



öffentlich

## Beschlussvorlage

Amt/Geschäftszeichen	Bearbeiter	Datum	Drucksache Nr.:
Bauamt	Maja Kolakowski	03.03.2016	16/60/017

Beratungsfolge (Zuständigkeit)	Gremium	Sitzungstermin	Status
Anhörung	BA	16.03.2016	Öffentlich
Vorberatung	HA	31.03.2016	Nichtöffentlich
Entscheidung	SVV	14.04.2016	Öffentlich

**Bezeichnung: Abwägungs- und Satzungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 "Teilbereich Kühlungsborn Ost" der Stadt Ostseebad Kühlungsborn**

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn beschließt:

1. Die Stadtvertreterversammlung hat die Stellungnahmen der Bürger, der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie die Stellungnahmen der Nachbargemeinden zum Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 mit folgendem Ergebnis geprüft:  
s. Anlage.  
Die Anlage ist Bestandteil des Beschlusses.
2. Die Stadtvertreterversammlung beschließt die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn "Teilbereich Kühlungsborn Ost" gemäß § 10 BauGB als Satzung. Die örtlichen Bauvorschriften werden gemäß § 86 LBauO M-V als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 wird gebilligt.
3. Der Bürgermeister wird beauftragt, den Satzungsbeschluss über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 entsprechend der Hauptsatzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn ortsüblich bekannt zu machen.

Anlagen:

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn – Planzeichnung, Begründung und Abwägung

Problembeschreibung/Begründung:

Die Stadtvertreterversammlung hat am 24.04.2014 die Aufstellung, am 11.12.2014 die Ergänzung der Aufstellung und am 11.06.2015 die 2. ergänzende Aufstellung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn „Teilbereich Kühlungsborn Ost“ beschlossen. Am 08.10.2015 wurde der Entwurf einschließlich Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen.

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 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.

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.

Der Entwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 hat in der Zeit vom 26.10.2015 bis 27.11.2015 öffentlich ausgelegen und wurde an betroffene Behörden und sonstige Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme versendet. Aus der öffentlichen Auslegung resultierten keine grundlegenden Planänderungen. Die eingegangenen Stellungnahmen können der **Abwägung** entnommen werden. Von Bürgern wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Nach dem **Abwägungs-** und Satzungsbeschluss wird die 2. Änderung des B-Planes Nr. 37 durch Bekanntmachung in Kraft gesetzt.

Finanzielle Auswirkungen? **Ja**

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

Veranschlagung 2015	nein	ja, mit 12.000,00 €	Produktkonto 51102-5625000
X Im Ergebnisplan	im Finanzplan		

Anlagen:

- 2. Änderung B-Plan Nr. 37 Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen
- 2. Änderung B-Plan Nr. 37 Begründung
- 2. Änderung B-Plan Nr. 37 **Abwägung**





## **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 Cubanzstraße zwischen Wiesengrund und Molli, Teilbereiche  
südlich des Wiesengrundes und den Bereich zwischen Wiesengrund und Doberaner Straße  
westlich des Seeschwalbenweges, Teilflächen westlich der Cubanzstraße nördlich der  
Doberaner Straße und nördlich des Hermann-Löns-Weges sowie das Wochenendhausge-  
biet südlich der Molli-Gleise

### **BEGRÜNDUNG**

#### **Satzungsbeschluss**

Bearbeitungsstand 08.03.2016

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	9
1.3 Planverfahren, Planungsrechtliche Grundlagen, Flächennutzungsplanung	9
1.4 Ausgangssituation	11
2. Bebauungskonzept	13
2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	13
2.2 Örtliche Bauvorschriften	22
2.3 Verkehrserschließung	24
2.4 Flächenbilanz	26
3. Eingriffe in Natur und Landschaft, Schutzmaßnahmen	27
4. Ver- und Entsorgung	30
4.1 Allgemeine Anforderungen der Ver- und Entsorgungsträger	30
4.2 Trink- und Löschwasserversorgung	30
4.3 Schmutz- und Regenwasserentsorgung	30
4.4 Energieversorgung	31
4.5 Abfallentsorgung/Altlasten	31
4.6 Telekommunikation	31
5. Immissionsschutz	32
6. Eigentumsverhältnisse	38
7. Sonstiges	39
Anlagen:	
1. Fotodokumentation 2007	41
2. Bestand/Planerische Leitlinien 2007	44
3. Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB	45

## **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 bis in die zweite und dritte Reihe sowie 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.

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 führten 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 unregelmäßige Verdichtung konnte vermieden werden. Natürlich kann ein Bebauungsplan im Bestand im Vorfeld von Bauvorhaben nicht für jedes Grundstück und jede städtebauliche Situation mögliche Entwicklungen eruieren. Daher kam es zu einigen Änderungen aufgrund städtebaulich begründbarer Einzelanträge zu Bauvorhaben.

Der Bebauungsplan Nr. 37 wurde bisher einmal für zwei Baugrundstücke geändert, für die sich die städtebaulichen Rahmenbedingungen geändert haben bzw. neu zu beurteilen waren. 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 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 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 des B-Planes Nr. 37 von 2009 insgesamt in neun „Allgemeine Wohngebiete“ nach § 4 BauNVO und zwei „Besondere Wohngebiete“ nach § 4a BauNVO aufgeteilt. In den allgemeinen Wohngebieten (WA) 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 allgemein zulässig. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.

In den Besonderen Wohngebieten (WB) sollte die Wohnnutzung erhalten und fortentwickelt werden. Zulässig waren Betriebe des Beherbergungsgewerbes nur im Bestand, Wohngebäude, Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften. Geschäfts- und Bürogebäude, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke waren ausnahmsweise zulässig. Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung, Vergnügungsstätten und Tankstellen waren auch ausnahmsweise nicht zulässig. Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO wurde für alle WA und WB bestimmt, dass die Neuerrichtung von Hotels, Pensionen, Ferienhäusern und Ferienwohnungen oder der Umbau vorhandener Gebäude zu Betrieben des Beherbergungsgewerbes oder Ferienwohnungen unzulässig ist.

Ferienwohnungen oder Ferienhäuser sind nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht ausdrücklich als zulässig bestimmt worden. Die bestehenden Ferienwohnungen sollten jedoch aus den im Folgenden genannten Gründen nicht ausgeschlossen werden und galten bis vor wenigen Jahren in Wohngebieten als zulässig (s.u.). Der Zusatz „Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO wurde bestimmt, dass die Neuerrich-

*tion 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 Oberverwaltungsgerichts 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 der nicht baurechtlich genehmigten 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 z.B. in Einfamilienhäusern oftmals keine separate Baugenehmigung beantragt wurde. Dabei soll auch berücksichtigt werden, dass gerade die tatsächlich ausgeübten Ferienwohnnutzungen über lange Jahre beanstandungsfrei geblieben waren. Bis zu der bereits zitierten Entscheidung des Oberverwaltungsgerichts aus dem Jahre 2007 wurde jedenfalls die Zulässigkeit der Ferienwohnnutzung auch durch die Bauaufsichtsbehörden nicht in Frage gestellt. Dieselbe Ansicht wurde neben der Stadt auch vom Landkreis bzw. von den Bauaufsichts- und Genehmigungsbehörden und dem Land MV bis 2011 vertreten.

