtschutz für die dahinterliegende Wohnbebauung dient. Im Bereich zwischen dem Wiesengrund und der Dobe-  
raner Straße befindet sich eine größere zusammenhängende Grünfläche, die durch die anliegenden Grundstückseigentümer als Hausgärten mitgenutzt wird. Die Fläche wird durch mehrere Gräben durchflossen. Es sind Reste wertvoller Feuchtwiesen mit dem Vorkommen geschützter Pflanzenarten, wie z.B. Breitblättriges Knabenkraut (*Dactylorhiza majalis*), einer Orchideenart, vorhanden. Es befindet sich außerdem entlang der Grundstücksgrenze ein größerer erhaltenswerter Baumbestand. Die Fläche wird zum Erhalt festgesetzt.

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.

## **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. Die geregelte Ver- und Entsorgung des Gebietes ist durch die vorhandenen Anschlüsse bzw. Anschlussmöglichkeiten gewährleistet. Für die Grundstücke in zweiter Reihe ist die Erschließung privatrechtlich abzusichern.

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 und Abwasserversorgung 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 Bad Doberan anzuzeigen.

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

### **4.3 Schmutz- und Regenwasserentsorgung**

Die Schmutz- und Regenwasserentsorgung ist über eine zentrale Ableitung gesichert. Die Grundstücke in zweiter Reihe sind an die vorhandenen Leitungen anzuschließen. Die Entsorgung erfolgt gemäß gültiger Satzung des Zweckverbandes. 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.

Im Rahmen von Baumaßnahmen aufgefundene Leitungssysteme sind ordnungsgemäß aufzunehmen, umzuverlegen bzw. anzubinden. Notwendige Grundwasserabsenkungen im Rahmen von Baumaßnahmen stellen eine Gewässerbenutzung dar und bedürfen der Genehmigung durch die Untere Wasserbehörde.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 37 befindet sich auf dem Flurstück 202/1, Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn ein Sandfangbecken. Es dient zum Sammeln und zur anschließenden Versickerung bzw. Ableitung des durch die Regenkanalisation anfallenden Niederschlagswassers. Durch den Zweckverband "Kühlung" werden regelmäßige Wartungen durchgeführt. Das Sandfangbecken wird als Fläche für die Wasserwirtschaft festgesetzt.

Innerhalb des Flurstückes 258/12, Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn verläuft eine Hauptregenwasserleitung des Zweckverbandes "Kühlung" vom westlich gelegenen Regenrückhaltebecken über den Teich durch den öffentlichen Park zur Cubanzeßstraße hin.

Eine Neuerschließung und Bebauung des WA 9 darf erst nach der Außerbetriebnahme der vorhandenen, unterirdischen Hauptabwasserleitung erfolgen. Dabei handelt es sich um einen großen Mischwassersammler DN 1200/800 des Zweckverbandes, dessen Rückbau langfristig geplant ist.

Weiterhin wird in den textlichen Festsetzungen festgelegt, dass Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen, damit eine Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers nicht erforderlich wird.

### **4.4 Energieversorgung**

Die Stromversorgung des Plangebietes ist über die vorhandenen Leitungen gesichert. Der örtliche Stromversorger ist die e-on/e.dis AG. 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 Bad Doberan geregelt. Eine ordnungsgemäße Abfallentsorgung ist über die vorhandenen Straßen gewährleistet. Ein Zuparken der zur Abfallentsorgung genutzten Straßen wird durch ordnungsrechtliche Maßnahmen verhindert. Grundstücke in zweiter Reihe sind über deren Zufahrten an der Haupteinschließung zu entsorgen. Für das WA 9 wurde ein Stellplatz für Abfallbehälter an der Cubanzestraße ausgewiesen, zu dem sie Mülltonnen am Tage der Entsorgung zu bringen sind.

Ein Wertstoffsammelcontainer befindet sich am Einkaufszentrum an der Cubanzestraße.

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.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind in dem Geltungsbereich der Satzung 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 gem. § 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht beim Umweltamt des Landkreises, Sachgebiet Altlasten/Immissionsschutz wird hingewiesen.

Bei Bautätigkeiten ist eine vollständige Verwertung bzw. Entsorgung von Reststoffen, Bauschutt bzw. Abfällen zu gewährleisten.

#### **4.6 Telekommunikation**

Die Versorgung mit Anlagen der Telekommunikation wird durch die Deutsche Telekom AG und die Kabel Deutschland GmbH sichergestellt. Für den rechtzeitigen Ausbau sind Abstimmungsgespräche mit den Versorgungsträgern 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 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 Straßenverkehr von der vorhandenen Situation auszugehen. Durch die Planung werden keine nennenswer-



ten Verkehre verursacht, so dass in diesem innerstädtischen Bereich keine zusätzlichen Schallschutzmaßnahmen erforderlich bzw. vorgesehen sind. Dies betrifft auch die Trasse der historischen Bäderbahn "Molli", die am nördlichen Plangebietsrand entlangführt. Durch die Planung ergeben sich auch diesbezüglich keine Änderungen. Zukünftig möchte die Stadt Kühlungsborn alle innerstädtischen Straßen als Tempo-30-Zonen ausweisen. Die Immissionsbelastung wird an den derzeit als Tempo-50-Zonen (Doberaner Straße und Cubanzestraße) festgelegten Straßen voraussichtlich geringer werden.

Zum B-Plan Nr. 37 wurde eine Schalltechnische Stellungnahme vom TÜV-Nord Umweltschutz GmbH & Co. KG aus Rostock erarbeitet. Die wesentlichen Aussagen des Gutachtens werden nachfolgend in ausführlicher Form wiedergegeben, um den Belang des Schallschutzes in ausreichender Form zu berücksichtigen und der Öffentlichkeit die abwägungsrelevanten Tatsachen darzustellen.

Innerhalb des Plangebietes sind Allgemeine und Besondere Wohnbauflächen für Einzelhausbebauung mit maximal 2 Vollgeschossen zulässig.

