



öffentlich

Beschlussvorlage

Amt/Geschäftszeichen	Bearbeiter	Datum	Drucksache Nr.:
Bauamt	Maja Kolakowski	10.01.2017	17/60/011

Beratungsfolge (Zuständigkeit)	Gremium	Sitzungstermin	Status
Vorberatung	BA	25.01.2017	Öffentlich
Vorberatung	HA	09.02.2017	Nichtöffentlich
Entscheidung	SVV	23.02.2017	Öffentlich

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

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertretung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn

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

Anlage: B-Plan Nr. 44 Entwurf vom 01.02.2017 mit Begründung

Problembeschreibung/Begründung:

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

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

In den vergangenen Jahren wurde aufgrund von aktuellen Gerichtsurteilen und aufgrund von Klagen die rechtliche Stellung von Ferienwohnungen in Wohngebieten diskutiert. Die rechtliche Klärung dieser Fragen sollte abgewartet werden. Eine Änderung der Baunutzungsverordnung ist nun vom

Bundesgesetzgeber vorgesehen.

Da die Verlängerung der Veränderungssperre für den B-Plan Nr. 44 jedoch abgelaufen ist, soll der Entwurf des B-Planes nun mit den derzeit möglichen Regelungen zu Ferienwohnungen weiter geführt werden. Damit soll einer Fehlentwicklung in diesem Bereich entgegengewirkt werden.

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

Finanzielle Auswirkungen?

Ja

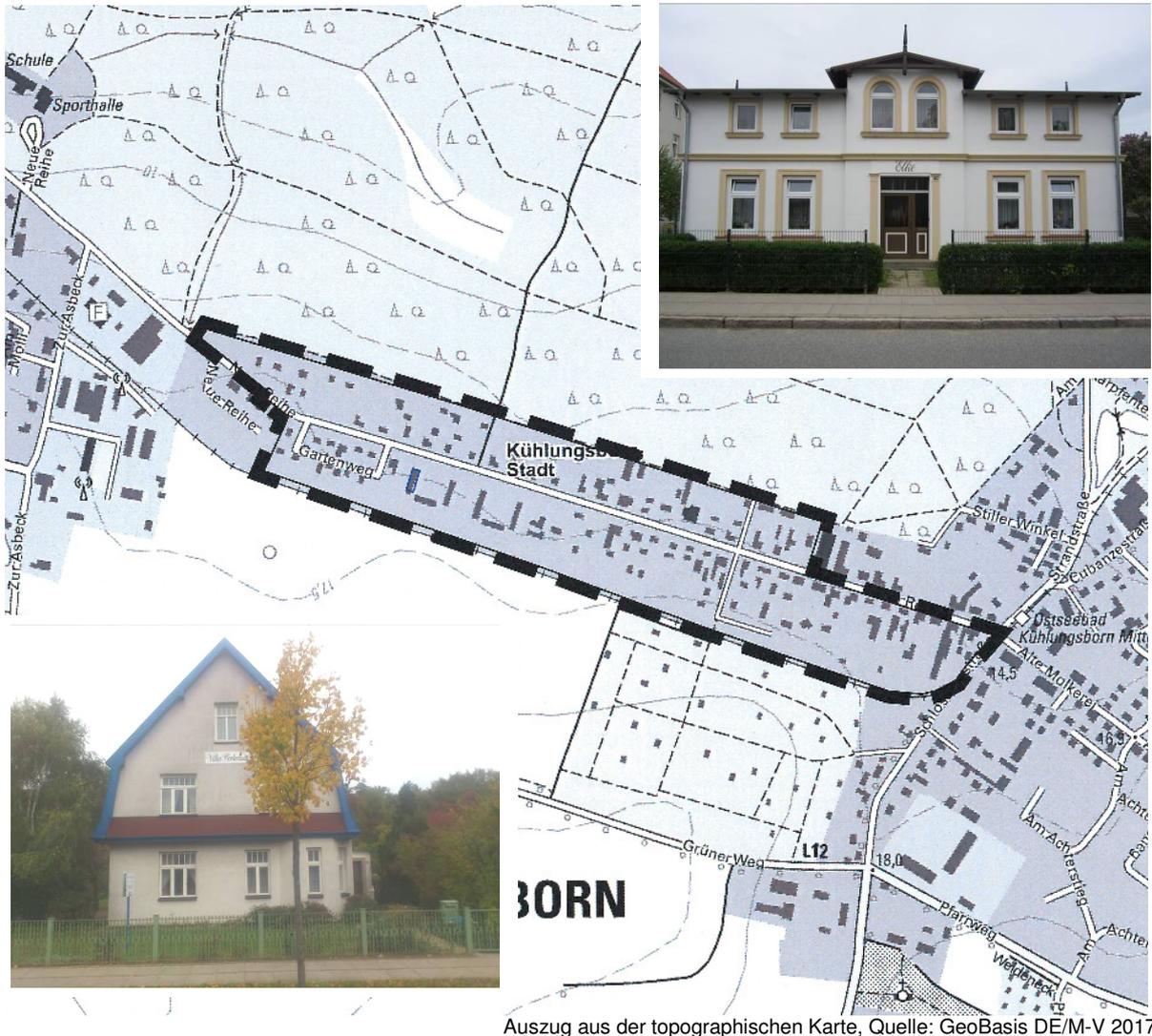
Gesamtkosten der Maßnahme- (Beschaffungs- Folgekosten)	Jährliche Folgekos- ten/lasten	Finanzierung		
		Eigenanteil (i.d.R. = Kreditbedarf)	Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse/Beiträge)	Einmalige oder jährliche laufende Haushalts- belastung (Mittelabfluss, Kapitaldienst, Folgekosten ohne kalkulatorische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