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

Die Stadt Ostseebad Kühlungsborn hat im Rahmen der Erarbeitung des Planentwurfs der 2. Änderung des B-Plans Nr. 37 eine sehr umfangreiche und ausführliche Bestandsaufnahme durchgeführt. Dazu wurden alle Eigentümer schriftlich befragt, Bauantragsunterlagen ausgewertet, Begehungen und Internet-Recherchen durchgeführt usw. Letztlich wurde eine Schlüssigkeitsprüfung bezüglich der getätigten Angaben, der Bauantragsunterlagen und der sonstigen Bestandserfassung durchgeführt. Im Ergebnis hat sich dabei ergeben, dass sich eine sehr unterschiedliche Verteilung der Ferienwohnungen im Bebauungsplangebiet findet. Es gibt sowohl in den Gebäuden stark unterschiedliche Nutzungsmuster, als auch in der Fläche sehr unterschiedliche Bereiche, die eine entsprechende unterschiedliche baurechtliche Regelung erfordern.

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 (Roppel+Partner, Berlin) wurden 7630 Betten für 1997 gezählt. Dabei wurde von einem Ausbau dieser Kapazitäten ausgegangen: „In den kommenden Jahren ist eine deutliche Ausweitung der Bettenkapazitäten geplant“ (S. 27), „Die Betten- und Fremdenverkehrsintensität in Kühlungsborn ist im Vergleich zu den übrigen Seebädern und Seeheilbädern niedrig“ (S. 76), die „Anlage von Ferienwohnungen schwerpunktmäßig in Ortsrandbereichen bzw. in strandferneren Stadtregionen“ wird als „wichtiger Baustein für die kurörtliche/touristische Entwicklung“ (S. 109) im „Entwicklungsprogramm“ für Kühlungsborn definiert!

Im Kurortentwicklungskonzept wurde von einer max. vertraglichen 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 vertraglichen, nachhaltigen Stadtentwicklung zu überschreiten droht. Eine mögliche Erweiterung wird im neuen Konzept nur noch im gewerblichen Qualitätssegment (v.a. Hotels) auf ein absolutes Limit von 16500 Betten gesehen. Dabei steht das „...qualitativ hochwertige Urlaubsversprechen an erster Stelle; ausdrücklich vor einer quantitativen Ausweitung. Kühlungsborn will eine quantitative Ausdehnung der Übernachtungszahlen über den Punkt hinaus, wo insbesondere in der Hochsaison deutliche (Verkehrs-) Infrastrukturinvestitionen notwendig wären, unbedingt verhindern.“ (Tourismuspolitische Leitlinie S. 255).

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

Eine zu hohe Anzahl von Ferienwohnungen und Beherbergungsbetrieben führt letztlich zu negativen wirtschaftlichen und städtebaulichen Effekten. Diese reichen von

sinkender Auslastung bestehender Betriebe über eine zu hohe Verkehrsbelastung in den Sommermonaten bis hin zu überfüllten Stränden. Damit verbundene negative Auswirkungen auf das Image Kühlungsborns als Urlaubsort schädigen die Wirtschaft nachhaltig.

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

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

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

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

Dieser Entwicklung hat die Stadt mit dem Stopp des weiteren Ferienwohnungsbaus und der Begrenzung weiterer Beherbergungsbetriebe per Bauleitplanung, 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 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. 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 Beschwerdeverfahren aufgrund der o.g. Rechtsprechung wurde das Nebeneinander von Ferienwohnungen und Dauerwohnungen generell kritisch betrachtet.

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

Daher liegen besondere städtebauliche Gründe für die Stadt Ostseebad Kühlungsborn vor, den vorhandenen Bestand an Ferienwohnungen im Bebauungsplangebiet Nr. 37 auf Basis der derzeitigen rechtlichen Möglichkeiten abzusichern, jedoch möglichst keine neuen Beherbergungsbetriebe, Ferienwohnungen, -häuser oder -zimmer mehr entstehen zu lassen. Dies erfolgt auf der Basis unterschiedlicher, städtebaulich begründeter, gebietsdifferenzierender Festsetzungen nach den gegenwärtigen rechtlichen Möglichkeiten. In den Wohngebieten wird dabei vorwiegend auf das o.g. eigentümergeleitete Ferienwohnen abgestellt, während in den Sondergebieten für Wohnen/Ferienwohnen ein Nebeneinander von Ferienwohnungen und Dauerwohnungen zugelassen wird. Es ist nicht anders möglich, diese traditionellen Wohnformen bauleitplanerisch zu regeln.

Der Gleichbehandlungsgrundsatz wird mit der 2. Änderung des B-Plans Nr. 37 nicht verletzt, denn jede Bebauungsplanung führt zu einer Veränderung der bisherigen Zulässigkeiten, so wie jede neue Gesetzgebung die bisherigen Verhältnisse verändert. Die Bebauungsplanung ist, ebenso wie die Landes- oder Bundesgesetzgebung, eine hoheitliche Planung, die von einem demokratisch gewählten Gremium mehrheitlich beschlossen wird. Der Gleichbehandlungsgrundsatz würde nur verletzt werden, wenn auf der Basis derselben Rechtsgrundlage unterschiedliche Entscheidungen getroffen würden. Dieser Fall liegt aber hier nicht vor.

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

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

Das Planungserfordernis zur 2. Änderung des B-Planes Nr. 37 ergibt sich aus den o.g. Gründen. Der Erhalt der vorhandenen Ferienwohnungen war und ist gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB für die städtebauliche Entwicklung Kühlungsborns erforderlich.

Die besonderen städtebaulichen Gründe, basierend u.a. auf den Tourismuskonzeptionen, wurden ausführlich erläutert. Allerdings ist die städtebauliche Begründung unabhängig von der exakten Verortung einzelner Ferienwohnungen zu sehen. Nicht das Verteilungsmuster spielt hier die ausschlaggebende Rolle, sondern die Gesamtzahl der Ferienunterkünfte, die in einem gewissen Zeitraum in Kühlungsborn geschaffen worden sind.

## **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 und der 1. Änderung des B-Planes Nr. 37. 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, möglichst nicht noch weitere Ferienwohnungen oder zusätzliche Beherbergungsbetriebe entstehen zu lassen.

Zur Sicherung der Planungsziele der 2. Änderung des B-Planes Nr. 37 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 we-

sentlich 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 Neufassung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 334)
- 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 und Luftbilder, GeoBasis DE/M-V 2015, die aktuelle Flurkarte des Kataster- und Vermessungsamtes Bad Doberan sowie Lagepläne und die Erhebungen der 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 die 2. Änderung übernommen, 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 Kreuzungsbe- reich Doberaner Straße/Cubanzestraße wurde inzwischen in einen Kreisverkehrs- platz umgebaut und nördlich davon ein Regenrückhaltebecken angelegt.