Hauptverkehrsstraßen innerhalb und am Rand des Plangebietes sind die L 12 (Doberaner Straße), die Cubanzestraße sowie die Hafestraße. Alle anderen im Plangebiet vorhandenen Straßen sind Anliegerstraßen und hinsichtlich der Verkehrsstärke von untergeordneter Bedeutung.

Am nördlichen Rand des Plangebietes verlaufen die Gleise der Bäderbahn Molli.

Ziel der Untersuchungen ist es, die Immissionen innerhalb des Plangebietes, die durch Verkehrsrgeräusche hervorgerufen werden, zu ermitteln und, bei Überschreiten der Richtwerte, Maßnahmen zur Lärminderung herauszuarbeiten.

Für die Untersuchungen standen folgende vorhabensspezifischen Unterlagen zur Verfügung:

- Planzeichnung zum B-Plan (Entwurf, Stand: 14.08.2008);
- Prognose des zusätzlichen Verkehrsaufkommens im Bereich des geplanten Yachthafens der Stadt Ostseebad Kühlungsborn;
- Schallimmissionsprognose zum B-Plan Nr. 5;
- Schalltechnische Untersuchung zum Bauvorhaben Möwenparkcenter.

### **Berechnungs- und Beurteilungsgrundlagen**

Bei der städtebaulichen Planung sind nach § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) [01] 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.

Im Bereich der städtebaulichen Planung ist bei der Beurteilung des Lärms von den schalltechnischen Orientierungswerten des Beiblattes 1 zur DIN 18005 [03] auszugehen.

Als Maß für die durchschnittliche Langzeitbelastung von betroffenen Personen oder ausgewählten Immissionsorten werden Beurteilungspegel benutzt. Die Beurteilungspegel werden auf die Zeiträume tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) und nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) bezogen.

Für gewerbliche Anlagen, die dem Geltungsbereich der TA Lärm unterliegen sowie Sport- und Freizeitanlagen ist für den Nachtzeitraum die volle Stunde mit dem maxi-

malen Beurteilungspegel maßgebend. Der Beurteilungspegel  $L_r$  wird gemäß DIN 18005 [02] aus dem Schallleistungspegel  $L_w$  der Schallquelle unter Berücksichtigung der Pegelminderung auf dem Ausbreitungsweg und von Zu- oder Abschlägen für bestimmte Geräusche, Ruhezeiten oder Situationen gebildet.

Für die genaue Berechnung der Schallimmissionen für verschiedene Arten von Schallquellen (z.B. Straßen-, und Schienenverkehr, Gewerbe, Sport- und Freizeitanlagen) wird auf die jeweiligen Rechtsvorschriften verwiesen.

Im Beiblatt 1 der DIN 18005 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 begrün-

deten Fällen bei Überwiegen anderer Belange zu einer Zurückstellung des Schallschutzes führen.

### **Ermittlung und Beurteilung der Geräuschemissionen**

#### **Untersuchungsmethodik**

Die Ermittlung und Bewertung der Schallimmissionen erfolgen auf der Grundlage von Rasterberechnungen nach Berechnungsverfahren der Richtlinien und Vorschriften mittels der Ausbreitungssoftware LIMA, Version 5.2.01 der Stapelfeldt Ingenieurgesellschaft mbH Dortmund mit A-bewerteten Schalleistungspegeln.

Die Berechnungsergebnisse gelten für eine Wetterlage, welche die Schallausbreitung begünstigt (Mitwindwetterlage bis 3 m/s und Temperaturinversion). Erfahrungsgemäß liegen Langzeitmittlungspegel unterhalb der berechneten Werte.

Der von einer Schallquelle in ihrem Einwirkungsbereich erzeugte Immissionspegel hängt von den Eigenschaften der Schallquelle (Schalleistung, 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 und Besondere Wohngebiete ausgewiesen werden. Die Zuordnung der Schutzbedürftigkeit erfolgte auf Grundlage der geplanten Nutzungen und in Übereinstimmung mit der beabsichtigten Ausweisung im B-Plan.

#### **Emissionskennwerte**

Auf schutzbedürftige Nutzungen innerhalb des Plangebietes wirken Geräuschemissionen des Straßenverkehrs sowie der Bäderbahn Molli ein.

Die maßgebenden Emissionsquellen werden nachfolgend beschrieben.

#### **Straße**

Verkehrsrgeräuschemissionen im Plangebiet werden durch die vorne genannten Hauptverkehrsstraßen L 12 (Doberaner Straße), nördliche und südliche Cubanzestraße sowie die Hafenstraße hervorgerufen. Die Verkehrsstärke auf diesen Straßen wird auf der Grundlage der o.g. Untersuchungen ermittelt. Die Zahlen gelten für die Saison 1999 und stellen somit einen Maximalfall dar.

Es wurden die Verkehrsströme prognostiziert, die nach Inbetriebnahme des Yachthafens im Prognosehorizont 2010 auftreten werden. In die Untersuchungen sind neben dem Verkehrsaufkommen in/aus Richtung Yachthafen auch die Verkehre des Planvorhabens nördlich des Hermann-Löns-Weges (Sport- und Freizeitzentrum mit Parkhaus – B-Plan Nr. 5) und die zusätzlichen Verkehre durch Ausbau-/Erweiterungsplanungen des Hotels Skan Morada berücksichtigt worden. Abweichend zum B-Plan Nr. 5, in dem das nördlich des Hermann-Löns-Weges geplante Vorhaben mit insgesamt ca. 480 Parkplätzen berücksichtigt wurde, ist das Vorhaben als Möwen-Parkcenter mit insgesamt ca. 560 Parkplätzen umgesetzt worden. Die Zufahrt zum Möwen-Parkcenter erfolgt über die südliche Rudolf-Breitscheid-Straße und dann über die Hafenstraße bzw. die nördliche Rudolf-Breitscheid-Straße. D.h., es sind gegenüber den angenommenen Stellflächen ca. 80 Stellflächen mehr realisiert worden.