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

Anlagen:

B-Plan Nr. 44 einschließlich Begründung, Stand: 01.02.2017

Übersichtsplan



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

SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN

über den

Bebauungsplan Nr. 44 "Östliche Neue Reihe"

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

BEGRÜNDUNG

Entwurf

Bearbeitungsstand 01.02.2017

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

Begründung

- Entwurf -

Inhalt	Seite
1. Einleitung	2
1.1 Planungsziele	2
1.2 Lage und Geltungsbereich	9
1.3 Planungsrechtliche Grundlagen, Flächennutzungsplanung	9
1.4 Ausgangssituation	10
2. Bauungskonzept	12
2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	12
2.2 Örtliche Bauvorschriften	17
2.3 Verkehrserschließung	18
2.4 Flächenbilanz	19
3. Eingriffe in Natur und Landschaft, Schutzgebiete, Schutzmaßnahmen	20
4. Ver- und Entsorgung	22
4.1 Allgemeine Anforderungen der Ver- und Entsorgungsträger	22
4.2 Trink- und Löschwasserversorgung	22
4.3 Schmutz- und Regenwasserentsorgung	22
4.4 Energieversorgung	23
4.5 Abfallentsorgung/Altlasten	23
4.6 Telekommunikation	23
5. Immissionsschutz	24
6. Eigentumsverhältnisse	28
7. Sonstiges	28

1. Einleitung

1.1 Planungsziele

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Durch die Entscheidung des Oberverwaltungsgerichts Mecklenburg-Vorpommern vom 28.12.2007 (3 M 190/07), insoweit bestätigt durch Urteil vom 19.02.2014 (3 L 212/12), 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 die Nutzung der nicht baurechtlich genehmigten Ferienwohnungen im Gebiet des Bebauungsplans Nr. 44 unzulässig ist.

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

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

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

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

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

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

che Ausweitung der Bettenkapazitäten geplant“ (S. 27), „Die Betten- und Fremdenverkehrsintensität in Kühlungsborn ist im Vergleich zu den übrigen Seebädern und Seeheilbädern niedrig“ (S. 76), die „Anlage von Ferienwohnungen schwerpunktmäßig in Ortsrandbereichen bzw. in strandferneren Stadtregionen“ wird als „wichtiger Baustein für die kurörtliche/touristische Entwicklung“ (S. 109) im „Entwicklungsprogramm“ für Kühlungsborn definiert !

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

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

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

Eine zu hohe Anzahl von Ferienwohnungen und Beherbergungsbetrieben führt letztlich zu negativen wirtschaftlichen und städtebaulichen Effekten. Diese reichen von sinkender Auslastung bestehender Betriebe über eine zu hohe Verkehrsbelastung in den Sommermonaten bis hin zu überfüllten Stränden. Damit verbundene negative Auswirkungen auf das Image Kühlungsborns als Urlaubsort schädigen die Wirtschaft nachhaltig.

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

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

Eine zu hohe Anzahl von Ferienwohnungen bzw. die Umwandlung von Wohnhäusern zu Ferienwohnungen oder Zweitwohnungen führte außerdem zu einer Verdrängung und Verknappung von (günstigem) Wohnraum für die einheimische Bevölke-

rung, so dass sich z.B. Angestellte in der Gastronomie und Hotellerie oftmals keine Wohnungen mehr in Kühlungsborn leisten konnten. Dadurch wird das Problem verschärft, Arbeitskräfte für Betriebe in Kühlungsborn zu finden.

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

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

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

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

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

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

Dies erfolgt vorliegend auf der Basis städtebaulich begründeter, gebietsdifferenzierender Festsetzungen nach den gegenwärtigen rechtlichen Möglichkeiten. In den Wohngebieten wird dabei vorwiegend auf das o.g. eigentümergeleitete Ferienwohnen abgestellt, während in dem Sondergebiet für Wohnen/Ferienwohnen ein Neben-

einander von Ferienwohnungen und Dauerwohnungen zugelassen wird, wie im Bestand vorhanden.

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

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

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

Das Planungserfordernis des B-Planes Nr. 44 ergibt sich aus den o.g. Gründen. Der Erhalt der vorhandenen Ferienwohnungen war und ist gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB für die städtebauliche Entwicklung Kühlungsborns erforderlich. Die besonderen städtebaulichen Gründe, basierend u.a. auf den Tourismuskonzeptionen, wurden ausführlich erläutert. Allerdings ist die städtebauliche Begründung unabhängig von der exakten Verortung einzelner Ferienwohnungen zu sehen. Nicht das Verteilungsmuster spielt hier die ausschlaggebende Rolle, sondern die Gesamtzahl der Ferienunterkünfte, die in einem gewissen Zeitraum in Kühlungsborn geschaffen worden sind.

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

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

1.2 Lage und Geltungsbereich

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

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

1.3 Planungsrechtliche Grundlagen, Flächennutzungsplanung

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

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

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Sept. 2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtswirksamen Änderungen,
- die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548),
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990, geändert durch Art. 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 verwendet:

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

1.4 Ausgangssituation

Das Plangebiet stellt einen intensiv bebauten, innerörtlichen Bereich an der Neuen Reihe in Kühlungsborn-Ost bzw. Mitte dar. Die Neue Reihe ist die seit Ende des 19. Jahrhunderts gewachsene Verbindung zwischen den ehemaligen Ortsteilen Arendsee und Brunshaupten. Die ursprüngliche Bebauung ist teilweise noch in Form von eingeschossigen, ehemaligen Bauernkaten mit Krüppelwalmdach (ca. 45° Dachneigung) vorhanden (z.B. Neue Reihe Nr. 10). In den folgenden Jahren wurden die heute in der östlichen Neuen Reihe besonders ortstypischen, langgezogenen eingeschossigen Gebäude mit Drempelgeschoss (Kniestock) bzw. zwei Vollgeschossen errichtet. Sie weisen ein flaches Satteldach mit einer Dachneigung um 16° auf und sind mit Teerpappe eingedeckt. Viele dieser traufständigen Gebäude haben einen Zwerchgiebel zur Straße. Der Charakter dieses Gebietes wird durch die überwiegend zweigeschossige Bebauung entlang der Neuen Reihe und die tiefen Grundstücke mit einer unterschiedlichen Nutzungsintensität bestimmt. Die Grundstücksgrößen beweg(t)en sich zum Teil zwischen 1000 m² und 2500 m².