Aus dem Konzept „Bestand/Planerische Leitlinien“ geht die Struktur des Plangebie- tes hervor. Hier werden auch die Ferienwohnungen genannt, mit denen auch damals bereits bewusst umgegangen wurde, die allerdings – entgegen heutiger Rechtspre- chung im Land MV und gemäß o.g. Ausführungen – in Wohngebieten zugelassen wurden. Die als „Vorwiegend Einfamilienhausbebauung ... Wohnfunktion überwie- gend“ 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 durchmischt. Auf je- den Fall ist die Anzahl der Ferienwohnungen in den jetzt als Sonstige Sondergebiete „Wohnen/Ferienwohnen“ ausgewiesenen Bereichen so hoch, dass eine bestandssi- chernde Festsetzung in Wohngebieten, wie z.B. südlich des Wiesengrundes, nicht mehr in Frage kommt. Ein Teil der Ferienwohnungen wurde, entsprechend der da- maligen Genehmigungspraxis - auch in einem Umfeld von Dauerwohnungen - nach § 34 BauGB genehmigt. Ein großer Teil jedoch, insbesondere die seit Jahrzehnten be- stehenden Ferienwohnungen, wurden nicht separat genehmigt.

Die Cubanzestraße gehört siedlungshistorisch zu den am ältesten besiedelten Ge- bieten 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 ehema- lige Bauernhäuser bzw. Scheunengebäude mit dementsprechend großen Grundstü- cken an der nördlichen Cubanzestraße zwischen der Doberaner Straße und dem Fulgengrund. Typisch für diesen Bereich war z.T. ein große Abstand der Hauptge-

bäude 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 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 u.a. für Ferienwohnungen genutzt werden. Die Gartenflächen sind zum Teil noch erhalten.

Die traditionell bebauten Bereiche wurden zu DDR-Zeiten durch eine Einfamilienhausbebauung nördlich des Wiesengrundes 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 Plangebiet hinein.

Südlich der Molli-Gleise entstand zu DDR-Zeiten eine kleine Wochenendhaussiedlung, die durch den Verein "Fulgen e.V." verwaltet wurde. 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 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 etwa 50 % ausmacht oder 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. Daneben sind kleinere Dienstleistungsunternehmen, Handwerksbetriebe, eine kleine Gaststätte und freiberuflich Tätige ansässig.

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 die o.g. umfangreiche Bestandsaufnahme durch die Stadt Ostseebad Kühlungsborn, die in Form von Ortsbegehungen, die Auswertung von Bauunterlagen, Internet-Angeboten und die schriftliche Befragung aller Anwohner mit anschließender Prüfung der Schlüssigkeit der Ergebnisse und ggf. Nachfragen oder Nach-Recherchieren erfolgte, wurden die vorhandenen Ferienwohnungs- und sonstigen Nutzungen erfasst.

Aufgrund der eingangs genannten Zielstellungen, die Vereinbarkeit von Ferienwohnungen im Bestand mit Dauerwohnungen planerisch zu regeln und aufgrund 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 angepasst an die siedlungsstrukturelle Entwicklung. Eine einheitliche Ausweisung gleichartiger Festsetzungen würde, z.B. aufgrund der unterschiedlichen Grundstücksgrößen, der unterschiedlichen städtebaulichen Entwicklungsphasen, die sich in den Festsetzungen widerspiegeln sollen und der unterschiedlichen Gebäudetypen mit ihren jeweiligen Nutzungen, dem Bestand und den Zielstellungen nicht gerecht werden.

Bei vorhandenen Fehlentwicklungen konkurrieren die übergeordneten, langfristigen städtebaulichen Zielstellungen mit den "Realitäten" eines vorhandenen, sanierten

oder neu errichteten Gebäudes. In Abwägung dieser Faktoren erfolgen die Festsetzungen daher zum Einen zukunftsorientiert, d.h. Fehler der Vergangenheit sollen bei einer Neubebauung korrigiert werden. Zum Anderen erfolgen die Festsetzungen am vorhandenen Bestand 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 sollte. 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 5, 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.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.

Eine Ausnahme bildet das Wohngebiet WA 2 südlich des Wiesengrundes. In diesem Bereich sind insgesamt lediglich drei Ferienwohnungen vorhanden, jeweils untergeordnet in einem Wohnhaus mit einer Dauerwohnung. Die Stadt vertritt daher die Auffassung, dass diese Ferienwohnungen untergeordnet im Wohngebiet gebietsverträglich sind. Bei den betroffenen Gebäuden handelt es sich um Wohngebäude, da die Ferienwohnnutzung sich lediglich auf Teilflächen erstreckt. Eine Baugenehmigung oder eine aktive Duldung durch die Baubehörde liegt für die Ferienwohnnutzungen jeweils nicht vor. Der Bestand der vorhandenen Ferienwohnungen soll jedoch aus den eingangs genannten Gründen bewusst nach § 1 Abs. 10 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet gesichert werden. Die Ferienwohnungen waren beim Entstehen im Interesse der touristischen Entwicklung gewollt und sollen im Interesse der Stadt als auch im Interesse des Schutzes der ausgeübten Nutzung zu Gunsten der Eigentümer erhalten bleiben. Eine derartige Nutzung ist zulässig, solange der vorherrschende Gebietscharakter des Wohnens sich nicht zu einer anderen, dominierenden Nutzung hin verändert. Dies ist hier der Fall.

Die Erfahrungen der Stadt zeigen, dass sich Ferienwohnungen, die in einem Gebäude in Kombination mit einer Dauerwohnung untergebracht sind, was in Kühlungsborn historisch bedingt sehr verbreitet ist, in Wohngebieten nicht störend auswirken. Eine soziale Kontrolle der Feriengäste ist durch den Hauseigentümer bzw. Mieter oder Nutzungsberechtigten gesichert und ruhestörendes, ausuferndes Verhalten von Feriengästen wird vermieden. Der Immissionsschutz für die benachbarten Wohnungen, der u.a. Hintergrund von Beschwerden ist, wird also i.d.R. gewährleistet bzw. muss bei Verstößen ordnungsrechtlich geahndet, nicht jedoch planungsrechtlich gelöst werden. Dies trifft auf Ferienwohnungen genauso zu wie auf Dauerwohnungen. Auch dauerwohnende Nachbarn können ruhestörenden Lärm verursachen oder sich in anderer Art nicht angemessen verhalten.

Die ergänzende Nutzung für Ferienwohnungen in Einfamilienhäusern ist in Kühlungsborn ein Regelfall und auch so gewünscht. Allerdings lässt sich ein konkretes Größenverhältnis bauleitplanerisch nicht festsetzen, ebensowenig die Dauervermietung einer Wohnung. Auch die Umwandlung von Dauerwohnungen zu Zweitwohnungen lässt sich bei dem gegenwärtigen Stand der Rechtsprechung in allgemeinen

Wohngebieten nicht regeln. Daher sei an dieser Stelle ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die weitere Zunahme von Zweitwohnsitzen ebenfalls nicht im Interesse der städtebaulichen Entwicklung Kühlungsborns liegt, da Zweitwohnungen „Dauerwohnraum“ verdrängen und - wie auch die übermäßige Zunahme von Ferienwohnungen - zu den unten genannten negativen städtebaulichen Auswirkungen führen können.