Zur Berücksichtigung dieses Umstandes und unter Beachtung der Art des Vorhabens (Einkaufen, Wohnen, Stadtbesucher) wurde die Verkehrsstärke um 300 Fahrten auf der westlichen Hafenstraße erhöht (ca. 4 Bewegungen pro Stellplatz).

Die normale Verkehrsentwicklung von 2010 bis zum Prognosejahr 2020 wird in Anlehnung an die Prognosefaktoren des Landesamtes für Straßenbau und Verkehr durch den Faktor 1,08 berücksichtigt. Die Aufteilung des Schwerverkehrs auf den Tag- und Nachtzeitraum erfolgte an Hand der RBLärm-92. Weitere Berechnungsparameter (Belag, Geschwindigkeit) wurden in einer Ortsbegehung ermittelt.

Die Berechnungsparameter für die relevanten Straßenabschnitte sind in Tabelle 2 zusammengefasst.

**Tabelle 2:** Berechnungsparameter Straße – Prognosejahr 2020

Bezeichnung	DTV	p <sub>T</sub> / p <sub>N</sub>	Straßen- ober- fläche	Stra- ßen- nei- gung	zul. Ge- schwin- digkeit Pkw/Lkw	Emissions- pegel L <sub>m,E</sub>
	[Kfz/24h]	[%]				Tag /Nacht
						[dB(A)]
L 12, Doberaner Straße (westlich Cuban- zestraße)	9.300	5 / 2	Asphalt	< 5 %	50 / 50	61,4 / 51,0
L 12, Doberaner Straße (östlich Cuban- zestraße)	12.700	5 / 2	Asphalt	< 5 %	50 / 50	62,8 / 52,4
Hafenstraße (westl. Cuban- zestraße)	1.700	3 / 1	Asphalt	< 5 %	30 / 30	50,6 / 42,0
Hafenstraße (östlich Cuban- zestraße)	1.500	3 / 1	Asphalt	< 5 %	30 / 30	50,1 / 41,5
Cubanzestraße (nördlich Do- beraner Straße)	3.000	3 / 1	Asphalt	< 5 %	30 / 30	53,1 / 44,5
Cubanzestraße (südlich Dobe- raner Straße)	5.900	3 / 1	Asphalt	< 5 %	50 / 50	58,4 / 49,7

### Schiene

Entsprechend des aktuellen Sommerfahrplanes der Bäderbahn Molli (gültig vom 04.04.2009 – 01.11.2009)<sup>1</sup> verkehren zwischen Kühlungsborn West und Bad Döberan 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. In nachfolgender Tabelle 3 sind die Berechnungsparameter für den Schienenverkehr zusammengefasst.

**Tabelle 4:** Berechnungsparameter Schiene Prognosezeitraum

Zugart	Anzahl der Züge	l [m]	v [km/h]	Anteil Schei- ben- bremsen [%]	D <sub>Fz</sub> [dB(A)]	Streckenein- flüsse [dB(A)]			L <sub>m,E</sub>
						D <sub>Fb</sub>	D <sub>Bü</sub>	D <sub>Ra</sub>	Tag/Nacht
	Tag/Nacht								
RB	1,4 / 0	50	50	0	0	2	0	0	52,3 / 0

Richtliniengemäß wird der Schienenbonus berücksichtigt.

<sup>1</sup> Quelle: Internet

## Beurteilungspegel

Auf Grundlage der beschriebenen Berechnungsparameter wurden entsprechend der RLS 90 und der Schall 03 innerhalb des Plangebietes Rasterlärmkarten für den Tag- und Nachtzeitraum für den Straßen- und Schienenverkehr berechnet. Die Berechnungen erfolgten für eine Aufpunkthöhe von 5,6 m (1. OG)<sup>2</sup> und freie Schallausbreitung innerhalb des Plangebietes, d.h. ohne Berücksichtigung der abschirmenden Wirkung vorhandener Gebäude. Anschließend wurde durch energetische Addition der Straßen- und Schienengeräuschimmissionen der Gesamtpegel Verkehr für den Tagzeitraum<sup>3</sup> gebildet.

Das Ergebnis der Berechnungen sind farbige Plots mit Ausgabe von Flächen gleichen Beurteilungspegels.

Die Rasterlärmkarten zeigen, dass im Plangebiet Straßenverkehrsgeräuschimmissionen immissionsbestimmend sind. Schienenverkehrsgeräuschimmissionen 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 Geräuschimmissionen der Schiene unterschritten. Straßenverkehrsgeräuschimmissionen erreichen im Tag- und Nachtzeitraum die in Tabelle 4 zusammengestellten Beurteilungspegel.

**Tabelle 4:** Beurteilungspegel Straßenverkehr (entspricht dem Gesamtverkehr)

Bereich	Beurteilungspegel L <sub>r</sub> [dB(A)] Tag / Nacht	Orientierungswert [dB(A)] Tag / Nacht
Doberaner Straße WA- und WB-Nutzungen	67 / 56	55 / 45 WA 60 / 45 WB
Südliche Cubanzestraße WA- und WB-Nutzungen	63 / 55	55 / 45
Nördliche Cubanzestraße WA-Nutzungen	60 / 51	55 / 45
Hafenstraße	55 / 44	55 / 45

In der Gesamtbelastung Verkehr (Schiene und Straße) sind keine Unterschiede in der Höhe der maximalen Beurteilungspegel zu verzeichnen. Es gelten die Ergebnisse aus Tabelle 4.

Die Berechnungen zeigen, dass die gebietsabhängigen Orientierungswerte Tag und Nacht für Allgemeine Wohngebiete (55 dB(A) und 45 dB(A)) straßenabhängig zwischen 3 und 12 dB(A) tags und zwischen 2 und 11 dB(A) nachts überschritten werden. Die höchsten Überschreitungen treten in der Doberaner Straße auf. In der Hafenstraße wird der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete eingehalten.