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

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

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

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

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

Umbauten ehemaliger Nebengebäude weisen zumeist flache Dächer auf.

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

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

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

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



Klassische Kühlungsborner Bauweise im Osten der Neuen Reihe



Traditionelle Bauform im Osten der Neuen Reihe



Ehem. Wohnheim Neue Reihe Nr. 31



Arbeiter-Wohnungsbau



Neubau am Waldrand hinter Schuppen-Landschaft



Einfamilienhäuser westliche Neue Reihe

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

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

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

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

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

Östlich angrenzend verläuft die Cubanze als wichtiger Entwässerungsgraben. Im gesamten Plangebiet befindet sich außerdem ein z.T. erhaltenswerter Baumbestand auf den privaten Grundstücken, der zu schützen ist.

2. Bauungskonzept

2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

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

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

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

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

Nach § 20 Landeswaldgesetz M-V sind in einem Abstand von 30 m zum Stadtwald mit Ausnahme von genehmigten Vorhaben Neubebauungen jeglicher Art, auch von Nebengebäuden, unzulässig. Nebenanlagen wie Stellplätze sind ausnahmsweise - auf Antrag bei der Forstbehörde - zulässig.

Allgemeine Wohngebiete

Aufgrund der dominierenden Wohnnutzung wird der überwiegende Teil des B-Plan-Gebietes als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Gewerbliche Nutzungen, die nicht wohngebietsverträglich sind, sollen nicht zugelassen werden. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind auch ausnahmsweise nicht zulässig. Als Feindifferenzierung der zulässigen Nutzungen wird außerdem für alle Baugebiete gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO bestimmt, dass die Neuerrichtung von Ferienhäusern oder Ferienwohnungen und der Umbau vorhandener Gebäude zu Ferienhäusern oder Ferienwohnungen in allen Baugebieten unzulässig ist.

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

Bestandssichernd wird gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO festgesetzt, dass auf den Flurstücken 547/3, 585/1, 584/5, 543/5, 536, 577/2, 574/1, 574/2, 530/6, 565/1, 562/6, 561/1, 519/2, 519/1, 518/1 und 518/12 der Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn neben Dauerwohnungen jeweils *eine* Ferienwohnung ausnahmsweise zulässig ist sowie auf den Flurstücken 556, 552/2, 552/1, 584/4, 578, 533, 529/2, 567/1, 566 und 575/1 der Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn neben Dauerwohnungen jeweils *zwei* Ferienwohnungen ausnahmsweise zulässig sind sowie auf den Flurstücken 586/2, 577/3 und 534/1 der Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn neben Dauerwohnungen jeweils *drei* Ferienwohnungen ausnahmsweise zulässig sind.

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

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

Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung

Die im B-Plan festgesetzten Baugrenzen umfassen bei bereits sehr großen Gebäuden, bei ortsbildprägenden Häusern oder bei kleinen Grundstücken konkret die vorhandenen Gebäude. Auf die Ausweisung offener, durchgehender Baufelder wurde verzichtet, um den städtebaulichen Zielstellungen der Planung gerecht zu werden. Je nach Gebäude- und Grünbestand, Grundstücksgröße und städtebaulicher Situation werden Erweiterungsmöglichkeiten bzw. eine geordnete Zweit- oder Erstreihenbebauung ermöglicht. In Bereichen mit Grundstücken, die mit ca. 1000- 2000 m² relativ groß und bisher nur mit einem Gebäude bebaut sind, wird nach dem Gleichbehand-

lungsprinzip eine zusätzliche Bebauung ermöglicht, wie sie auch nach § 34 BauGB zulässig wäre.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Mischgebiet

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

Die zwei Ferienwohnungen auf dem Flurstück 556 werden bestandssichernd festgesetzt.

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

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

Innerhalb des Mischgebietes wird eine max. Anzahl von zwei Vollgeschossen bei Ausweisung eingeschossiger Bestandsbereiche festgesetzt.



Tischlereigelände



Molli mit Stellplatzanlage Kleingarten

Sonstige Sondergebiete Wohnen/Ferienwohnen

Die beiden Sonstigen Sondergebiete "Wohnen/Ferienwohnen" nach § 11 BauNVO dienen dem Dauerwohnen und der Fremdenbeherbergung in Ferienwohnungen. Es sind Wohnungen zum Dauerwohnen sowie Ferienwohnungen, die dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung

zu dienen, zulässig. Diese Festsetzung ist ebenfalls am Bestand orientiert. In den 1990er Jahren wurden Ferienwohnanlagen mit 20 Ferienwohnungen im Bereich Neue Reihe 30/32 und 12 Ferienwohnungen Neuer Reihe 39/39a errichtet. In den klassischen Kühlungsborner Vorderhäusern an der Neuen Reihe 30/32 blieben bis heute die Dauerwohnnutzungen erhalten. Aufgrund des hohen Ferienwohnungsanteils und des Charakters der Gesamtanlagen scheidet hier eine untergeordnete Festsetzung innerhalb eines Wohngebietes aus.