Eine Beschränkung auf vier Gästebetten erfolgt, da diese Zahl eine typische Familiengröße abbildet und deshalb kein über eine Dauerwohnung hinausgehendes Störpotential durch die Belegungszahl zu erwarten ist.

Aufgrund der unterschiedlichen Auffassung in den vergangenen Jahren und Jahrzehnten wird in den Hinweisen klarstellend erläutert, dass künftig in allen WA-Gebieten die Neuerrichtung von Ferienhäusern, Ferienwohnungen oder der Umbau vorhandener Gebäude zu Ferienwohnungen- und Ferienhäusern unzulässig ist. Sie ist aus den o.g., besonderen städtebaulichen Gründen auch 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. Aus besonderen städtebaulichen Gründen sieht sich die Stadt gezwungen, Maßnahmen zur Eindämmung der Bettenkapazität zu ergreifen.

In den WA 1 bis WA 4 sind bei zulässiger eingeschossiger Bauweise je Einzelhaus max. zwei Wohnungen zulässig, je Doppelhaushälfte ist max. eine Wohneinheit zulässig. Abweichend davon ist im WA 2 westlich der Cubanzestraße und direkt südlich des Molli je Einzelhaus max. eine Wohnung zulässig. Damit sollen unerwünschte Verdichtungen sowohl in den beschriebenen, aufgelockerten Einzelhausgebieten, als auch auf den bereits verdichteten Doppelhausgrundstücken vermieden werden. Das ehemalige Wochenendhausgrundstück soll entsprechend der Vornutzung nur aufgelockert, vorwiegend im Bungalowstil bebaut werden. Daher wird hier auch eine geringere Firsthöhe von max. 7,0 m festgesetzt und nur eine Wohnung je Einzelhaus zugelassen. Dadurch wird auch gewährleistet, dass eine private Erschließung für dieses Gebiet ausreichend ist. Diese soll in einer Breite von 5,0 m ausgeführt werden, um für den Begegnungsverkehr ausreichend breit zu sein. Zusätzlich wird eine Grundstücks-Mindestgröße von 650 m<sup>2</sup> festgesetzt. Dadurch wird gewährleistet, dass max. 6 Grundstücke bzw. Wohneinheiten entstehen können. Diese Festlegung erfolgte im Rahmen der Abstimmungen mit dem Amt für Straßenbau und Verkehr, dem Eisenbahnbundesamt und der Molli GmbH, um eine gefahrlose Einmündung neben dem Bahnübergang der Mollibahn zu gewährleisten. Die dafür ebenfalls erforderliche Unterbindung der Abbiegevorgänge in Richtung Bahnübergang erfolgt im Rahmen der Erschließung und der verkehrsrechtlichen Anordnung.

Im WA 5 sind im östlich an der Cubanzestraße gelegenen Baufeld max. zwei Wohnungen und im westlich gelegenen Baufeld max. vier Wohnungen zulässig. Diese Festsetzung erfolgte aus städtebaulichen Gründen zur Regelung der Bebauung im Rahmen der 1. Änderung des B-Plans Nr. 37.

Die stark mit Ferienwohnungen durchmischten Bereiche werden als Sondergebiete für Wohnen und Ferienwohnen nach § 11 BauNVO als SO 1 – SO 6 festgesetzt. Innerhalb einzelner SO 1 und SO 2 erfolgt aus besonderen städtebaulichen Gründen und zwecks Erhaltung der Dauerwohnnutzungen eine teilflächenbezogene, horizon-

tale Feingliederung, nach der die Baugebietsflächen nach der Art der zulässigen Nutzungen untergliedert werden.

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.“ Dasselbe OVG hat mit Urteil vom 15.01.2015 verkündet: (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 wiederzugeben.

Innerhalb der Sonstigen Sondergebiete "Wohnen/Ferienwohnen" SO 1 – SO 6 sind Wohnungen zum Dauerwohnen sowie Ferienwohnungen, die dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen, zulässig.

Innerhalb der Sonstigen Sondergebiete "Wohnen/Ferienwohnen" SO 1 – SO 6 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.

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

Die Dauerwohnungen werden in den Sondergebieten aus besonderen städtebaulichen Gründen beschränkt auf Personen, die ihren Lebensmittelpunkt in der Stadt Ostseebad Kühlungsborn haben, Zweitwohnungen sind somit ausgeschlossen. Diese Maßnahme dient ebenfalls dazu, den Entzug von Dauerwohnungen und deren Umwandlung zu Zweitwohnsitzen zu vermeiden. Die starke Zunahme von Zweitwohnungen führt zu vergleichbaren Problemen wie der Entzug von Dauerwohnungen durch Feriennutzungen. Durch die Umnutzung zu Zweitwohnungen entstehen städtebauliche Probleme hinsichtlich des zeitweiligen Leerstandes und der Verödung von 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 Geltungsbe-

reich des Bebauungsplanes eine Hauptwohnung gemäß § 16 des Landesmeldegesetzes Mecklenburg-Vorpommern (LMG M-V) angemeldet haben.

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

Im SO 7 „Beherbergung“ befindet sich südlich der Doberaner Straße eine große Ferienwohnungsanlage mit Pension für Menschen mit Behinderungen. 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. Innerhalb des Sondergebietes „Beherbergung“ ist je Gebäude max. eine Dauerwohnung zulässig, die dem Betrieb zugeordnet ist.

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. Entlang der südlichen Cubanzestraße wird für das WA 3 und das benachbarte SO 4 eine Baulinie festgesetzt, um die dem Straßenverlauf folgende Gebäudeflucht zu erhalten.

Bei der gesamten Planung ist zu beachten, dass der Gebietszusammenhang der WA und der SO teilweise durch Grünflächen unterbrochen wird. Dabei handelt es sich um zu erhaltende Hausgartenbereiche, die gesondert aufgrund der eingangs genannten städtebaulichen Zielstellung festgesetzt werden sollen. Die Hausgärten gehören natürlich zu der jeweiligen Nutzungseinheit bzw. zu den bebauten Grundstücken dazu, so dass es sich nicht um tatsächliche Unterbrechungen der Baugebiete handelt.

### Bereich Wiesengrund und südliche Doberaner Straße

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

Das Wohngebiet südlich des Wiesengrundes 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 GRZ im WA 2 beträgt 0,3 bei eingeschossiger Bauweise und einer zulässigen Firsthöhe von 8,5 m. Wie oben ausgeführt wird bestandssichernd gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO festgesetzt, dass auf den Flurstücken 357/1, 360/11 und 360/12-360/6 der Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn (Wiesengrund Nr. 11, 5a und 5b) neben einer Dauerwohnung jeweils eine Ferienwohnung mit maximal 4 Gästebetten sowie deren Änderung oder Erneuerung allgemein zulässig ist. Die Be-

schränkung auf 4 Gästebetten je Ferienwohnung entspricht zum Einen dem Bestand und steht zum Anderen in direktem Zusammenhang mit der beabsichtigten Begrenzung der Ferienwohnnutzungen. Mit der beabsichtigten untergeordnete Nutzung für Ferienwohnungen geht auch einher, dass z.B. größere Urlaubergruppen in anderen als in Wohnquartieren untergebracht werden sollen. Entsprechend der o.g. Ausführungen ist eine Erweiterung der Bettenzahlen seitens der Stadt nicht gewollt, es geht lediglich um eine Sicherung des vorhandenen Bestandes. Die Beschränkung auf 4 Betten ist also Bestandteil der konkreten Nutzungsbeschreibung im Rahmen der Festsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO (Satz 2: „Im Bebauungsplan können nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit getroffen werden.“).