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.

<sup>2</sup> Innerhalb des Plangebietes befinden sich überwiegend einzeln stehende Wohn- und Geschäftshäuser mit 2 Vollgeschossen.

<sup>3</sup> Im Nachtzeitraum treten keine Schienenverkehrsgeräuschimmissionen auf. Der Gesamtpegel Verkehr entspricht dem der Straße.

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. Es 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 Lärmpegelbereiches 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.

**Die Lärmpegelbereiche und die folgenden textlichen Festsetzungen wurden in den B-Plan aufgenommen:**

1. Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche sind lärmzugewandte Gebäudeseiten und Dachflächen von Wohn- und Schlafräumen sowie von Kinderzimmern mit einem resultierenden bewerteten Schalldämm-Maß in Abhängigkeit vom ausgewiesenen Lärmpegelbereich entsprechend der nachfolgenden Tabelle zu realisieren:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel [dB(A)]	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils $R'_{W,res}$ [dB]	
		Aufenthalts- und Wohnräume	Büroräume und Ähnliches
III	61 – 65	35	30
IV	66 - 70	40	35

Für lärmabgewandte Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel entsprechend Pkt. 5.5.1 der DIN 4109 ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB(A) und bei geschlossener Bebauung bzw. Innenhöfen um 10 dB(A) gemindert werden.

2. In Schlafräumen und Kinderzimmern innerhalb der Lärmpegelbereiche III und IV sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, wenn keine Lüftungsmöglichkeit zur lärmabgewandten Gebäudeseite besteht.
3. Außenwohnbereiche innerhalb der Lärmpegelbereiche III und IV sind auf der lärmabgewandten Gebäudeseite anzuordnen.

Sonstige Immissionen, die auf das Plangebiet einwirken, sind nicht bekannt. Die nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz genehmigte Fischräucherei an der Doberaner Straße liegt in einer Entfernung von mind. 500 m zum Plangebiet. Geruchsbelästigungen sind nach Auskunft des Staatlichen Amtes für Umwelt und Natur möglich. Da es sich um genehmigte Bestandsnutzungen handelt, sind jedoch keine Maßnahmen erforderlich.

## 6. Eigentumsverhältnisse

Die bebauten Grundstücke im Geltungsbereich befinden sich in Privatbesitz. Die öffentlichen Verkehrsflächen, der öffentliche Spielplatz an der Cubanzestraße, die Flurstücke der Cubanze, die Grünfläche im rückwärtigen Bereich des Wiesengrundes (Flurstück 348/8, Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn), die öffentliche Parkfläche im nordwestlichen Bereich der Cubanzestraße (Flurstück 258/12 Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn), und die Flurstücke 265/6, 269/2, Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn befinden sich im Besitz der Stadt Ostseebad Kühlungsborn. Das Sandfangbecken nordöstlich der Cubanzestraße (Flurstück 202/1, Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn) ist im Besitz des Zweckverbandes "Kühlung".

## 7. Sonstiges

Es gelten die Stellplatzsatzung und die Satzung zur Gestaltung der Vorgärten, jeweils in der zuletzt geänderten Fassung.

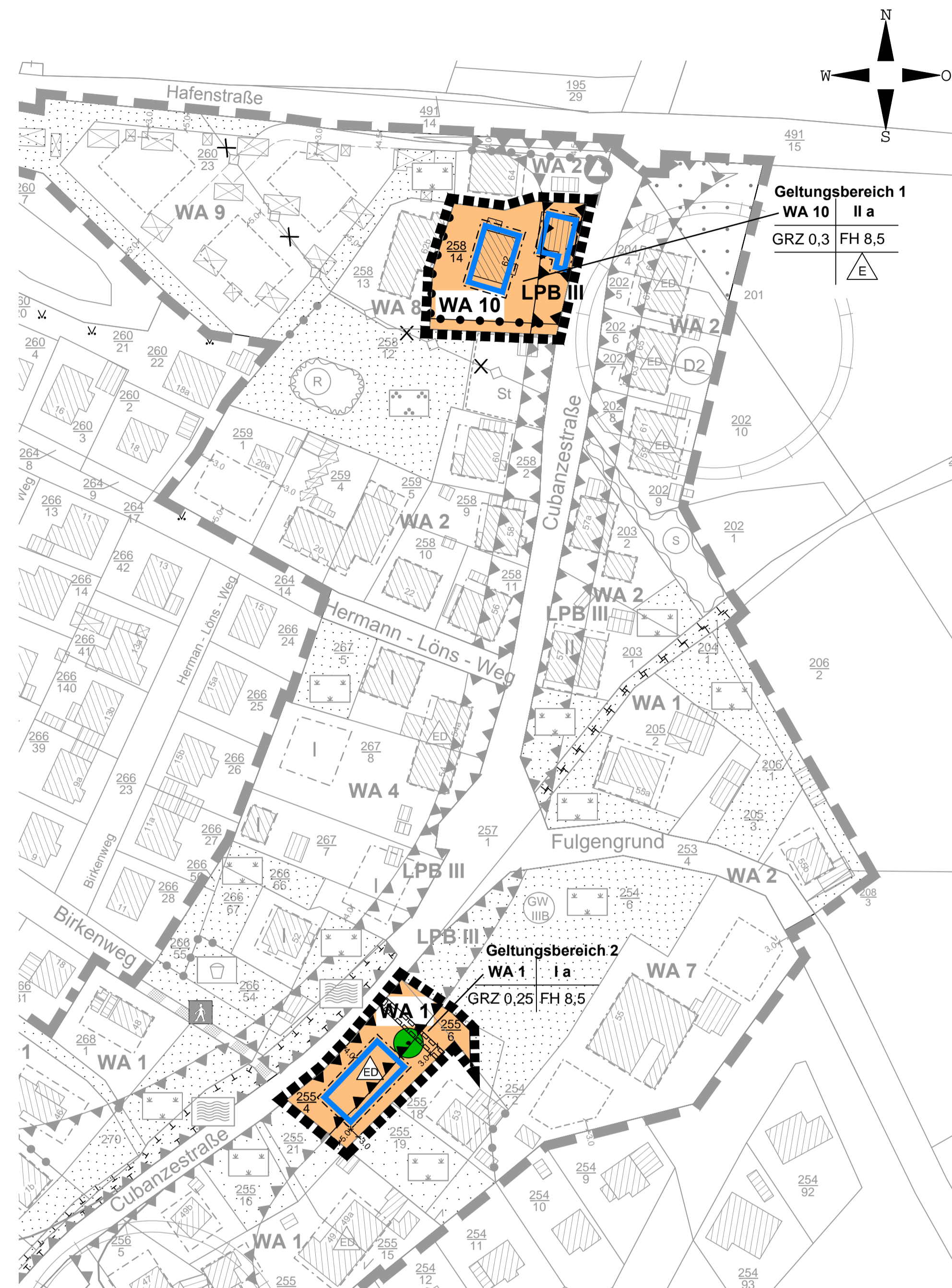
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Bodendenkmale der Kategorie D2 in den nachrichtlich übernommenen Bereichen vermutet oder bekannt. Diese müssen vor Beginn der Bauarbeiten untersucht werden. Der Beginn des Mutterbodenabtrags ist mind. 4 Wochen zuvor verbindlich mit der unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen. Wird in ein Denkmal eingegriffen, hat der Verursacher die Kosten für die Erhaltung, fachgerechte Instandsetzung, Bergung und Dokumentation zu tragen. Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gem. § 11 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege bzw. der Kreisbodendenkmalpflege 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.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den .....