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



Straßenbebauung SO Wohnen/Ferienwohnen und



Innenhof der Ferienwohnanlage Neue Reihe 30/32

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

Diese Maßnahme dient ebenfalls dazu, den Entzug von Dauerwohnungen und deren Umwandlung zu Zweitwohnsitzen zu vermeiden. Die starke Zunahme von Zweitwohnungen führt zu vergleichbaren Problemen wie der Entzug von Dauerwohnungen durch Ferienutzungen. Durch die Umnutzung zu Zweitwohnungen entstehen städtebauliche Probleme hinsichtlich des zeitweiligen Leerstandes und der Verödung von Siedlungsbereichen, der unzureichenden Auslastung der vorzuhaltenden Infrastruktur sowie des Flächenverbrauchs bei gleichzeitig nur geringfügiger Nutzung. Der Ausschluss von Nebenwohnungen ist in Sondergebieten ein geeignetes und zulässiges Instrument, um die genannten Probleme in Tourismusgemeinden zu vermeiden (vgl. OVG Lüneburg, Urteil v. 18.09.2014, Az. 1 KN 123/12). Zur Beurteilung, ob eine betreffende Person seinen Lebensmittelpunkt in der Stadt Kühlungsborn hat, ist das Melderegister heranzuziehen. Die Person muss in einem Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Hauptwohnung gemäß § 16 des Landesmeldegesetzes Mecklenburg-Vorpommern (LMG M-V) angemeldet haben.

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“ ver-

drängen und - wie auch die übermäßige Zunahme von Ferienwohnungen - zu den unten genannten negativen städtebaulichen Auswirkungen führen können.

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

Die Zahl von zwei Vollgeschossen ist am Bestand orientiert.

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

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

2.2 Örtliche Bauvorschriften

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

Die Hauptdächer der Gebäude in erster Reihe in der Neuen Reihe Nr. 8, 12, 14, 16, 18, 20, 21, 23 – 30, 32, 34 – 36, 38, 40, 42, 44 sind nur mit einer maximalen Dachneigung von 20° zulässig. Zulässige Dachfarben sind in allen Baugebieten: rot, braun, rotbraun, anthrazit und schwarz. Solaranlagen, die auf der Dachoberfläche von Haupt- und Nebengebäuden angebracht sind, sind in erster Reihe in der Neuen Reihe auf von der öffentlichen Verkehrsfläche aus einsehbaren Dachflächen nicht zulässig.

Die Fassaden sind in allen Baugebieten nur als glatt verputzte Fassaden oder mit Sichtmauerwerk zulässig. Gebäudesockel, Fassadenkanten oder einzelne Fassadenflächen können durch Strukturputz abgesetzt werden. Auf untergeordneten Fassadenflächen (kleiner als 1/3 der jeweiligen Fassadenseite) ist auch die Verwendung von Holz zulässig. Die Verwendung von Fassadenmaterialien oder von Fassadenverkleidungen, die andere Baustoffe vortäuschen, ist unzulässig. In den Baugebieten ist bei der Gestaltung der Außenwände in Putz nur die Verwendung von hellen, gebrochenen Weiß-, Beige-, Gelb-, Grau-, Blau-, Grün- oder Rottönen zulässig. Als Sichtmauerwerk sind in erster Reihe in der Neuen Reihe nur naturrote Klinker zulässig.

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

Für alle Baugebiete gilt: fensterlose, ungegliederte Fassadenflächen über 10 m Länge oder über 20 m² Fläche sind durch vor- oder zurücktretende Gebäudeteile zu gliedern oder zu begrünen. Dazu sind selbstklimmende Kletterpflanzen wie Wilder Wein (*Parthenocissus tricuspidata*) Sol. 3xv, i.C. 80- 100 cm oder Kletterpflanzen an

Rankhilfen wie Kletterhortensie (*Hydrangea petiolaris*), Blauregen (*Wisteria sinensis*), Pfeifenwinde (*Aristolochia macrophylla*), Immergrünes Geißblatt (*Lonicera henryi*) Sol. 3xv, i.C. 60- 100 cm oder Kombinationen der Arten zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

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

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

Aus gestalterischen Gründen ist – mit Ausnahme der Festsetzung unter Teil B – Nr. 3.2 für den enger bebauten Gartenweg - bei der Errichtung von Garagen, Carports, Stellplätzen oder Nebengebäuden und allen Grundstücksgrenzen eine gärtnerisch angelegte Fläche von mind. 1,0 m Breite herzustellen.

Die Anzahl von Werbeanlagen jeglicher Art wird in allen Gebieten je Gewerbe auf max. 2 beschränkt. Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht, Warenautomaten sowie Werbefahnen (Beachflags) und Flaggenmasten sind unzulässig.

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

2.3 Verkehrserschließung

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

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

Die Neue Reihe wird von einem beidseitigen Gehweg begleitet.
Der Gartenweg ist eine schmale Anliegerstraße.

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

Stellplätze sind entsprechend dem Bedarf auf dem jeweiligen Grundstück unterzubringen. Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn. Die Errichtung von Kfz-Stellplätzen, Carports, Garagen, Nebengebäuden i.S.d. §§ 12 und 14 Abs. 1 BauNVO und Stellplätzen für Müllbehälter ist im Vorgartenbereich unzulässig.

Vorgartenbereich ist der Bereich zwischen den öffentlichen Straßen und der straßenseitigen Hauptgebäudeflucht. Diese Vorgabe entspricht der städtischen Zielstellung, die Vorgartenbereiche gärtnerisch zu gestalten und nicht zu Stellplatzflächen zu degradieren.