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 Grundstücke nördlich des Wiesengrundes wurden zu DDR-Zeiten bebaut und weisen einen anderen Siedlungscharakter auf. Aufgrund der hohen Kellergeschosse ist die Bebauung z.T. als zweigeschossig zu definieren. In den meisten Häusern sind Ferienwohnungen untergebracht. Dementsprechend erfolgt die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes „Wohnen/Ferienwohnen“ nach § 11 BauNVO. Mit der Festsetzung, dass im SO 2 nordöstlich des Wiesengrundes mit je zwei zulässigen Wohnungen nach Pkt. 6 je Wohngebäude max. eine Wohnung als Ferienwohnung zulässig ist, soll die Gesamtzahl von Wohnungen zur Vermeidung weiterer Verdichtung begrenzt und die Umwandlung von Wohnhäusern in reine Ferienhäuser vermieden werden.

Die zulässige GRZ beträgt 0,3. Die Festsetzungen der Firsthöhe betragen 8,5 m bei eingeschossiger Bauweise und entsprechend dem Bestand max. 10,5 m bei vorhandener zweigeschossiger Bauweise. Es sind nur Einzelhäuser zulässig, um eine zusätzliche Verdichtung zu vermeiden.

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 ein bewilligtes Bauvorhaben wurde in der Ursprungsplanung ein Baufeld in zweiter Reihe als WA neu festgesetzt, dass sich an das WA 2 südlich der Doberaner Straße anschließt.

Der Bereich südlich der Doberaner Straße wird als WA 2 oder SO 2 festgesetzt. Hier ist bereits eine etwas dichtere ein- und zweigeschossige Wohnbebauung vorhanden. Während sich im südlichen Teil keine Ferienwohnungen befinden, nimmt deren Anteil nach Norden bis zur Pension im SO 7 zu. Auch hier werden die Baugrenzen bei dichterem Bebauung sehr eng, bei lockerer Bebauung mit Erweiterungsmöglichkeiten um die vorhandenen Hauptgebäude gelegt. Eine Neubebauung des Baufeldes auf den Flurstücken 342/1 und 342/2 der Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn (Doberaner Straße 4 und 4b) darf erst erfolgen, wenn die vorhandenen Wohngebäude außerhalb

des Baufeldes entfernt worden sind. Dies ist eine weitere Festsetzung, um eine zu starke Verdichtung in definierten Bereichen auszuschließen.

### Südliche Cubanzestraße

Auch die in der zweiten Reihe der südlichen Cubanzestraße (WA 3) entstandene Baureihe wird durch 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 vorhanden und 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. Hier sind Ferienwohnungen und Dauerwohnungen gleichberechtigt zulässig. 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

Der Bereich der nördlichen Doberaner Straße ist einschließlich des Grundstückes südlich der Doberaner Straße durch eine starke Durchmischung von Dauer- und Ferienwohnungen gekennzeichnet und wird dementsprechend als Sondergebiet Wohnen/Ferienwohnen festgesetzt.

Die für Kühlungsborn typischen Häuser nördlich der Doberaner Straße (Doberaner Straße 1, 3, 5) mit eineinhalb Geschossen, einer flachen Dachneigung von unter 20° und einem Zwerchgiebel prägen das Ortsbild und sollen erhalten werden. (Das trifft auch für die Cubanzestraße 54 zu.) Eine Aufstockung soll hier nicht möglich sein. Es wird daher im SO 6 festgelegt, dass das zweite Vollgeschoss nur als Dachgeschoss zulässig ist. Die an der Straße liegenden, bebauten Bereiche an der Doberaner Straße 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 bestandsgerecht auf 0,3 festgesetzt. Die max. zulässige Zahl der Vollgeschosse und die max. Firsthöhe werden ebenfalls entspre-

chend dem Bestand 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 6 im äußersten Nordwesten hinter der Doberaner Straße (Flurstück 274/7, Doberaner Str. 7a) stellt das einzige Reihenhauses innerhalb des Geltungsbereiches dar. Im eingeschossigen Gebäude (mit Dachausbau) befinden sich vier Wohneinheiten. Innerhalb der Planung wird der Fortbestand gewährt, es sollen allerdings keine Erweiterungsmöglichkeiten zur Verfügung gestellt werden. Die Grundstücksfläche ist weiterhin zu einem hohen Anteil für die Stellplatzanlage versiegelt.

### Nördliche Cubanzestraße

Der oben beschriebenen Siedlungsstruktur in diesem Gebiet werden die Festsetzungen des B-Plans gerecht.

Der nordöstliche Teil der Cubanzestraße soll nur behutsam baulich ergänzt werden. 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 verbliebenen SO 2 festgesetzt, so dass ein ausreichender Spielraum für Erweiterungen bzw. für zusätzliche Gebäude vorgehalten wird.

An dieser Stelle sei darauf hingewiesen, dass sich die Grundflächenzahl (GRZ) nur auf die Bauflächen bezieht. Die Bebauung soll sich innerhalb der ausgewiesenen Bauflächen konzentrieren, während die Hausgärten als Grünflächen bewusst freigehalten und daher separat festgesetzt werden. Dies unterscheidet die vorliegende Bestandsüberplanung z.B. von der Planung von Neubaugebieten, in der die Grundstücksflächen einheitlich z.B. als WA ausgewiesen werden.

Aus den o.g. besonderen städtebaulichen Gründen und zwecks Erhaltung der Dauerwohnnutzungen erfolgt eine teilflächenbezogene, horizontale Feingliederung, nach der die Baugebietsflächen nach der Art der zulässigen Nutzungen untergliedert werden. Im SO 2 am Fulgengrund sind innerhalb der Neubaufäche direkt südlich des Fulgengrundes (Flurstück 254/6, Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn, Teil von Cubanzestraße Nr. 55) und im Baufeld nördlich des Fulgengrundes (Flurstück 205/3, Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn, Cubanzestraße Nr. 55b) nur Dauerwohnungen zulässig. Damit soll dem vorhandenen Bestand und den städtebaulichen Zielen Rechnung getragen werden. Eine intensivere Nutzung ist hier am Ortsrand Kühlungsborns nicht mehr vorgesehen.

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 aus eingeschossigen Einfamilienhäusern ohne Ferienwohnnutzungen festgesetzt. Ein genehmigtes Ferienhaus in zweiter Reihe genießt Bestandsschutz. Dieser Bereich soll aber als Wohngebiet mit einer aufgelockerten Bebauung gesichert werden.

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

Nördlich davon finden sich Gebäude, die für Wohnungen und Ferienwohnungen genutzt werden und sich in den Nutzungskatalog der SO 2 einfügen.