.....  
Karl, Bürgermeister

# SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN

## über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 "Teilbereich Kühlungsborn Ost"



### Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenerklärung 1990 (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

#### 1. Festsetzungen

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

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

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

GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

FH Firsthöhe in m als Höchstmaß über Bezugspunkt

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

a abweichende Bauweise

△ nur Einzelhäuser zulässig

△ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

— Baugrenze

**Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

● Erhalt von Bäumen

#### Sonstige Planzeichen

— Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Flurstücke 255/18 und 254/2 der Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn zu belastende Fläche

— Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB) - Lärmpegelbereiche (LPB) III

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 37 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

— Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

#### 2. Darstellungen ohne Normcharakter

— vorhandene bauliche Anlagen

— vorhandene Flurstücksgrenzen

— Flurstücksnummern

— Bemaßung in m

### 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 § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung vom 18.04.2006 (GVOBl. M-V S. 102) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen wird nach Beschlussfassung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn vom 19.05.2011 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn "Teilbereich Kühlungsborn Ost", gelegen in Kühlungsborn Ost, umfassend zwei Teilflächen des Bebauungsplanes Nr. 37: Cubanzestraße Nr. 53 (Flurstücke 255/4 und 255/6 teilw.) und Cubanzestraße Nr. 62 (Flurstück 255/14) alle Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

### Teil B – Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466).

#### 1. Inhalt des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 22, 23 BauNVO)

Inhalt des Bebauungsplanes ist die Änderung von Bauweise, Baugrenzen und Geschossigkeit auf dem Grundstück Cubanzestraße Nr. 62 (Flurstück 255/14) sowie die Festsetzung eines zu erhaltenden Baumes, die entsprechende Verschiebung der Baugrenze und die Aufnahme eines Geh-/Fahr- und Leitungsrechtes auf dem Grundstück Cubanzestraße Nr. 53 (Flurstücke 255/4 und 255/6 teilw.). Des Weiteren erfolgt eine entsprechende Änderung der textlichen Festsetzungen des Ursprungsplanes in den folgenden Punkten: (Änderungen bzw. Ergänzungen sind kursiv gekennzeichnet)

- In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 10 sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig. Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO wird bestimmt, dass die Neuerrichtung von Ferienhäusern und Ferienwohnungen oder der Umbau vorhandener Gebäude zu Ferienhäusern und Ferienwohnungen unzulässig ist.
- In den WA 1 bis WA 3 und WA 9 sowie WA 10 mit abweichender Bauweise sind abweichend von der offenen Bauweise bei der Neuerrichtung von Einzelhäusern mit seitlichem Grenzabstand Gebäudelängen über 15 m und bei der Neuerrichtung von Doppelhäusern mit seitlichem Grenzabstand Gebäudelängen über 20 m unzulässig.
- Im WA 10 ist eine geringfügige Überschreitung der Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauGB) für Erker und Balkone um max. 1,50 m auf max. 1/3 der jeweiligen Fassadenlänge zulässig. Die festgesetzte Gebäudelänge darf für Erker und Balkone um max. 1,50 m überschritten werden.
- Im WA 10 ist eine geringfügige Überschreitung der Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauGB) für Erker und Balkone um max. 1,50 m auf max. 1/3 der jeweiligen Fassadenlänge zulässig. Die festgesetzte Gebäudelänge darf für Erker und Balkone um max. 1,50 m überschritten werden.
- Im WA 10 ist eine geringfügige Überschreitung der Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauGB) für Erker und Balkone um max. 1,50 m auf max. 1/3 der jeweiligen Fassadenlänge zulässig. Die festgesetzte Gebäudelänge darf für Erker und Balkone um max. 1,50 m überschritten werden.
- Im WA 10 ist eine geringfügige Überschreitung der Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauGB) für Erker und Balkone um max. 1,50 m auf max. 1/3 der jeweiligen Fassadenlänge zulässig. Die festgesetzte Gebäudelänge darf für Erker und Balkone um max. 1,50 m überschritten werden.
- Im WA 10 ist eine geringfügige Überschreitung der Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauGB) für Erker und Balkone um max. 1,50 m auf max. 1/3 der jeweiligen Fassadenlänge zulässig. Die festgesetzte Gebäudelänge darf für Erker und Balkone um max. 1,50 m überschritten werden.
- Im WA 10 ist eine geringfügige Überschreitung der Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauGB) für Erker und Balkone um max. 1,50 m auf max. 1/3 der jeweiligen Fassadenlänge zulässig. Die festgesetzte Gebäudelänge darf für Erker und Balkone um max. 1,50 m überschritten werden.
- Im WA 10 ist eine geringfügige Überschreitung der Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauGB) für Erker und Balkone um max. 1,50 m auf max. 1/3 der jeweiligen Fassadenlänge zulässig. Die festgesetzte Gebäudelänge darf für Erker und Balkone um max. 1,50 m überschritten werden.
- Im WA 10 ist eine geringfügige Überschreitung der Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauGB) für Erker und Balkone um max. 1,50 m auf max. 1/3 der jeweiligen Fassadenlänge zulässig. Die festgesetzte Gebäudelänge darf für Erker und Balkone um max. 1,50 m überschritten werden.