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

2.4 Flächenbilanz

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

Flächennutzung B-Plan Nr. 44	Flächengröße in m ²
Baugebiete	
Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO	89749
Mischgebiete nach § 6 BauNVO	4449
Sondergebiete „Wohnen/Ferienwohnen“ nach § 11 BauNVO	37612
Sondergebiet „Beherbergung“ nach § 11 BauNVO	5619
Summe Baugebiete	99359
Grünflächen	
Private Grünfläche - Parkanlage	926
Öffentliche Grünfläche - Graben	176
Private Grünfläche - Hausgarten	29647
Summe Grünflächen	30749
Verkehrsflächen	
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	11788
Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich	2524
Summe Verkehrsflächen	14312
Sonstige Flächen	
Stellplatzfläche Kleingarten	980
Σ Plangebiet	145858

3. Eingriffe in Natur und Landschaft, Schutzgebiete, Schutzmaßnahmen

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

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

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

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

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

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

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

Erhalt der Hausgärten

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

Einhaltung des Waldabstandes

Nach § 20 Landeswaldgesetz M-V sind in einem Abstand von 30 m zum Stadtwald Neubebauungen jeglicher Art, auch von Nebengebäuden, unzulässig. Abgesehen von vorliegenden Baugenehmigungen und dem vorhandenen Gebäudebestand gilt dies hinsichtlich der Neuerrichtung von baulichen Anlagen. Der Stadtwald schließt nördlich an die Neue Reihe an.

Schutz der Cubanze

Im Osten des Plangebietes verläuft die Cubanze an der Grenze zur Schloßstraße bzw. Cubanzestraße, die als öffentliche Grünfläche ausgewiesen wurde. Nach § 81 des Wassergesetzes M-V (LWaG) ist der Uferbereich von Gewässern in einer Breite von 7 m ab Böschungsoberkante von jeglicher Bebauung oder Befestigung von Flächen freizuhalten. Der Graben ist dauerhaft zu erhalten. Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung führen können, sind unzulässig. Eine Verwendung von Düngemitteln oder Pestiziden wird im Gewässerschutzstreifen ausgeschlossen.

Schutz des Mutterbodens

Zum Schutz von Natur und Landschaft wird weiterhin festgesetzt, dass bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen ist. Stellplätze und Zufahrten sind unversiegelt zu belassen oder in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, Rasengitter, Fugenpflaster oder wassergebundene Decke) herzustellen, um den natürlichen Wasserkreislauf weniger zu beeinträchtigen.

Schutz des Baumbestandes

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

Der festgesetzte Baumschutz geht über das Maß des in § 18 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) gesetzlich geregelten Baumschutzes hinaus. Die Stadt möchte damit auch vorhandene Gehölze erhalten, deren Stammumfang zwischen 60 cm und 1,0 m liegt und eine ausreichende Begrünung dauerhaft gewährleisten. Die Festsetzung erfolgt daher pauschal für die genannten Gehölze, ohne eine Unterscheidung zwischen den nach NatSchAG M-V gesetzlich geschützten und den nicht gesetzlich geschützten Bäumen vorzunehmen. Auf eine Darstellung der einzelnen Bäume im Lageplan muss allerdings verzichtet werden, da eine solche Darstellung die Erstellung eines aufwändigen Vermessungsplanes erfordern würde; dieses Erfordernis wird jedoch für die vorliegende Satzung nach § 13 BauGB nicht gesehen.

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

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

4. Ver- und Entsorgung

4.1 Allgemeine Anforderungen der Ver- und Entsorgungsträger

Die Erschließungsanlagen im Plangebiet sind vorhanden und erfahren durch die Planung keine wesentliche Veränderung oder Beeinflussung. Allerdings sind für die Neubebauung an der Neuen Reihe oder für neue Bauvorhaben in der zweiten Reihe die Erschließungsanlagen neu zu verlegen bzw. zu ergänzen. Für die separaten Grundstücke in zweiter Reihe ist die Erschließung privatrechtlich abzusichern.

Die geregelte Ver- und Entsorgung des Gebietes ist durch die vorhandenen Anschlüsse bzw. Anschlussmöglichkeiten gewährleistet.

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

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

4.2 Trink- und Löschwasserversorgung

Der Anschluss des Plangebietes an die zentrale Wasserversorgung erfolgt über die vorhandenen Leitungen, an die auch die Gebäude in zweiter Reihe anzuschließen sind. Die Versorgung erfolgt zentral aus dem Wasserwerk Hinter Bollhagen und ist durch den "Zweckverband Wasserversorgung Kühlung" gewährleistet. Neuanschlüsse zur Wasserversorgung sind mit dem Zweckverband abzustimmen. Für alle neu verlegten Trinkwasserleitungen ist vor Einbindung in das öffentliche Versorgungsnetz der hygienische Reinheitsnachweis und die Freigabe über das Gesundheitsamt einzuholen. Hinsichtlich des sparsamen Umganges mit Trinkwasser sollte der Einsatz von wassersparenden Technologien bevorzugt werden. Eine Brauchwasserversorgung ist nach § 13 (3) Trinkwasserverordnung dem Gesundheitsamt des Landkreises Rostock anzuzeigen.

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

4.3 Schmutz- und Regenwasserentsorgung

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

Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser soll trotzdem nach Möglichkeit auf den Grundstücken versickert und zur Bewässerung genutzt werden, um die Abflussmengen möglichst gering zu halten.

Neue Stellplätze und Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen, damit eine Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers nicht erforderlich wird.

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

4.4 Energieversorgung

Die Stromversorgung des Plangebietes ist über die vorhandenen Leitungen gesichert. Der örtliche Stromversorger ist die e.dis AG. Das zentrale Gasversorgungsnetz wird von der Stadtwerke Rostock AG betrieben.