Aus den o.g. besonderen städtebaulichen Gründen und zwecks Erhaltung der Dauerwohnnutzungen erfolgt eine teilflächenbezogene, horizontale Feingliederung, nach der die Baugebietsflächen nach der Art der zulässigen Nutzungen untergliedert werden. Im SO 2 nördlich des Hermann-Löns-Weges und westlich der Cubanzestraße sind neben Dauerwohnungen die Ferienwohnnutzungen auf den Flurstücke 258/8, 259/4 und 259/5 der Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn (Hermann-Löns-Weg Nr. 20, Cubanzestraße Nr. 60) zulässig. Auf den Einzelhausgrundstücken Hermann-Löns-Weg 20a, 22 und Cubanzestraße 56 und 58 sind Ferienwohnungen unzulässig. Hier überwiegt der Einfamilienhauscharakter auf kleinen Grundstücken, die zu DDR-Zeiten bebaut wurden. Eine intensivierete Nutzung durch Ferienwohnungen soll hier vermieden werden.

Das SO 1 nordöstlich der Doberaner Straße und südöstlich der Cubanzestraße wurden in den letzten Jahren verdichtet. Die Gebäude weisen zumeist je eine Ferienwohnung und eine Dauerwohnung auf. In den drei hintereinander liegenden Baufeldern, beginnend bei der Cubanzestraße Nr. 49b bis Nr. 49 c (Flurstücke 255/16 und 255/24 der Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn) sind allerdings nur Dauerwohnungen vorhanden. Diese sollen aufgrund der verdichteten Bebauung auch so festgesetzt werden. Hier sollen keine Ferienwohnnutzungen etabliert werden. Hier ist, entsprechend Pkt. 6 der textlichen Festsetzungen, je Gebäude max. eine Wohnung zulässig. In den sonstigen Gebäuden mit je zwei zulässigen Wohnungen nach Pkt. 6 ist je Gebäude max. eine Wohnung als Ferienwohnung zulässig. Damit soll die Umwandlung von Wohnhäusern in reine Ferienhäuser vermieden werden.

Das in der dritten Reihe der Cubanzestraße Nr. 62 b neu entstandene Wohngrundstück hat mit einer GRZ von 0,35 bereits eine relativ hohe Grundstücksausnutzung. Gerade in der dritten 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 ist ungenügend erschlossen, z.T. wird an Feriengäste vermietet. Der Verein "Fulgen e.V." existiert nicht mehr. Das Wochenendhausgebiet soll nicht bestehen bleiben, hier ist die städtebauliche Ordnung erforderlich und die Umwidmung zu dauerhaftem Wohnen vorgesehen. Es sollen zukünftig Baugrundstücke für die Bebauung mit eingeschossigen Einzelhäusern entstehen. Es erfolgt eine Einordnung in die WA 2-Gebiete. Je Einzelhaus ist max. nur eine Wohnung zulässig. Damit sollen unerwünschte Verdichtungen vermieden werden. Das ehemalige Wochenendhausgrundstück soll entsprechend der Vornutzung nur aufgelockert, vorwiegend im Bungalowstil bebaut werden. Daher wird hier auch eine geringere Firsthöhe von max. 7,0 m festgesetzt zugelassen. Durch die geringe Bebauungsdichte wird auch gewährleistet, dass eine private Erschließung für dieses Gebiet ausreichend ist. Diese soll in einer Breite von 5,0 m ausgeführt werden, um für den Begegnungsverkehr ausreichend breit zu sein. Zusätzlich wird eine Grundstücks-Mindestgröße von 650 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Dadurch wird gewährleistet, dass max. 6 Grundstücke bzw. Wohneinheiten entstehen können. Diese Festlegung erfolgte im Rahmen der Abstimmungen mit dem Amt für Straßenbau und Verkehr, dem Eisenbahnbundesamt und der Molli GmbH, um eine gefahrlose Einmündung neben dem Bahnübergang der Mollibahn zu gewährleisten. Die dafür ebenfalls erforderliche Unterbindung der Abbiegevorgänge in Richtung Bahnübergang erfolgt im Rahmen der Erschließung und der verkehrsrechtlichen Anordnung.

An der Cubanzestraße wird ein Stellplatz für die Müllbehälter am Tage der Abfuhr für die Anlieger ausgewiesen. Aus gestalterischen Gründen soll ein geschlossenes Müllhäuschen in einem Abstand von 5 m zur Straße errichtet werden.

Für das neue WA 2 wird darauf hingewiesen, dass durch den Molli-Betrieb unvermeidbare Emissionen durch Verbrennungsabgase, Dampfentwicklung, betriebsbedingte Schallzeichenabgabe, Schwingungen und Erschütterungen, Funkenflug sowie Betriebs- und Fahrgeräusche tagsüber an 7 Tagen die Woche entstehen können. Daher sind u.a. Dächer als Hartdächer auszuführen.

Weitere Änderungen der vorliegenden Planung 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 wären ohne diesen Ausschluss 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 im SO 6 und WA 5 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 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. Im WA 2 westlich der Cubanzestraße und direkt südlich des Molli, in den WA 4 und WA 5 sowie in dem nördlichen SO 2 südlich des Molli und nördlich des Sandfangbeckens sind als Dachbedeckung ausschließlich Tondachpfannen zulässig. Diese Regelung dient dem Brandschutz hinsichtlich des möglichen Funkenfluges der Molli-Bahn.

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 bepflanzten Rankgittern zu versehen.

Einfriedungen sind nur als Laubholzhecke aus heimischen Arten zulässig. Zäune sind nur in Verbindung mit Hecken zulässig. An der Straßenfront beträgt die max. zulässige Höhe 1,25 m. Die Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten und dürfen nicht als Stellplätze für Kraftfahrzeuge oder Müllbehälter bzw. als Lagerflächen genutzt werden. Die betreffenden Vorgartenbereiche zwischen den öffentlichen Straßen und der straßenseitigen Hauptgebäudeflucht wurden als Darstellung ohne Normcharakter im B-Plan abgebildet. Außerhalb dieser Darstellung gilt die o.g. Festsetzung nicht. Dies betrifft z.B. Bereiche, in denen aus Platzmangel im Rahmen damaliger Baugenehmigungen bereits Stellplätze im Vorgartenbereich hergestellt worden sind.

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. Dies gilt unabhängig von der immissionsschutzrechtlichen Genehmigung.

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 bildet die wichtigste Ausfallstraße nach Bad Doberan. Die Cubanzestraße stellt neben der Strandstraße eine zweite Nord-Süd-Verbindungsachse in Kühlungsborn Ost dar. Für den Kreuzungsbereich der beiden Straßen wurde der Ausbau als Kreisverkehr inzwischen realisiert. Die Flächen nordöstlich der Kreuzung wurden als Regenrückhaltebecken ausgebaut. Auch hier erfolgt 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.