#### 2. Sonstige Festsetzungen

Alle sonstigen Festsetzungen des rechtsgeltigen Bebauungsplanes Nr. 37 sowie die Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften gelten für die Satzung über die 1. Änderung unverändert weiterhin fort.

### Hinweise

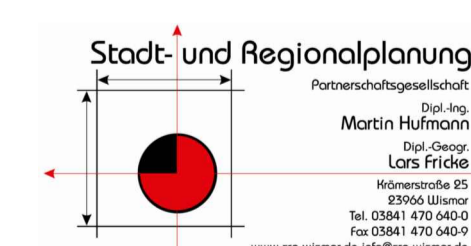
Für den Ersatz von Bäumen innerhalb der Geltungsbereiche 1 und 2 gilt die textliche Festsetzung Nr. 9.2 des Ursprungsplanes.

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

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Vorhabengebiet keine Bodendenkmale bekannt. Bei Bauarbeiten können jedoch jederzeit archaische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Werden während Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist dies gem. § 11 Abs. 2 DSchG M-V unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Für die Geltungsbereiche 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. 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).

**Plangrundlagen:**  
Flurkarte im Maßstab 1:2000, Kataster- und Vermessungsamt Bad Doberan, Stand 31.7.2006; Topographische Karte Maßstab 1:10000, Landesamt für innere Verwaltung M-V, Schwerin; rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 37 und sonstige Unterlagen des Bauamtes Kühlungsborn; eigene Erhebungen



### Verfahrensvermerke

(1) Der Aufstellungsbeschluss der Stadtvertreterversammlung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 wurde am 19.11.2010 gefasst. Der ergänzende Aufstellungsbeschluss wurde am 24.02.2011 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung der Aufstellungsbeschlüsse ist am 23.12.2010 und am 03.03.2011 durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn erfolgt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister

(2) Die Stadtvertreterversammlung hat am 24.02.2011 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister

(3) Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung dazu haben nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 14.03.2011 bis zum 25.03.2011 während der Dienststunden in der Stadtverwaltung Ostseebad Kühlungsborn öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird und dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 03.03.2011 durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn bekannt gemacht worden. Ebenfalls wurde daraufhin gewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister

(4) Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB mit Schreiben vom 02.03.2011 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die öffentliche Auslegung unterrichtet worden.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister

(5) Der katastermäßige Bestand 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.

Wismar, den (Siegel) Öffentlich best. Vermesser

(6) Die Stadtvertreterversammlung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 19.05.2011 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister

(7) Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 19.05.2011 von der Stadtvertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 wurde gebilligt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister

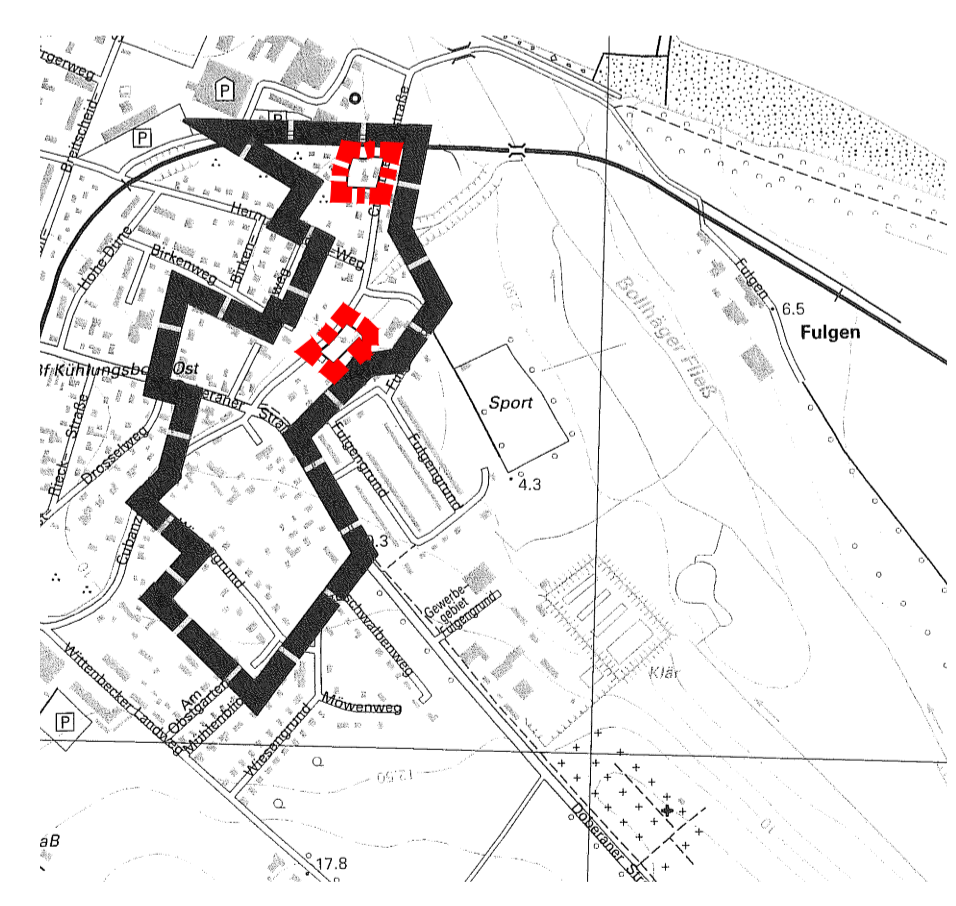
(8) Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister

(9) 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 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 mit Ablauf des in Kraft getreten.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister

### Übersichtsplan



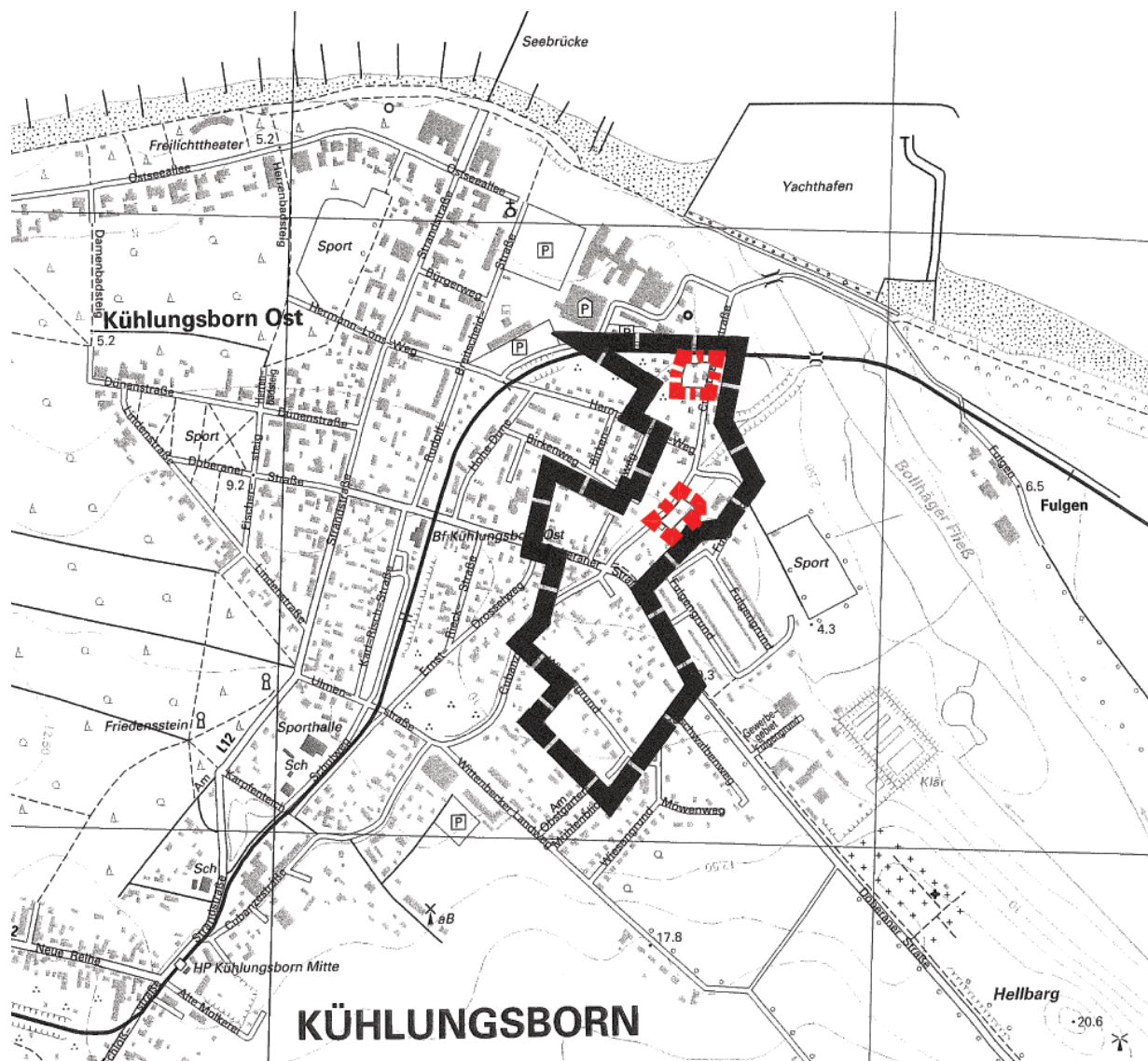
## SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 37 "Teilbereich Kühlungsborn Ost"

gelegen in Kühlungsborn Ost, umfassend zwei Teilflächen des Bebauungsplanes Nr. 37: Cubanzestraße Nr. 53 (Flurstücke 255/4 und 255/6 teilw.) und Cubanzestraße Nr. 62 (Flurstück 255/14) alle Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn

### SATZUNGSBESCHLUSS

19.05.2011





## **SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 37 "Teilbereich Kühlungsborn Ost"**

gelegen in Kühlungsborn Ost, umfassend zwei Teilflächen des Bebauungsplanes Nr. 37: Cubanzestraße Nr. 53 (Flurstücke 255/4 und 255/6 teilw.) und Cubanzestraße Nr. 62 (258/14), alle Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn

### **BEGRÜNDUNG**

Satzungsbeschluss

19.05.2011

## **1. Planungsanlass und Planungsziele**

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 umfasst zwei Grundstücksflächen im Gebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Der Geltungsbereich 1 umfasst hierbei die Grundstücksfläche Cubanzestraße 62. Hier sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um die vorhandenen Gebäude, die sich in schlechtem Zustand befinden, durch zwei neue Wohngebäude zu ersetzen. Im Geltungsbereich 2, der das Grundstück Cubanzestraße 53 umfasst, soll ein schützenswerter Baum zum Erhalt festgesetzt und die Baugrenze entsprechend verschoben sowie ein Geh-/Fahr- und Leitungsrecht aufgenommen werden.

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

## **2. Gebietsabgrenzung**

Der Geltungsbereich umfasst zwei einzelne Grundstücke des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 37. Der Geltungsbereich 1, umfassend das Flurstück 258/14 der Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn, besitzt eine Größe von rund 1302 m<sup>2</sup>. Der Geltungsbereich 2, umfassend die Flurstücke 255/4 und 255/6 (teilw.) der Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn besitzt eine Größe von rund 995 m<sup>2</sup>.

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

Der Bebauungsplan Nr. 37 ist seit 2009 rechtskräftig.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

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

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

Die Planung wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt entwickelt.

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

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

Als Plangrundlagen wurden die Flurkarte im Maßstab 1:2000 des Kataster- und Vermessungsamtes Bad Doberan, Stand 31.07.2008, die Topographische Karte im Maßstab 1:10 000 des Landesamtes für innere Verwaltung M-V, Schwerin, der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 37 und Unterlagen des Architekturbüros Mansfeld verwendet. Weiterhin wurden eigene Bestandsaufnahmen durchgeführt.

#### 4. Inhalte der Änderung

Die beiden Geltungsbereiche der 1. Änderung umfassen lediglich einen sehr kleinteiligen Bereich des ursprünglichen Bebauungsplanes.

Im Geltungsbereich 1 wird mit der Änderung des Bebauungsplanes der Ersatzneubau zweier vorhandener Gebäude auf dem Grundstück Cubanzestraße 62 ermöglicht. Das vorhandene zweigeschossige Wohngebäude und die vorhandene Scheune befinden sich in einem schlechten baulichen Zustand und sollen durch zwei neue Wohngebäude ersetzt werden. Dabei werden die Grundrisse der vorhandenen Gebäude im Wesentlichen eingehalten. Es kommt allerdings zu geringfügigen Verschiebungen von Baugrenzen.



Bestand im Geltungsbereich 1



Planung im Geltungsbereich 1

Um das geplante Vorhaben zu ermöglichen, wird für den Geltungsbereich 1 ein neues Allgemeines Wohngebiet WA 10 ausgewiesen. In der bisherigen Planung war in dem Bereich eine eingeschossige Bauweise vorgesehen. Im Rahmen der Planung ist die Geschossigkeit von einem auf zwei Vollgeschosse zu ändern (bei nicht ausgebautem Dachgeschoss und flacher Dachneigung).

Die textlichen Festsetzungen des Ursprungsplanes werden dem Vorhaben entsprechend ergänzt. So sind in dem WA 10 Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig. Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO wird bestimmt, dass die Neuerrichtung von Ferienhäusern und Ferienwohnungen oder der Umbau vorhandener Gebäude zu Ferienhäusern und Ferienwohnungen unzulässig ist.

Des Weiteren wird festgesetzt, dass auch im WA 10, bei festgesetzter abweichender Bauweise, abweichend von der offenen Bauweise bei der Neuerrichtung von Einzelhäusern mit seitlichem Grenzabstand Gebäudelängen über 15 m unzulässig sind.

Weiterhin wird diesbezüglich festgesetzt, dass im WA 10 eine geringfügige Überschreitung der Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauGB) für Erker und Balkone um max. 1,50 m auf max. 1/3 der jeweiligen Fassadenlänge zulässig ist. Die festgesetzte Gebäudelänge darf für Erker und Balkone um max. 1,50 m überschritten werden.

Bezüglich der zulässigen Anzahl von Wohneinheiten sind künftig im östlich an der Cubanzestraße gelegenen Baufeld max. 3 Wohneinheiten sowie im westlich gelegenen Baufeld max. 4 Wohneinheiten zulässig sind.

Die Dachneigung im WA 10 darf bei zweigeschossiger Bauweise max. 25° betragen. Bei eingeschossiger Bauweise muss die Dachneigung zwischen 35° und 45° betragen.

Im Geltungsbereich 2 wird ein schützenswerter Mammutbaum zum Erhalt festgesetzt. Die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Bad Doberan hat festgestellt, dass sich auf dem Flurstück 255/4, das bisher unbebaut ist, dieser gesetzlich geschützte Baum innerhalb einer Gruppe von Tannen befindet. Um den Erhalt zu sichern muss, das im Ursprungsplan vorgesehene Baufenster für eine künftige Bebauung verschoben werden. Des Weiteren wird für das rückwärtige Grundstück (Cubanzestraße Nr. 53) ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in den B-Plan aufgenommen.

Alle sonstigen Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 37 sowie die Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften gelten für die Satzung über die 1. Änderung unverändert weiterhin fort.

## **5. Eigentumsverhältnisse und Planungskosten**

Die Flurstücke in den beiden Geltungsbereichen befinden sich in Privatbesitz. Die Planungskosten werden z.T. von der Stadt und zum Teil von den Antragstellern der B-Planänderung übernommen.

## **6. Sonstiges**

Die Erschließungsanlagen im Plangebiet sind vorhanden und erfahren durch die Planung keine Veränderung oder Beeinflussung. Die geregelte Ver- und Entsorgung des Gebietes ist durch die vorhandenen Anschlüsse bzw. Anschlussmöglichkeiten in der Cubanzestraße gewährleistet.

Die beteiligten Erschließungsträger 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.

Für den Erhalt von Bäumen innerhalb der Geltungsbereiche 1 und 2 gilt die textliche Festsetzung Nr. 9.2 des Ursprungsplanes

Bezüglich des gekennzeichneten Lärmpegelbereiches (LPB) III sind die Schalltechnischen Festsetzungen aus der Ursprungsplanung zu beachten.

Ein Anliegen des Immissionsschutzes ist auch die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität im Plangebiet. Aus diesem Grunde sollten z.B. emissionsarme, umweltfreundliche Heizsysteme für Warmwasser und Raumwärme verwendet werden.

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

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Vorhabengebiet keine Bodendenkmale bekannt. Bei Bauarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Werden während Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist dies gem. § 11 Abs. 2 DSchG M-V unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den .....

.....  
Karl, Bürgermeister