Die Verwendung emissionsarmer Gasheizungen wird empfohlen. Auf die Verwendung fester Brennstoffe zum Betrieb von Heizungen und Warmwasseranlagen sollte im Interesse der Reinhaltung der Luft verzichtet werden.

Aufgrund des Klima- und Ressourcenschutzes ist der Einsatz von Solarenergie oder Erdwärme zu empfehlen. Anlagen zur Solarenergienutzung sind gemäß den örtlichen Bauvorschriften auf den Dächern zugelassen. Die Möglichkeit zur Nutzung der Sonnenenergie sollte bei der Exposition der Gebäude und der Dachflächen beachtet werden.

4.5 Abfallentsorgung/Altlasten

Die Abfallentsorgung wird durch die Abfallsatzung des Landkreises Rostock geregelt. Eine ordnungsgemäße Abfallentsorgung ist über die vorhandenen Straßen gewährleistet. Ein Wertstoffsammelcontainer befindet sich am Einkaufszentrum an der Neuen Reihe. Grundstücke in zweiter Reihe sind über das an der Erschließungsstraße liegende Grundstück zu entsorgen. Ggf. sind Bereitstellungsplätze an der öffentlichen Straße einzurichten, da Privatstraßen nicht von Müllfahrzeugen befahren werden. Ein Zuparken der zur Abfallentsorgung genutzten Verkehrsflächen ist durch geeignete Maßnahmen zu verhindern.

Standplätze für Abfallsammelbehälter sind baulich so zu gestalten, dass eine leichte Reinigung möglich ist. Ungezieferentwicklung darf nicht begünstigt werden. Außerdem ist die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zu beachten.

Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen sind im Geltungsbereich der Satzung sind derzeit nicht 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.

4.6 Telekommunikation

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

5. Immissionsschutz

Die Betrachtungen zu Immissionsbelastungen gehen von der bestehenden Situation aus, ohne dass diese durch die Planung verursacht werden. Die Zulässigkeit von Vorhaben beurteilt sich nach der vorhandenen Situation, für die in den vorhandenen Gemengelagen auch eine höhere Schwelle von Beeinträchtigungen angesetzt werden kann als bei Neuplanungen.

Da es sich also um einen bereits weitestgehend bebauten Bereich analog zu § 34 BauGB handelt, ist bei der Immissionsbetrachtung durch den Verkehr und benachbarte Nutzungen von der vorhandenen Situation auszugehen. Durch die Planung werden keine nennenswerten Verkehre oder zusätzliche Immissionen verursacht. Für Neuansiedlungen von z.B. nicht störenden Gewerbebetrieben oder Wohngebäuden werden im Baugenehmigungsverfahren die Immissionen geprüft, um beantragte oder benachbarte Nutzungen entsprechend zu schützen. Bei einem Nebeneinander von schutzbedürftigen und emittierenden Nutzungen ist stets die gegenseitige Rücksichtnahme geboten.

Zum westlich benachbarten B-Plan Nr. 31 „Neue Reihe – ehemalige Baugenossenschaft“ wurde eine Schalltechnische Untersuchung vom TÜV-Nord Umweltschutz GmbH & Co. KG aus Rostock erarbeitet (13.03.2009). Außerdem hat der TÜV Nord zum B-Plan Nr. 38 für den weiter westlich gelegenen Teil der Neuen Reihe eine Schalltechnische Stellungnahme erstellt. Die wesentlichen Aussagen des Gutachtens bzw. der Stellungnahme sind auf das Plangebiet des B-Plans Nr. 44 übertragbar, da sich die Verkehrsbelastungszahlen seit 2009 nicht wesentlich geändert haben, und werden daher nachfolgend in ausführlicher Form wiedergegeben, um den Belang des Schallschutzes in ausreichender Form zu berücksichtigen und der Öffentlichkeit die abwägungsrelevanten Tatsachen darzustellen.

Berechnungs- und Beurteilungsgrundlagen

Bei der städtebaulichen Planung sind nach § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass u. a. schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend zum Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

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

Der Beurteilungspegel L_r ist der Parameter zur Beurteilung der Schallimmissionen. Er wird für die Zeiträume tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) und nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) berechnet. Für gewerbliche Anlagen, die dem Geltungsbereich der TA Lärm unterliegen, ist für den Nachtzeitraum die volle Stunde mit dem maximalen Beurteilungspegel maßgebend. Der Beurteilungspegel L_r wird gemäß DIN 18005 [02] aus dem Schallleistungspegel L_w der Schallquelle unter Berücksichtigung der Pegelminderung auf dem Ausbreitungsweg und von Zu- oder Abschlägen für bestimmte Geräusche, Ruhezeiten oder Situationen gebildet.

Im Beiblatt 1 der DIN 18005 [03] sind als Zielvorstellungen für die städtebauliche Planung schalltechnische Orientierungswerte angegeben. Sie sind in Tabelle 1 zusammengefasst.

Tabelle 1: Schalltechnische Orientierungswerte nach DIN 18005

Gebietsnutzungsart		Orientierungswerte [dB(A)]	
		Tag (6 - 22 Uhr)	Nacht (22 – 6 Uhr)
a)	Reine Wohngebiete (WR), Wochenend- und Ferienhausgebiete	50	40 / 35
b)	Allgemeine Wohngebiete (WA), Kleinsiedlungsgebiete (WS) und Campingplatzgebiete	55	45 / 40
c)	Friedhöfe, Kleingarten- und Parkanlagen	55	55
d)	Besondere Wohngebiete (WB)	60	45 / 40
e)	Dorf- und Mischgebiete (MI)	60	50 / 45
f)	Kerngebiete (MK), Gewerbegebiete (GE)	65	55 / 50
g)	Sonstige Sondergebiete	45 ... 65	35 ... 65

Bei zwei angegebenen Nachtwerten gilt der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben. Der höhere ist auf Verkehrsgeräusche anzuwenden.