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. Das ehemalige Wochenendhausgrundstück soll entsprechend der Vornutzung nur aufgelockert, vorwiegend im Bungalowstil bebaut werden. Durch die geringe Bebauungsdichte wird auch gewährleistet, dass eine private Erschließung für dieses Gebiet ausreichend ist. Diese soll in einer Breite von 5,0 m ausgeführt werden, um für den Begegnungsverkehr ausreichend breit zu sein. Zusätzlich wird eine Grundstücks-Mindestgröße von 650 m<sup>2</sup> festgesetzt. Dadurch wird gewährleistet, dass max. 6 Grundstücke bzw. Wohneinheiten entstehen können. Diese Festlegung erfolgte im Rahmen der Abstimmungen mit dem Amt für Straßenbau und Verkehr, dem Eisenbahnbundesamt und der Molli GmbH, um eine gefahrlose Einmündung neben dem Bahnübergang der Mollibahn zu gewährleisten. Die dafür ebenfalls erforderliche Unterbindung der Abbiegevorgänge in Richtung Bahnübergang erfolgt im Rahmen der Erschließung und der verkehrsrechtlichen Anordnung.

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. Diese Vorgabe entspricht der städtischen Zielstellung, die Vorgartenbereiche gärtnerisch zu gestalten und nicht zu Stellplatzflächen zu degradieren. Die betreffenden Vorgartenbereiche zwischen den öffentlichen Straßen und der straßenseitigen Hauptgebäudeflucht wurden als Darstellung ohne Normcharakter im B-Plan abgebildet. Außerhalb dieser Darstellung gilt die o.g. Festsetzung nicht. Dies betrifft z.B. Bereiche, in denen aus Platzmangel im Rahmen damaliger Baugenehmigungen bereits Stellplätze im Vorgartenbereich hergestellt worden sind.

## 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 2. Änd. B-Plan Nr. 37	Flächengröße in m <sup>2</sup>
<b>Baugebiete</b>	
Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO	34203
Sondergebiete „Wohnen/Ferienwohnen“ nach § 11 BauNVO	37612
Sondergebiet „Beherbergung“ nach § 11 BauNVO	2736
<b>Summe Baugebiete</b>	<b>74551</b>
<b>Grünflächen</b>	
Öffentliche Grünfläche - Park	1710
Öffentliche Grünfläche - Spielplatz	604
Öffentliche Grünfläche - Verkehrsgrün	285
Öffentliche Grünfläche - Regenrückhaltebecken	891
Private Grünfläche - Hausgarten	25908
Grünfläche – Graben/ Fläche für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	1400
<b>Summe Grünflächen</b>	
<b>Flächen für die Landwirtschaft</b>	<b>655</b>
<b>Verkehrsflächen</b>	
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	9934
Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: öffentlicher Fußweg	119
<b>Summe Verkehrsflächen</b>	<b>10049</b>
<b>Sonstige Flächen</b>	
Stellplatzfläche	597
Flächen für die Ver- und Entsorgung	595
Regenrückhaltebecken	634
Sandfangbecken	442
<b>∑ Plangebiet</b>	<b>118.325</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.

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. 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 befinden 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 Hausgartenfläche, die vor weiterer Bebauung geschützt werden soll.

Die Gartenfläche zwischen Doberaner Straße und Wiesengrund wird durch mehrere offene Gräben durchflossen und dient als Überlauf der Cubanze. Es befinden 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. Der Böschungsbereich soll von Bebauung freigehalten werden. 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. Im Rahmen der 1. Änderung wurde ein schützenswerter Mammutbaum als Naturdenkmal zum Erhalt festgesetzt. 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 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 § 18 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) gesetzlich geregelten Baumschutzes hinaus. Die Stadt möchte damit auch vorhandene Gehölze erhalten, deren Stammumfang zwischen 60 cm und 1,0 m liegt und eine ausreichende Begrünung dauerhaft gewährleisten. Die Festsetzung erfolgt daher pauschal für die genannten Gehölze, ohne eine Unterscheidung zwischen den 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 § 13a BauGB nicht gesehen.

Die o.g. Festsetzungen zum Gehölzschutz ersetzen allerdings nicht die gesetzlichen Regelungen zum Baumschutz nach §§ 18 und 19 NatSchAG M-V und die daraus resultierenden Zuständigkeiten der Unteren Naturschutzbehörde.

Die baumbestandenen Grünflächen und Hecken haben nicht nur für die Flora und Fauna eine besondere Bedeutung, sondern tragen auch zu einer Verbesserung der Luftqualität und der kleinklimatischen Verhältnisse bei.

### Flächen zum Erhalt

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. Die vorhandene Eingrünung des Stellplatzes am Wiesenweg soll erhalten werden, da sie ökologische Funktionen erfüllt und gleichzeitig als Sichtschutz für die dahinterliegende Wohnbebauung dient.

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.

### 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 Bereitstellung von Löschwasser durch den Zweckverband Kühlung erfolgt entsprechend der Vereinbarung zwischen dem ZVK und der Stadt. Sie ist über Hydranten im zentralen Wasserversorgungsnetz von Kühlungsborn sichergestellt. Im Ostseebad werden max. 48 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von 2 Stunden als Löschwasser zur Verfügung gestellt.

##### **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 2 südlich des Molli wurde ein Stellplatz für Abfallbehälter an der Cubanzestraße ausgewiesen, zu dem die 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 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 im April 2009 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.

Die Aussagen der Stellungnahme bezüglich der Höhe der Beurteilungspegel und der daraus resultierenden Ableitung von baulichen Schallschutzmaßnahmen gelten auch für die vorliegende Planung, unabhängig von der jetzt beabsichtigten Ausweisung als WA, SO Wohnen/Ferienwohnen und SO Beherbergung.

Die Ermittlung sowohl der Beurteilungspegel als auch der Lärmpegelbereiche zur Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen erfolgt unabhängig von der Gebietseinstufung. Die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen richten sich nach der Art der Räume bzw. der Raumnutzungen (Bet-

tenräume in Krankenanstalten und Sanatorien, Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u.ä., Büroräume – siehe Tabelle 8 der DIN 4109).

Hauptverkehrsstraße innerhalb und am Rand des Plangebietes ist die ehemalige L 12 (Doberaner Straße). Ergänzende Verbindungsfunktionen nehmen die Cubanze-straße sowie die Hafensstraße wahr. 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 laut Gutachten 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 (*Ursprungs*-)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) 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 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 maximalen Beurteilungspegel maßgebend. Der Beurteilungspegel  $L_r$  wird gemäß DIN 18005 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, Schall-

spektrum), 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**

Verkehrsrgeräuschimmissionen im Plangebiet werden v.a. durch die Doberaner Straße, nördliche und südliche Cubanzestraße sowie die Hafestraße 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 Hafestraße 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 Hafestraße 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 (west- lich Cubanzestraße)	9.300	5 / 2	Asphalt	< 5 %	50 / 50	61,4 / 51,0
L 12, Doberaner Straße (öst- lich Cubanzestraße)	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 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 Sommerfahrplanes der Bäderbahn Molli<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 3:** Berechnungsparameter Schiene Prognosezeitraum

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

Richtliniengemäß wird der Schienenbonus berücksichtigt.

### **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

<sup>1</sup> Quelle: Internet

<sup>2</sup> Innerhalb des Plangebietes befinden sich überwiegend einzeln stehende, ein- bis zweigeschossige Häuser

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 Rasterlärnkarten 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 $L_r$ [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.

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 Lärm-

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

pegelbereiches 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.

Es wird darauf hingewiesen, dass durch den Molli-Betrieb unvermeidbare Emissionen durch Verbrennungsabgase, Dampfentwicklung, betriebsbedingte Schallzeichenabgabe, Schwingungen und Erschütterungen, Funkenflug sowie Betriebs- und Fahrgeräusche tagsüber an 7 Tagen die Woche entstehen können. Daher sind u.a. Dächer im neu ausgewiesenen WA 2 als Harddächer auszuführen.

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 Landwirtschaft und Umwelt 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.

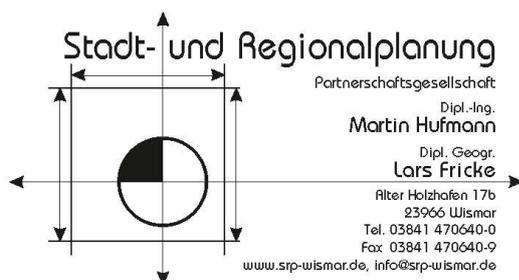
Der vorliegende Entwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf Grundlage dieses Entwurfes getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den .....

.....  
Karl, Bürgermeister

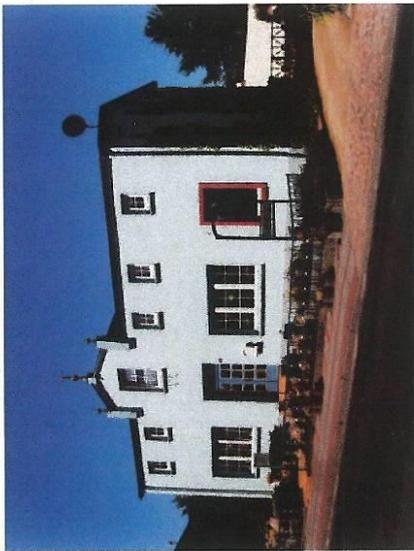
- Anlagen:
1. Fotodokumentation 2007
  2. Bestand/Planerische Leitlinien 2007
  3. Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB

Planverfasser:



Anlage 1: Fotodokumentation 2007

**Quartiere innerhalb des Geltungsbereiches**



typische 1 ½ geschossige Wohnbebauung, Doberaner Straße 5



Cubanzestraße 48, historische Einzelhausbebauung mit großem Vorgartenbereich



Cubanzestraße 55, ehemaliges Bauerngehöft, große erhaltenswerte Freiflächen



kompakte Bebauung für Ferienwohnungen, Cubanzestraße 43



Wohnhaus Wiesengrund 8a



Ferienhausgebiet Cubanzestraße

## Städtebauliche Missstände und Gestaltungsmängel



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



ungegliederter Kreuzungsbereich mit Gestaltungsbedarf, Doberaner Straße/ Ecke Cubanzestraße



ungeordnete Bebauung an der Doberaner Straße 2-4



verdichtete, anspruchslos gestaltete Ferienhausbebauung mit großflächiger Versiegelung



Gestaltungsbedarf des Eingangsbereiches zur Parkfläche, nördliche Cubanzestraße



Holzbugalow an der Cubanzestraße 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

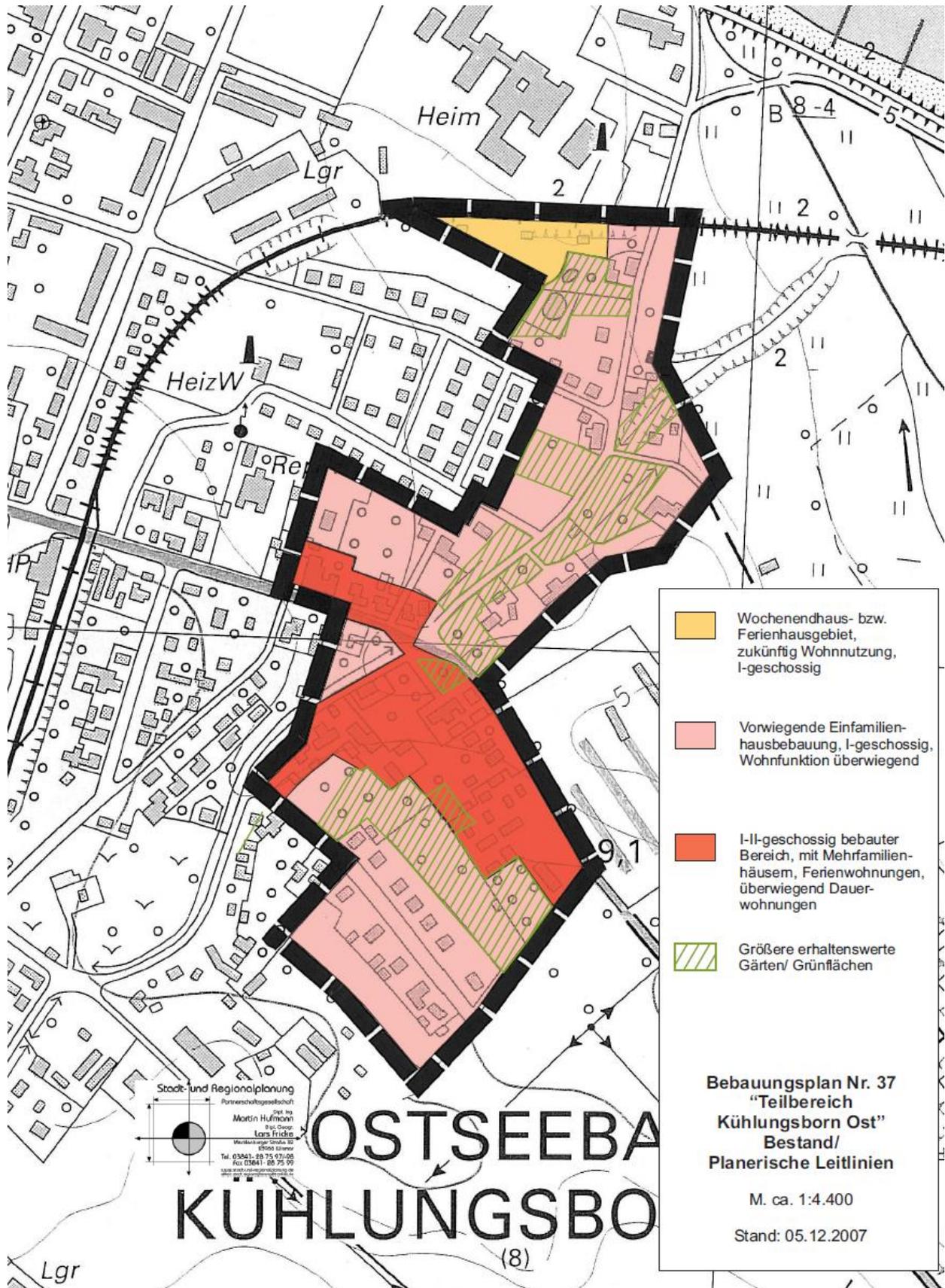


erhaltenswerte Wiesenfläche mit Baumbestand, zwischen Doberaner Straße und Wiesengrund



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.