Die im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung durch Messung oder Prognose ermittelten Beurteilungspegel der zu erwartenden Geräusche sind jeweils mit den Orientierungswerten zu vergleichen. Die schalltechnischen Orientierungswerte können bezüglich verschiedener Arten städtebaulich relevanter Schallquellen angewandt werden. Die entsprechenden Beurteilungspegel von Verkehr-, Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sollen wegen der unterschiedlichen Einstellung der Betroffenen zu diesen Geräuschquellen jeweils für sich allein mit den Orientierungswerten verglichen und nicht addiert werden.

Die schalltechnischen Orientierungswerte gemäß Tabelle 1 sind keine Grenzwerte, haben aber vorrangig Bedeutung für die städtebauliche Planung. Sie sind als sachverständige Konkretisierung für die in der Planung zu berücksichtigenden Ziele des Schallschutzes zu nutzen.

Die Orientierungswerte sollten bereits auf den Rand der Bauflächen oder der überbaubaren Grundstücksflächen in den jeweiligen Baugebieten bezogen werden. Ihre Einhaltung oder Unterschreitung ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes oder der betreffenden Baufläche verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastigungen zu erfüllen. Der Belang des Schallschutzes ist bei der Abwägung aller Belange als wichtiger Planungsgrundsatz bei der städtebaulichen Planung zu berücksichtigen. Die Abwägung kann jedoch in begründeten Fällen bei Überwiegen anderer Belange zu einer Zurückstellung des Schallschutzes führen.

Ermittlung und Beurteilung der Geräuschimmissionen **Untersuchungsmethodik**

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

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

Der von einer Schallquelle in ihrem Einwirkungsbereich erzeugte Immissionspegel hängt von den Eigenschaften der Schallquelle (Schallleistung, Richtcharakteristik, Schallspektrum), der Geometrie des Schallfeldes (Lage von Schallquelle und Immissionsort zueinander, zum Boden und zu Hindernissen im Schallfeld), den durch Topographie, Bewuchs und Bebauung bestimmten örtlichen Ausbreitungsbedingungen und von der Witterung ab.

Zur Berechnung der zu erwartenden Immissionssituation für Immissionsorte im Untersuchungsgebiet wird die zu erwartende Emissionssituation auf ein hinreichend genaues Prognosemodell abgebildet.

Schutzanspruch

Innerhalb des Plangebietes sollen Bauflächen für Allgemeine Wohngebiete, eine Mischgebietsfläche und eine Sonderbaufläche ausgewiesen werden. Die Zuordnung der Schutzbedürftigkeit erfolgte auf Grundlage der geplanten Nutzungen und in Übereinstimmung mit der beabsichtigten Ausweisung im B-Plan.

Emissionskennwerte

Verkehrsrgeräuschimmissionen im Plangebiet werden durch die Straßen Neue Reihe hervorgerufen. Der Gartenweg kann als reiner Anliegerweg vernachlässigt werden, ebenso die Stichwege. Die Verkehrsstärke auf der Neuen Reihe wird auf der Grundlage des Verkehrskonzeptes von Kühlungsborn abgeschätzt. Im Verkehrskonzept sind die Ergebnisse von Zählungen aus den Monaten Mai und Juli 1999 dokumentiert. Neuere Zahlen liegen nicht vor.

Entsprechend den RLS 90 ist für Straßenverkehrsberechnungen das jährliche Mittel der Verkehrsstärke heranzuziehen. Da in Kühlungsborn zwischen Saison- und Nichtsaisonmonaten in der Verkehrsstärke erhebliche Unterschiede zu verzeichnen sind, wird für die nachfolgenden Berechnungen der Mittelwert aus den Erhebungen von Mai und Juli 1999 in Ansatz gebracht. Durch die Umwidmung des Grünen Weges und des Pfarrweges zur Landesstraße 12 und eine entsprechende Ausschilderung kann davon ausgegangen werden, dass der Verkehr in der Neuen Reihe abgenommen hat.

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

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

Tabelle 2: Berechnungsparameter Straße – Prognosejahr 2020

Bezeichnung	DTV	p_T / p_N	Straßenoberfläche	Straßenneigung	zul. Geschwindigkeit Pkw/Lkw	Emissionspegel $L_{m,E}$
	[Kfz/24h]	[%]				Tag / Nacht
						[dB(A)]
Neue Reihe, T4 (Zur Asbeck – weiter Richtung Osten)	7.000	5 / 2	Asphalt	< 5 %	50 / 50	60,2 / 51,2

Beurteilungspegel

Auf Grundlage der beschriebenen Berechnungsparameter wurden entsprechend der RLS 90 innerhalb des Plangebietes des B-Planes Nr. 31 Rasterlärmkarten für den

Tag- und Nachtzeitraum berechnet. Die Berechnungen erfolgten für eine Aufpunkthöhe von 4 m und freie Schallausbreitung innerhalb des Plangebietes, d.h. ohne Berücksichtigung der abschirmenden Wirkung vorhandener Gebäude.

Das Ergebnis der Berechnungen sind farbige Plots mit Ausgabe von Flächen gleichen Beurteilungspegels. Die Rasterlärmkarten zeigen, dass an den am dichtesten zur Neuen Reihe liegenden Baugrenzen im Tagzeitraum Beurteilungspegel von bis zu 67 dB(A) und im Nachtzeitraum von bis zu 55 dB(A) erreicht werden. Der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete und auch für Mischgebiete wird hier überschritten.

Entsprechend des aktuellen Fahrplans der Bäderbahn Molli verkehren zwischen Kühlungsborn West und Bad Doberan und zurück im Tagzeitraum insgesamt 22 Züge. Im Nachtzeitraum findet kein Zugverkehr statt. Eine Verbindung um 05.30 ab Kühlungsborn wird mit dem Bus durchgeführt.

Geräuschemissionen der Schiene werden nach der Schall 03 berechnet. Die Rasterlärmkarten zeigen, dass im Plangebiet Straßenverkehrsgeräuschemissionen immisionsbestimmend sind. Schienenverkehrsgeräuschemissionen mit Beurteilungspegeln von maximal 52 dB(A) sind von untergeordneter Bedeutung. Sie erhöhen den Gesamtpegel Verkehr nicht oder nur unwesentlich. Der Orientierungswert Tag von 55 dB(A) wird durch Geräuschemissionen der Schiene unterschritten.

Der Schutz der Anwohner kann, da es sich hier um eine Innerortslage mit dichter Straßenbebauung handelt und Lärmschutzwände nicht realisierbar sind, nur durch eine lärmabgewandte Raumorientierung und, wenn dies nicht möglich ist, durch bauliche Maßnahmen (passive Maßnahmen) an den Fassaden erfolgen.

Zur Festlegung der erforderlichen Schalldämmung wurden die maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 berechnet und entsprechenden Lärmpegelbereichen zugeordnet.

Nach Tabelle 8 der DIN 4109 sind demnach Gebäudeseiten und Dachflächen von Wohn- und Schlafräumen sowie von Kinderzimmern mit einem bewerteten resultierenden Schalldämm-Maß

- von $R'_{W, res} = 35$ dB innerhalb des Lärmpegelbereiches III sowie
- von $R'_{W, res} = 40$ dB innerhalb des Lärmpegelbereiches IV

zu realisieren.

Der Schutz vor Außenlärm durch baulichen Schallschutz behält seine volle Wirkung nur bei geschlossenen Fenstern. Für die Planungen ist deshalb zu berücksichtigen, dass ein normales Fenster in Kippstellung nur noch ein bewertetes Schalldämm-Maß von ca. 15 dB aufweist. Es wird empfohlen, für Schlafräume und Kinderzimmer innerhalb der Lärmpegelbereiche III und IV schallgedämmte Lüftungseinrichtungen in den Fenstern vorzusehen, wenn keine Lüftungsmöglichkeit zur lärmabgewandten Gebäudeseite besteht.

Passive Lärmschutzmaßnahmen haben ebenfalls keine Wirkung für Außenwohnbereiche. Außenwohnbereichen auf Grundstücken innerhalb des Lärmpegelbereiches III und IV sollten deshalb, die Eigenabschirmung des eigenen Hauses nutzend, jeweils auf der lärmabgewandten Gebäudeseite angeordnet werden.

Vorschlag für die textlichen Festsetzungen:

- Gebäudeseiten und Dachflächen von Wohn- und Übernachtungsräumen innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche sind mit folgenden resultierenden bewerteten Schalldämm-Maßen zu realisieren:
 $R'_{W, es} = 35$ dB innerhalb des Lärmpegelbereiches III,

- $R'_{W,es} = 40$ dB innerhalb des Lärmpegelbereiches IV.
- Für die von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandten Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB (A), bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB(A) gemindert werden.
 - Innerhalb der Lärmpegelbereiche III und IV sind zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch eine geeignete Grundrißgestaltung Ruheräume und Terrassen auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen. In Übernachtungsräumen sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, wenn keine Lüftungsmöglichkeiten zur lärmabgewandten Gebäudeseite bestehen.

Als Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen wurde für das Sondergebiet Einzelhandel, das sich südwestlich der westlichen Grenze des B-Plans Nr. 44 befindet, im B-Plan Nr. 38 festgesetzt, dass die Anlieferung nur werktags innerhalb des Zeitraumes von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr zulässig ist. Damit sollen Lärmbelästigungen der Anwohner im Nachtzeitraum vermieden werden.

Sonstige Immissionen, die auf das Plangebiet einwirken, sind nicht bekannt.

Ein Anliegen des Immissionsschutzes ist auch die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität im Plangebiet. Aus diesem Grunde sollen z.B. emissionsarme, umweltfreundliche Heizsysteme für Warmwasser und Raumwärme verwendet werden (vgl. Kap. 4.4).

6. Eigentumsverhältnisse

Die bebauten Grundstücke im Geltungsbereich befinden sich in Privatbesitz bzw. im Eigentum von Wohnungsbaugesellschaften. Die öffentlichen Verkehrsflächen, die Stellplatzfläche der Kleingartenanlage und die öffentlichen Grünfläche der Cubanze gehören der Stadt Ostseebad Kühlungsborn.

7. Sonstiges

Der Geltungsbereich der Satzung liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III B der Wasserfassung Kühlungsborn-Bad Doberan. Gemäß § 136 Abs. 1 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) bleiben die auf der Grundlage des Wassergesetzes der DDR beschlossenen Trinkwasserschutzgebiete weiterhin bestehen. Die Verbote und Nutzungsbeschränkungen zum Trinkwasserschutz gemäß der Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete - 1. Teil "Schutzgebiete für Grundwasser" (DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 101) sind zu beachten.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich der Satzung keine Bodendenkmale bekannt. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer

sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

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

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

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

Notwendige Gehölzrodungen sowie Schnittmaßnahmen an vorhandenen Gehölzen sind gemäß § 39 BNatSchG im Zeitraum von 01. Oktober bis zum 28. Februar (außerhalb der Vogelbrutzeiten) durchzuführen.

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

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

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den

.....
Karl, Bürgermeister

Planverfasser:

