



# STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN

## Satzung über den Bebauungsplan Nr. 35 "Teilbereich Kühlungsborn West"

umfassend den Bereich des Wohnquartiers August-Bebel-Platz, und die westlich anschließende Bebauung südlich der Waldstraße sowie das Gebiet des Eigenheimkomplexes Rieden und die Bereiche beidseitig der Poststraße zwischen Hermann-Häcker-Straße (B-Plan Nr. 30) im Osten und Reriker Straße/ Fritz-Reuter-Straße im Süden

### BEGRÜNDUNG

### Satzungsbeschluss

Bearbeitungsstand 29.04.2010

# Satzung über den Bebauungsplan Nr. 35 "Teilbereich Kühlungsborn West"

## Begründung

Inhalt	Seite
1. Einleitung	2
1.1 Planungsziele	2
1.2 Lage und Geltungsbereich	3
1.3 Planungsrechtliche Grundlagen, Flächennutzungsplanung	4
1.4 Ausgangssituation	5
2. Bebauungskonzept	8
2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	8
2.2 Örtliche Bauvorschriften	14
2.3 Verkehrserschließung	15
2.4 Flächenbilanz	16
3. Eingriffe in Natur und Landschaft, Schutzgebiete, Schutzmaßnahmen	17
4. Ver- und Entsorgung	19
4.1 Allgemeine Anforderungen der Ver- und Entsorgungsträger	19
4.2 Trink- und Löschwasserversorgung	20
4.3 Schmutz- und Regenwasserentsorgung	20
4.4 Energieversorgung	20
4.5 Abfallentsorgung/Altlasten	21
4.6 Telekommunikation	21
5. Immissionsschutz	21
6. Eigentumsverhältnisse	27
7. Sonstiges	27

Anlage 1: Fotodokumentation

Anlage 2: Bestand/Planerische Leitlinien

## **1. Einleitung**

### **1.1 Planungsziele**

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn hat in ihrer Sitzung am 14.12.2006 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 35 für den "Teilbereich Kühlungsborn West" beschlossen. Außerdem wurde eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich erlassen, die am 22.12.2006 wirksam und am 22.12.2008 um ein Jahr verlängert wurde.

Der Entwurf des B-Plans Nr. 35 vom 28.3.2008 wurde öffentlich ausgelegt und an die Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) versendet. Aufgrund privater Anregungen wurden einige wenige zusätzliche Baufelder in die Planung aufgenommen oder Baugrenzen und -flächen variiert. Daneben wurde eine Reihe von kleineren Änderungen eingearbeitet, die auf die TÖB-Beteiligung zurückzuführen ist. Darunter fallen die Konkretisierung von Bodendenkmalen und Baudenkmalen, die Aufnahme eines Höhenfestpunktes, die Ergänzung eines Lärmgutachtens mit entsprechenden Festsetzungen zum passiven Schallschutz, die Festsetzung einer Durchfahrtsstraße für die Müllentsorgung am August-Bebel-Platz und die Verbreiterung der Straßenquerschnitte für die Verlängerung des Onkel-Bräsig-Weges. Das kleine städtische Baugebiet, das langfristig anstelle des Garagenstandortes am Riedenweg entstehen soll und die Ersatzbauten am Hanne-Nüte- und Onkel-Bräsig-Weg wurden großzügiger konzipiert. Aufgrund der vorgenommenen Änderungen wurde eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit mit paralleler TÖB-Beteiligung mit dem Entwurf vom 6.7.2009 durchgeführt. Diese Beteiligung führte nur noch zu kleinen Änderungen. Das Ergebnis der Beteiligungen wurde in die Abwägung zur Satzung über den B-Plan Nr. 35 eingestellt.

Mit dem Bebauungsplan (B-Plan) werden die folgenden Planungsziele verfolgt:  
Die Sicherung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung durch eine angepasste Neubebauung und ggf. den Rückbau von städtebaulichen Missständen bzw. die Korrektur von Fehlentwicklungen. Es soll eine angepasste, ortsübliche Bauweise gesichert bzw. wiederhergestellt werden, möglichst im Vorfeld von Bauanträgen.  
Eine zu hohe Verdichtung, die in den letzten Jahren durch den Neubau von Gebäuden in der zweiten und dritten Reihe, den Aus- und Umbau z.T. 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 Gärten und Grünflächen sind vor einer zu hohen Versiegelung zu schützen. So soll gemäß § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden.

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

Der Bebauungsplan wird zum überwiegenden Teil (Abweichungen siehe Kap. 1.3) aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt entwickelt.

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

Der Bebauungsdruck auf Grundstücke im Innenbereich Kühlungsborns ist nach wie vor hoch. In den letzten Jahren hat sich die Bebauung immer weiter verdichtet. Private Grundstücksflächen werden insbesondere mit Einfamilienhäusern, Ferienwohnungen und Nebengebäuden bebaut. Teilweise wurden in den vergangenen Jahren die Außenanlagen für Stellplätze und Zufahrten fast vollständig 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 wiesen noch große Grundstücksflächen auf.

Die Errichtung der überdimensionierten Wohnblocks mit den dazugehörigen Garagenanlagen am August-Bebel-Platz und Hanne-Nüte-/Onkel-Bräsig-Weg ist aus heutiger Sicht als städtebauliche Fehlentwicklung zu betrachten.

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

Zur Sicherung dieser Planungsziele wurde die Veränderungssperre für den Geltungsbereich erlassen. In dem von der Veränderungssperre betroffenen Gebiet dürfen Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden und erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.

Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden. Die Entscheidung über Ausnahmen trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.

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

## **1.2 Lage und Geltungsbereich**

Das ca. 24,5 ha große Plangebiet liegt in Kühlungsborn West, umfassend den Bereich des Wohnquartiers August-Bebel-Platz und die westlich anschließende Bebau-

ung südlich der Waldstraße sowie den Eigenheimkomplex zwischen Riedenweg, Jung-Jochen-Weg und Hanne-Nüte-Weg, die Bereiche beidseitig der Poststraße westlich der Hermann-Häcker-Straße und der Reriker Straße/Fritz-Reuter-Straße im Süden. Im Westen grenzt der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 23 "Ostseegarten", im Nordwesten der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 27 "Campingpark" und im Osten der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 30 "Hermann-Häcker-Straße" an. Die Bebauung am Weidenkamp wurde mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2 geregelt.

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

Der seit 1998 gültige Flächennutzungsplan (F-Plan) weist den größten Teil des Plangebietes entsprechend der vorherrschenden Nutzung als Wohnbaufläche (W) aus. In Allgemeinen Wohngebieten sind die o.g. ergänzenden Nutzungen zulässig.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird in Teilbereichen von der Darstellung des F-Plans abgewichen. Die Grundzüge der Planung des F-Plans bleiben jedoch erhalten.

Die Abweichungen werden im Folgenden beschrieben:

Der Garagenkomplex ist als öffentliche Stellplatzfläche ausgewiesen. Er ist im räumlichen Zusammenhang mit den Plattenbauten zu sehen und heute als städtebaulicher Missstand anzusprechen. Der Bereich soll daher umgenutzt und künftig als Allgemeines Wohngebiet für eine Einfamilienhausbebauung festgesetzt werden.

Südlich des Riedenweges wurde ein Sondergebiet für eine Ferienhausbebauung dargestellt, das heute ebenfalls nicht mehr zeitgemäß ist bzw. den heutigen Zielen der Stadt - einer Begrenzung von Ferienwohnungen - entgegensteht. Die bestehenden Freiflächen sollen als Hausgärten gesichert werden.

Im Süden des Geltungsbereiches, westlich der Poststraße, ist im F-Plan eine gemischte Baufläche dargestellt. Diese Darstellung wird den heutigen Nutzungen nicht mehr gerecht. Da sich die Mischung aus Wohnen, landwirtschaftlicher Nutzung und Gewerbe in ein überwiegend dem Wohnen dienendes Gebiet gewandelt hat, wird auch in diesem Teilbereich ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die Gartenflächen östlich der Poststraße sind als Grünflächen ausgewiesen. Darunter fällt auch der August-Bebel-Platz. Der Rückbau der überdimensionierten Plattenbauten ist im Flächennutzungsplan als langfristiges städtebauliches Ziel formuliert. Als Ersatz für die Plattenbauten soll eine angemessene Bebauung ermöglicht werden. Die Stadt möchte einen Grünbereich schaffen, jedoch nicht in den Ausmaßen, wie seinerzeit im F-Plan dargestellt.

Westlich des Garagenstandortes und an der Poststraße sind im F-Plan Regenrückhaltebecken dargestellt. Das südliche gelegene Regenrückhaltebecken wird in die Planung mit konkretisierter Lage übernommen.

Die entsprechenden Änderungen werden Bestandteil der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ostseebad Kühlungsborn. Mit der Einleitung des Änderungsverfahrens wird die Stadt umgehend beginnen. Der B-Plan Nr. 35 soll nach § 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB beim Landkreis zur Genehmigung eingereicht werden, da das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes noch einige Zeit in Anspruch nehmen wird.

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.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. Nr. 3, 22.1.1991),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.4.2006 (GVObI. M-V S. 102), einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen

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

Als Plangrundlagen wurden die topographische Karte des Landesamtes für innere Verwaltung M-V im Maßstab 1:10 000, die Flurkarten des Kataster- und Vermessungsamtes Bad Doberan (Stand 31.7.2008) sowie Luftbilder (Stadt Kühlungsborn) verwendet. Weiterhin wurden eigene Bestandsaufnahmen durchgeführt.

#### **1.4 Ausgangssituation**

Die Poststraße und die Neue Reihe gehören zum Siedlungskern von Kühlungsborn West. Die ursprüngliche Villen- und Einfamilienhausbebauung war und ist zum Teil noch heute durch großzügige Grundstücke mit angelegten Grünflächen, Nutzgärten und einem alten Baumbestand gekennzeichnet. Die Bebauung hat sich südlich des Küstenwaldes bzw. des Campingparks nach Westen hin entlang der Waldstraße ausgedehnt. Hier finden sich ebenfalls die villenartigen Strukturen. Südlich des Weidenkampes ist eine ehemalige Gutshofstruktur erhalten geblieben. (vgl. Fotodokumentation und „Bestand/Planerische Leitlinien“ in der Anlage)

Die älteren ein- bis zweigeschossigen Wohngebäude verfügen über ein Sattel, Krüppelwalm- oder Mansarddach mit Dachneigungen um 45°. Einige traditionelle ein- bis zweigeschossige Gebäude 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.

Mit der touristischen Entwicklung entstanden auch Pensionen, die mitunter dreigeschossig ausgebaut wurden. An der Waldstraße wurde vor kurzem ein viergeschossiger ehemaliger Verwaltungssitz in ein Feriendomizil umgebaut.

Zu einer starken Siedlungstätigkeit kam es zu DDR-Zeiten. In den 70er und 80er Jahren des 20. Jh. wurde der Eigenheimkomplex südlich der Waldstraße zwischen Riedenweg, Jung-Jochen-Weg und Hanne-Nüte-Weg erschlossen und mit Einfamilienhäusern bebaut. Durch die Verwendung nur weniger, einheitlicher Haustypen trägt dieses Gebiet einen relativ uniformen Charakter. Die Gebäude haben zumeist ein hohes Kellergeschoss und ein flach geneigtes Satteldach (DDR-Haustyp "GU 2" im

Bereich Hanne-Nüte-Weg, Onkel-Bräsig-Weg, Riedenweg) oder im anderen Haustyp ein steiles Satteldach mit ca. 48° Dachneigung ("HB 74", Leuchtturmstraße bis Jung-Jochen-Weg). In einem Teilbereich des Hanne-Nüte-Weges wurden Einfamilienhäuser mit Flachdächern errichtet. Der nördliche Teilbereich des Hanne-Nüte-Weges ist mit unterschiedlichen Gebäudetypen bebaut. Teilweise ist hier noch eine ältere Einzelhausbebauung auf sehr großen Grundstücken mit großen Gärten zu finden. Die Baulücken wurden in den letzten Jahren teilweise bebaut bzw. die Grundstücke geteilt, um eine Bebauung in der Zweiten Reihe zu realisieren. Es wurden so teilweise starke Verdichtungen vorgenommen.

Ein Hausgarten mit einem größeren Obstbaumbestand (Hanne-Nüte-Weg 13) und ein noch unbebautes Grundstück sind hier als Freiflächen erhalten geblieben.

Aufgrund des steigenden Wohnungsbedarfs wurden am Onkel-Bräsig- und Hanne-Nüte-Weg drei viergeschossige Wohnblocks in Plattenbauweise errichtet. Diese sprengten das bisher dagewesene Bauvolumen. Die Wohnblocks fügen sich aufgrund der Höhe und Länge der Baukörper nicht mehr in die Umgebung ein. In noch gesteigerter Form trifft dies für den Wohnblock am August-Bebel-Platz zu. Hier wurde ein aus vier Blocks bestehender, zusammenhängender, viergeschossiger Wohnkomplex mit einer Gesamtlänge von ca. 230 m in die ehemaligen Gärten der Grundstücke an der Hermann-Häcker- und Poststraße gesetzt und von innen neu erschlossen. Dies stellte einen erheblichen Eingriff in die gewachsene Siedlungsstruktur dar. Diese Gebäudekörper weisen zudem z.T. Sanierungsbedarf auf. Die Freiflächen zwischen Onkel-Bräsig-Weg und Hanne-Nüte-Weg wurden teilweise für die Anlage von Stellplätzen neugestaltet. Der Blockinnenbereich der Bauzeile am August-Bebel-Platz hingegen wurde bisher nicht erneuert und hat eine geringe Aufenthaltsqualität.

Südlich des Riedenweges entstand zu DDR-Zeiten im Zusammenhang mit der Blockbebauung ein großer Garagenkomplex aus fünf Zeilen, der heute ebenfalls als städtebaulicher Missstand angesprochen werden muss. Er fügt sich nicht in die gewachsene kleinteilige Baustruktur ein.

Im gesamten Plangebiet wurden seit der Wende Neubauten errichtet und Sanierungsarbeiten vorgenommen. Dadurch hat sich das Ortsbild erheblich verbessert, einige Neubauten fügen sich jedoch nur sehr bedingt ein. So sind westlich der Poststraße große, dreigeschossige Mehrfamilienhauskomplexe entstanden. Ein noch größeres Problem stellen starke Verdichtungen von ehemaligen Gartengrundstücken durch eine zu massive Bebauung in der zweiten oder gar dritten Reihe dar. Die Vielzahl der Wohnungen bedingt auch einen erheblichen Stellplatzbedarf, so dass die Freiflächen zu einem großen Teil versiegelt werden. Beispielsweise entstand im nordöstlichen Bereich des Hanne-Nüte-Weges ein ca. 40 m langes Apartmentgebäude für Ferienwohnungen. Der überwiegende Teil des Grundstückes wurde für den Stellplatzbedarf versiegelt.

Im Bereich des Riedenweges, des Onkel-Bräsig-Weges, des Hanne-Nüte-Weges und der Waldstraße sind in den letzten Jahren auf noch unbebauten Grundstücken bzw. in der zweiten Reihe Ergänzungen des Bestandes vorgenommen worden. Es wurden zum überwiegenden Teil Einfamilienhäuser neu errichtet. Im südlichen Bereich des Plangebietes an der Poststraße sind ebenfalls einige neue Gebäude entstanden. An der Neuen Reihe wurde auf dem Grundstück der ehemaligen Räumerei ein größeres Mehrfamilienhaus errichtet. An der Fritz-Reuter-Straße wurden ebenso zwei Mehrfamilienhäuser neu errichtet. Die Grundstücksfläche wurde zu einem hohen Anteil versiegelt. An der Poststraße erfolgten einige Zweitreihenbebauungen, an

einem Großteil der Gebäude sind Anbauten ergänzt worden. Im östlichen Abschnitt der Poststraße sind noch sehr große Grundstücke mit rückwärtigen Gartenflächen vorhanden.

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. In den Einfamilienhausgebieten am Riedenweg wurden teilweise Garagengebäude und Carports zwischen den Wohngebäuden beidseitig bis an die Grundstücksgrenze gebaut, so dass der Eindruck einer geschlossenen Bebauung entsteht.

Bei den Nutzungen dominiert die Wohnnutzung im größten Teil des Plangebietes. Daneben sind kleinere Läden oder Dienstleistungsunternehmen ansässig. Pensionen und Ferienwohnungen sind ebenfalls vorhanden, allerdings von ihrer Anzahl her als untergeordnete Nutzungen zu bezeichnen und in Allgemeinen Wohngebieten zulässig. Im Hanne-Nüte-Weg ist neben der Wohnnutzung auch ein Gewerbebetrieb vorhanden. Dabei handelt es sich um einen Baustoff- und Kfz-Teile-Handel mit einer größeren Lagerhalle sowie einem Verkaufsgebäude. Die Lagerhalle wurde in den 90er Jahren neu errichtet. An der Poststraße befindet sich eine Schlosserei. Am Riedenweg ist sich ein Maler- und Tapezierbetrieb ansässig. Diese Handwerks- bzw. Gewerbebetriebe befinden sich bereits seit längerer Zeit im Plangebiet und sind als nicht störend für die Wohnnutzung zu bewerten.

Einen anderen Charakter hat die Waldstraße. Südlich des Hauses Godewind (Mutter-Kind-Klinik) und des Campingparks ist eine deutliche touristische Überprägung festzustellen. Neben den Wohnnutzungen finden sich hier Gaststätten, Pensionen und Ferienwohnungen. Die Zahl der Vollgeschosse reicht von einem bis zu vier Geschossen. Die überwiegende Anzahl der Gebäude weisen jedoch ein bzw. zwei Vollgeschosse auf. Das neu errichtete Gebäude der Ferienwohnanlage bildet mit vier Vollgeschossen eine Ausnahme.

Als Bereich mit einem dringenden Gestaltungsbedarf stellt sich der Straßenraum der Neuen Reihe dar. Im westlichen Teil fehlt der prägende Baumbestand im relativ breiten Straßenraum, die Seitenränder sind unbefestigt und ausgefahren. Dasselbe trifft für das Umfeld der Wohnblocks am Hanne-Nütte-/Onkel-Bräsig-Weg zu. Die übrigen Straßen im Plangebiet wurden in den vergangenen Jahren mit großem Aufwand saniert, so dass ein positives Straßen- und Ortsbild vorherrscht.

Als erhaltenswerte Grünflächen stellen sich heute die tieferen Gartenflächen der Grundstücke im Plangebiet dar, obwohl hier die Bebauung z.T. bereits weit vorgezogen ist. Größere Gartenflächen liegen v.a. im Süden des Plangebietes hinter der Bebauung an der Poststraße.

Größere Freiflächen sind an der Poststraße/ Ecke Hanne-Nüte-Weg und am Kreuzungspunkt der Waldstraße/ Hanne-Nüte-Weg sowie in den Innenbereichen der Plattenbaugebiete erhalten. An der Poststraße befindet sich der Bachlauf des Dorfbaches. Der Dorfbach wird von einem größeren Baumbestand gesäumt. Zwischen der Baumreihe und der Bebauung am Hanne-Nüte-Weg liegt eine größere Rasenfläche. An der Neuen Reihe befindet sich östlich der Blockbebauung am August-Bebel-Platz eine Grünfläche mit Gehölzen. Ein Teilbereich wird als Spielplatz genutzt. Am südöstlichen Rand des Geltungsbereiches liegt eine größere Wiesenfläche, die für eine mögliche Verlängerung der Schmalspurbahn Molli in Richtung Rerik freigehalten wird



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

## **2. Bebauungskonzept**

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

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

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

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

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

#### Allgemeine Wohngebiete

Der seit 1998 wirksame F-Plan weist den größten Teil des Plangebietes als Wohnbaufläche (W) aus. Aufgrund der dominierenden Wohnnutzung mit wohngebietsverträglichen, gewerblichen Nutzungen erfolgt auf B-Plan-Ebene analog eine Ausweisung als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO für den überwiegenden Planbereich. Diese wird auch die bisher anders ausgewiesenen Bauflächen und die Garagenfläche umfassen.

Westlich der Poststraße ist eine Fläche als Gemischte Baufläche im F-Plan dargestellt. Die zur Zeit der Aufstellung des Flächennutzungsplanes noch vorhandenen dörflichen Strukturen und landwirtschaftlichen Nutzungen sind durch Neubauten von Ein-

familienhäusern nicht mehr prägend für den Bereich. Das ehemalige Gutshofensemble mit dem Landhaus Ahrend dient der Wohnnutzung. Auf der Ebene der Bebauungsplanung erfolgt somit eine Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet.

Neue Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind auch ausnahmsweise nicht zulässig. Vorhandene Nutzungen genießen dabei Bestandsschutz.

Als Feindifferenzierung der zulässigen Nutzungen wird außerdem für alle Baugebiete gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO bestimmt, dass die Neuerrichtung von Ferienhäusern, Ferienwohnungen oder der Umbau vorhandener Gebäude zu Ferienwohnungen in allen Baugebieten unzulässig ist.

Mit dem Ausschluss von neuen Beherbergungseinrichtungen oder Ferienwohnungen will die Stadt das weitere Anwachsen der Zahl von Fremdenbetten begrenzen, vorhandene Einrichtungen genießen allerdings Bestandsschutz. Die Anzahl der Gästebetten hat in Kühlungsborn ein Maß erreicht, das die Grenze einer verträglichen, nachhaltigen Stadtentwicklung überschreitet. Gerade die Wohngebiete sollen sich nicht zu Beherbergungsquartieren wandeln. Dazu dienen vorwiegend die Sonderbauflächen in Strandnähe. Durch die ständig wechselnden Nutzer kommt es häufig zu Belästigungen der benachbarten Dauerwohnungen. Zudem bedingt der ungebremsste Anstieg der Fremdenbetten Verkehrsprobleme durch den An- und Abreiseverkehr, den Stellplatzbedarf usw. in für Ferienwohnungen ungeeigneten Bereichen.

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

Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen vorhandener baulicher und sonstiger Anlagen gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO sollen ausnahmsweise zulässig sein. Die Festsetzung dient dazu, Änderungen, Erweiterungen oder Erneuerungen von ansässigen Betrieben auch dann zuzulassen, wenn die Umgebung dieser Betriebe einem der Baugebiete nach BauNVO entspricht, wie WA oder WB im vorliegenden Fall. Dadurch soll eine Ungleichbehandlung gegenüber dem unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB vermieden werden. Der Stadt ist sehr daran gelegen, die in einem gewachsenen Umfeld vorhandenen Betriebe zu erhalten und die Arbeitsplätze zu sichern, auch wenn diese Betriebe von Wohnbebauung umgeben sind.

Im konkreten Bauantrag ist zu prüfen, inwieweit eine Veränderung unter Berücksichtigung des § 15 BauNVO zulässig ist. Die Zulässigkeit wird dabei im Wesentlichen von der Art der geplanten Veränderung abhängig sein und kann daher für die unterschiedlichen ansässigen Firmen nicht pauschal und im Vorfeld im B-Plan festgesetzt werden.

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) soll je nach Grundstücksgröße bei Durchschnittswerten um 0,25 – 0,35 eine aufgelockerte Bebauung gewährleisten. Dabei ist zu beachten, dass bewusst private Gartenflächen als Grünflächen ausgewiesen wurden, um diese Strukturen zu erhalten und nicht weiter zu bebauen. Dadurch ergibt sich für die „Restfläche“ des bebaubaren Grundstücks automatisch eine höhere GRZ, als wenn das ganze Grundstück herangezogen würde. 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 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 mitunter 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.

Entsprechend der Zielstellung einer am gewachsenen Bestand orientierten Bebauung wird eine zweigeschossige Bebauung für den Bereich nördliche Poststraße und Waldstraße dominieren. Darüber hinaus werden zweigeschossige Häuser in der Neuen Reihe, der Poststraße usw. im Bestand festgesetzt. Drei- oder viergeschossige Gebäude werden nur ausnahmsweise im Bestand festgesetzt. In den übrigen Wohngebieten und in der zweiten Reihe wird vorwiegend eine eingeschossige Bebauung festgesetzt.

In den Einfamilienhausgebieten WA 1 bis WA 3 sind nur Einzel- und Doppelhäuser in abweichender Bauweise mit Gebäudelängen bis max. 15 m zulässig. Hausgruppen, wie z.B. Reihenhäuser, sollen hier nicht mehr errichtet werden, da sie zu einer übermäßigen Verdichtung führen. In allen anderen Baugebieten wurde die offene Bauweise festgesetzt. Die Gebäudelänge wird in diesen Bereichen durch die individuellen Baugrenzen für die einzelnen Gebäude beschränkt. In den sonstigen WA richtet sich die Geschossigkeit nach der vorhandenen Bebauung. Die max. zulässige Firsthöhe soll sich ebenfalls am Bestand in der Umgebung orientieren.

Um die Zahl der Wohneinheiten zu beschränken und damit eine unangemessene Verdichtung zu vermeiden, sollen im Bereich der eingeschossigen Bauweise je Einzelhaus max. zwei Wohneinheiten in den WA zulässig sein. In den Allgemeinen Wohngebieten mit einer maximal zweigeschossigen Bauweise sind je Einzelhaus max. vier Wohneinheiten zulässig. In den WA 1,2 und 10 ist bei zulässigen Doppelhäusern je Doppelhaushälfte max. 1 Wohneinheit zulässig.

Innerhalb der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde der am südwestlichen Rand des Plangebietes gelegene Bereich südlich des Riedenweges als Sondergebiet Ferienwohnanlage/ Ferienhausgebiet in die Darstellung aufgenommen. Die Änderung wurde im Jahr 2001 wirksam. Eine Ferienhausbebauung wurde bisher nicht umgesetzt und steht den heutigen Planungszielen der Stadt entgegen. Der F-Plan entfaltet keine Rechtsverbindlichkeit. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erfolgt daher eine Abweichung. Die Freiflächen sollen erhalten werden und werden daher als Hausgärten festgesetzt. Der Flächennutzungsplan wird entsprechend geändert.

### Bebauung August-Bebel-Platz

Für den Bereich der Wohnblocks soll aus den eingangs genannten Gründen durch einen Rückbau eine der Umgebung und dem Ortsbild insgesamt besser angepasste bauliche Nutzung erzielt werden. So ist für die langfristige Planung vorgesehen, die sehr großen Gebäudekörper durch eine stadtvillenartige Bebauung mit einer angemessenen Zahl von Wohneinheiten zu ersetzen. Die Gebäude sollen sich als Zweigeschosser gestalterisch und die Baufluchten betreffend in die Umgebung einfügen.

Die Stadt Ostseebad Kühlungsborn hat sich entschlossen als Ersatz für die überdimensionierten Plattenbauten eine behutsame Neubebauung des ehemaligen Gartenbereiches vorzunehmen. Damit wird von der Darstellung des Flächennutzungsplanes abgewichen, der hier ausschließlich eine Grünfläche vorsieht. Der Bereich soll mit ein- bis zweigeschossigen Einzelhäusern locker bebaut werden. Eine GRZ von 0,3 soll eine offene Bebauung gewährleisten. Der Innenbereich soll durchgrünt und durch einen Fuß- und Radweg erschlossen werden. Dieser soll - abgepollert - auch für das Müllfahrzeug und Rettungsfahrzeuge befahrbar sein. Entlang der Wohnstraße sind Grünflächen geplant. Baumanpflanzungen an der Erschließungsstraße sind wünschenswert.

Die Erschließung soll wie bisher von der Neuen Reihe und von der Poststraße aus erfolgen. Um eine Durchgangssituation für Kfz zu vermeiden, sind jeweils Wendehämmer für Pkw und Lieferfahrzeuge am Ende der Erschließung geplant. In der Mitte des Wohnquartiers ist eine Grünfläche mit einem Spielplatz vorgesehen. Ein Fuß- und Radweg verbindet die beiden Teilbereiche. Es können so ca. 10 Baugrundstücke für Stadtvillen entstehen. Die Bebauung an der Neuen Reihe wird geschlossen und der gegenüberliegenden, villenartigen Bebauung angepasst.

#### Bebauung zwischen Hanne-Nüte-Weg und Riedenweg

Am Hanne-Nüte-Weg sind zweigeschossige Stadtvillen statt des Wohnblocks vorgesehen. Es können ca. 6 Baugrundstücke zwischen Hanne-Nüte-Weg und Onkel-Bräsig-Weg geschaffen werden. Südlich des Onkel-Bräsig-Weges sind drei Stadtvillen anstelle des Wohnblocks vorgesehen. Die Gebäude sollen versetzt angeordnet werden, so dass eine abwechslungsreiche Bebauung entsteht.

Die GRZ wird hier mit 0,3 festgesetzt. Die vorhandene Erschließung über den Onkel-Bräsig-Weg zum Riedenweg bleibt bestehen, soll allerdings auf 8,0 m verbreitert werden, um einen separaten Fußweg und einen Straßenausbau nach RAS 06 zu ermöglichen. Die bestehende Grünfläche an der Poststraße/ Hanne-Nüteweg bleibt weitestgehend erhalten und wird als öffentliche Parkfläche festgesetzt. Zwischen Hanne-Nüte-Weg und Onkel-Bräsig-Weg wird eine neue fußläufige Verbindung durch den Park geschaffen. Die bestehenden Grünstrukturen werden in die neu entstehende Grünfläche eingebunden und erhalten. Die zwischen WA 3 und WA 11 gelegenen Grünstrukturen sollen erhalten bleiben. Sie werden den privaten Gartenflächen zugeordnet und als Hausgärten festgesetzt.

Durch die Schaffung von begrünten Bereichen soll für die angrenzenden Wohngebiete eine hohe Wohn- und Lebensqualität erzielt werden.

Der dem Hotel Seestern zugehörige Stellplatz östlich der neuen Bauflächen am Hanne-Nüte-Weg bleibt ebenfalls bestehen und wird als Stellplatzfläche festgesetzt. In dem überplanten Bereich zwischen Riedenweg und Onkel-Bräsig-Weg (WA 2, WA 3) ist eine eingeschossige Einfamilienhausbebauung vorgesehen. Die vorhandenen Einzelhäuser am Riedenweg werden im Fortbestand gesichert. Der viergeschossige Plattenbau und die leerstehende Scheune sind langfristig für den Abbruch vorgesehen. Das Scheunengebäude genießt Bestandsschutz, solange keine anderweitige Bebauung umgesetzt wird. Durch eine Kombinationsfestsetzung nach § 9 Abs. 2 BauGB wird bestimmt, dass eine Neubebauung erst erfolgen darf, wenn das bestehende Gebäude entfernt wird. Die geplante Bebauung passt sich in die bestehenden Gebäudestrukturen am Riedenweg städtebaulich besser ein.

In den Bereichen des August-Bebel-Platzes und der Bebauung zwischen Hanne-Nüte-Weg und Riedenberg (WA 11) ist aus Sicht der Stadt die Anlage von Sammeltiefgaragen wünschenswert. Es besteht damit die Möglichkeit, einen Ersatz für die überplanten Garagenflächen am Riedenberg zu schaffen. Die allgemeine Zulässigkeit von Tiefgaragen in den WA 11 wurde daher in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

#### Garagenstandort Riedenberg

Die Garagenzeilen am Riedenberg sollen langfristig abgebrochen und durch eine eingeschossige, aufgelockerte Eigenheimbebauung ersetzt werden. Die Reihengaragen stellen aus heutiger Sicht einen städtebaulichen Missstand dar. Der Komplex fügt sich nicht in die umgebende Bebauung ein, sondern wirkt als Fremdkörper. Daher ist die Entwicklung einer ergänzenden Wohnbebauung an dieser Stelle wünschenswert. Es besteht die Möglichkeit, hier aufgrund der umgebenden Begrünung und der Abgeschlossenheit des Quartiers eine kleine Wohnanlage mit eigenem Charakter zu entwickeln.

Es wird eine GRZ von 0,25 festgesetzt, um die aufgelockerte Bebauung zu gewährleisten. Am westlichen Rand des Gebietes ist die HAUPTerschließung für das Wohngebiet vorgesehen. Von hier aus führt eine Wohnstraße mit einer großzügigen und begrünten Wendeanlage in das Gebiet, die als Wohnplatz gestaltet werden soll. Es entstehen ca. 8 Baugrundstücke mit Größen zwischen 750 m<sup>2</sup> und 1000 m<sup>2</sup>. Auch als Ersatz für den Wegfall von Wohnungen in den Plattenbauten, der durch den Rückbau entsteht, kann hier Wohnraum geschaffen werden.

Die Baumreihe aus Kopfweiden entlang der westlichen Grundstücksgrenze wird erhalten. An der südlichen Grenze des Wohngebietes liegt eine erhaltenswerte Feldhecke. Die Grünstreifen wurden ebenso als Flächen zum Erhalt festgesetzt. Die Zufahrt zu den angrenzenden Ackerflächen wird gewährleistet. Diese Zufahrt soll auch, sehr langfristig betrachtet, die mögliche Erschließung von weiteren Wohnbauflächen offen halten.

Der Zulässigkeitsmaßstab nach § 34 BauGB wird im überwiegenden Teil des Plangebietes nicht wesentlich verändert, da sich die geplanten Gebäude besser in die Umgebung einfügen als die vorhandenen Wohnblocks. Die Ortstypik entsprechend § 34 BauGB wird nicht von den Plattenbauten geprägt, sondern von den Einzelhäusern. Es ist also die Beseitigung von städtebaulichen Fehlentwicklungen bzw. eine Rückführung auf ein der Umgebung angepasstes Maß der baulichen Nutzung vorgesehen.

Unter Berücksichtigung der Gesamtgröße des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind die überplanten Blockbereiche und der Garagenkomplex als untergeordnete Gebiete in die Satzung nach § 13 BauGB einbezogen. Auch hier begründet sich aufgrund des Bestandes keine Notwendigkeit zur Erstellung eines Umweltberichtes bzw. zum Ausgleich von Eingriffen. Die Bereiche sind bebaut und weisen z.T. einen sehr hohen Versiegelungsgrad auf.

Unter sozialen Aspekten betrachtet kann in Kühlungsborn auch langfristig günstiger bzw. sozialer Mietwohnraum zur Verfügung gestellt werden und damit z.B. die Nachfrage bedürftiger Mitbürger gedeckt werden.

### Besondere Wohngebiete

Der überwiegende Teil der Bebauung an der Waldstraße wird aufgrund der fortschreitenden Entwicklung von touristischen Nutzungen und der Ansiedlung von Gebäuden für Ferienwohnungen als Besonderes Wohngebiet (WB) nach § 4a BauNVO festgesetzt. Mit einer Festsetzung der Waldstraße als WB ist eine Entwicklung des Gebietes aus dem Flächennutzungsplan weiterhin gegeben. Eine Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet würde der fortschreitenden touristischen Nutzung nicht mehr gerecht werden. Die Festsetzung als WB erfolgt aufgrund der Mischung aus Wohnen, Pensionen und Ferienwohnungen und dem durch die anhaltende Nachfrage nach Ferienwohnungen resultierenden Verwertungsdruck der Grundstücke. Die Mischung soll weiterhin bestehen bleiben, die Wohnnutzung soll allerdings nicht gänzlich den touristischen Nutzungen weichen. Teilweise werden auch Grundstücke, die in der zweiten Reihe errichtet wurden, miteinbezogen. Die Wohnnutzung soll gestärkt und weiterentwickelt werden, um der ansässigen Bevölkerung ausreichend Wohnraum und Wohnfolgeeinrichtungen in innerstädtischen Lagen zur Verfügung zu stellen und eine soziale Durchmischung zu sichern. Die Anzahl der Ferienwohnungen soll auf den vorhandenen Bestand beschränkt werden. Im Besonderen Wohngebiet wird daher die Neuerrichtung von Hotels, Ferienwohnungen und die Umnutzung von Wohnungen in Ferienwohnungen ausgeschlossen. Geschäfts- und Bürogebäude, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind nur ausnahmsweise zulässig.

Für die Besonderen Wohngebiete WB 1 bis WB 4 bewegen sich die Festsetzungen der Grundflächenzahl zwischen 0,25 und 0,35. Für die WB 1, WB 2 und WB 3 wird eine GRZ von 0,25 bzw. 0,3 festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse bewegt sich zwischen einem und drei Geschossen. Für das umgebaute, derzeit viergeschossige Gebäude für Ferienwohnungen an der Waldstraße 4 (WB 4) wurden 3 Vollgeschosse festgesetzt, da sich vier Vollgeschosse nicht in die Umgebung einordnen. Für die WB 1 und WB 2 wurden zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt.

Das zu dicht bebaute Grundstück der Ferienhausanlage im rückwärtigen Bereich der Waldstraße (WB 3) wird mit einer GRZ von 0,35 festgesetzt. Die GRZ wird damit auf die bereits bestehende Bebauung festgelegt. Bei einer zukünftigen Neubebauung sollen anstatt des langgestreckten Gebäudekörpers Einzelgebäude entstehen. Da die umgebende Bebauung aus eingeschossigen Einfamilienhäusern besteht, wurde für das WB 3 ein Vollgeschoss als zulässiges Höchstmaß festgesetzt. Es wurden daher zwei separate Baufenster für zwei Einzelgebäude ausgewiesen.

In den WB erfolgt keine Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten, da in diesen Baugebieten die Wohnnutzung erhalten und entwickelt werden soll.

### Hausgärten

Die noch vorhandenen Gärten und Grünflächen sind im Wesentlichen vor einer zu hohen Versiegelung zu schützen und ggf. Rückbaumaßnahmen vorzusehen. Vor allem in den Allgemeinen Wohngebieten wurden größere zusammenhängende Flächen als Hausgärten ausgewiesen. In den Einfamilienhausgebieten WA 1 und WA 2 wurden allen Bauflächen Gartenflächen zugeordnet.

In den weiteren WA und WB wurden auf Grundstücken mit größeren Gartenflächen Hausgärten festgesetzt. Damit sollen diese für die Stadtstruktur und die Lebensquali-

tät, für die Grüngestaltung und die Ökologie so wichtigen Bereiche langfristig gesichert werden.

## 2.2 Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften unterstützen die städtebaulichen Zielstellungen, ohne jedoch die Gestaltungsmöglichkeiten zu sehr einzuschränken. Die Festsetzungen zur Fassaden- und Dachgestaltung orientieren sich im Wesentlichen am Bestand. Die Hauptdächer in den WA 1 sind bis zu einer maximalen Dachneigung von 50° zulässig. In allen anderen Baugebieten sind Hauptdächer bis zu einer maximalen Dachneigung von 45° zulässig. Mansarddächer sind auch mit abweichenden Dachneigungen zulässig. Dadurch wird eine dem Bestand angepasste Regelung der künftigen Bebauung beabsichtigt. Dächer von Carports und Garagen sind in der gleichen Dachhaut sowie mit einer Mindestdachneigung von 20° oder in der gleichen Dachneigung wie das Hauptgebäude auszuführen. Zulässige Dachfarben sind in allen Baugebieten: rot, rotbraun, anthrazit und schwarz. Diese Festsetzungen dienen der angemessenen Gestaltung des Ortsbildes, dass durch Flachdachgaragen oder bunte Dächer empfindlich gestört werden kann.

Die Fassaden sind im Wesentlichen nur als glatt verputzte Fassaden oder Sichtmauerwerk zulässig. Holzfassaden gelten im Plangebiet als untypisch. Für alle Baugebiete gilt: fensterlose, ungegliederte Fassadenflächen über 10 m Länge sind durch vor- oder zurücktretende Gebäudeteile zu gliedern oder zu begrünen. Die Verwendung von Fassadenmaterialien oder von Fassadenverkleidungen, die andere Baustoffe vortäuschen, ist unzulässig. Bei Doppelhäusern sind Fassaden, Dächer, Fenster und Türen einheitlich in Materialien gleicher Art und Farbe auszuführen. Damit soll ein hochwertiger Charakter gewahrt werden.

Die folgenden Festsetzungen dienen ebenfalls einer attraktiven Gestaltung: die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist nicht zulässig. Stellplätze von Müllbehältern, die nur außerhalb der Vorgartenflächen zulässig sind, sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, mit einer begrüneten Umkleidung oder mit Rankgittern zu versehen. Einfriedungen sind nur als Laubholzhecke aus heimischen Arten zulässig. An der Straßenfront beträgt die zulässige Höhe aus Verkehrssicherungsgründen 0,80 m. Aus gestalterischen Gründen ist bei der Neuerrichtung von Garagen, Carports, Stellplätzen oder Nebengebäuden zwischen Garagen, Carports, Stellplätzen oder Nebengebäuden und allen Grundstücksgrenzen eine gärtnerisch angelegte Fläche von mind. 1,0 m Breite herzustellen. Damit soll ein weiteres „Zusammenwachsen“ von benachbarten Gebäuden über die Nebenanlagen verhindert werden.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur im Erdgeschossbereich bis zu einer Größe von 1,0 m<sup>2</sup> zulässig. Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht und Warenautomaten 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 grundlegende Änderung. Der Garagenkomplex ist für eine künftige Neubebauung zu erschließen. Bei einem Rückbau des Wohnquartieres des August-Bebel-Platzes wird die Erschließung neu gestaltet. Statt der durchgehenden Verbindung werden zwei separate Wohnwege mit Wendeanlagen von der Neuen Reihe und von der Poststraße aus angelegt. Die Wohnwege werden als verkehrsberuhigte Mischverkehrsflächen festgesetzt. Eine befahrbare Verbindung soll nur für das Müllfahrzeug und für Rettungsfahrzeuge bestehen.

Bei einer Neubebauung des Gebietes zwischen Hanne-Nüte-Weg und Onkel-Bräsig-Weg ist die Schließung der Anbindung vom Hanne-Nüte-Weg zum Onkel-Bräsig-Weg vorgesehen. Die Verbindung soll zu einer Fußverbindung umgestaltet werden. Der Straßenraum am östlichen Ende des Onkel-Bräsig-Weges ist daher zu verbreitern und mit einem Gehweg auszustatten. Die Fahrbahn ist in einer Breite von 4,75 m auszubauen, um einen regulären Begegnungsverkehr zu ermöglichen.

Die Poststraße, die Waldstraße und die Neue Reihe sind innerörtliche Sammelstraßen. Die restlichen Straßen sind Anliegerstraßen, die als Tempo 30 -Zonen ausgeschildert sind. Eine dementsprechende verkehrliche Gestaltung soll umgesetzt werden. Auch die Waldstraße ist auf 30 km/h reduziert.

Südlich grenzt mit der Fritz-Reuter-Straße und der Reriker Straße die Landesstraße 12 als überörtliche Verbindungsstraße an das Plangebiet an. Die Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen oder Zufahrten in einer Entfernung bis zu 20 m vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Landesstraße 12 bedarf der Zustimmung bzw. Genehmigung des Straßenbaulastträgers (Land Mecklenburg-Vorpommern, vertreten durch das Straßenbauamt Güstrow). Die Fritz-Reuter- und die Reriker Straße sollen zu kommunalen Straßen und die Ortsentlastungsstraße zur Landesstraße 12 umgewidmet werden.

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

Stellplätze sind entsprechend dem jeweiligen Bedarf auf den privaten Grundstücken unterzubringen. Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn. 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).

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.

Der Westteil der Neuen Reihe soll saniert und gestalterisch durch Baumanpflanzungen, Parkstreifen und Gehwege aufgewertet werden. Eine Erschließungsplanung liegt für diesen Bereich vor.



## 2.4 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 35 beträgt rund 25 ha. Die Fläche unterteilt sich folgendermaßen:

<b>Flächennutzung B-Plan Nr. 35</b>	<b>Flächengröße in m<sup>2</sup></b>
<b>Baugebiete</b>	
Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO	141.286 m <sup>2</sup>
Besondere Wohngebiete nach § 4a	22.015 m <sup>2</sup>
<b>Summe Baugebiete</b>	<b>163.241 m<sup>2</sup></b>
<b>Grünflächen</b>	
Öffentliche Grünfläche - Park	1161 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche - Spielplatz	860 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche - Verkehrsgrün	340 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche - Hausgarten	38.147 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche - Zäsurgrün	2.638 m <sup>2</sup>
Grünfläche – Graben/ Fläche für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	1.010 m <sup>2</sup>
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	143 m <sup>2</sup>
Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	3375 m <sup>2</sup> , (davon 3128 m <sup>2</sup> Überlagerung mit Signatur Hausgarten bzw. WA)
<b>Summe Grünflächen</b>	<b>44.606 m<sup>2</sup></b>
<b>Verkehrsflächen</b>	
Öffentliche Straßenverkehrsfläche Bestand	26.837 m <sup>2</sup>
Öffentliche Straßenverkehrsfläche, Planung	1.199 m <sup>2</sup>
Verkehrsberuhigte Mischverkehrsflächen	8.320 m <sup>2</sup>
Öffentliche Fußwege	790 m <sup>2</sup>
Stellplatz, privat	613 m <sup>2</sup>
<b>Summe Verkehrsflächen</b>	<b>37.759 m<sup>2</sup></b>
<b>Sonstige Flächen</b>	
Regenrückhaltebecken	3.943 m <sup>2</sup>
<b>Σ Plangebiet</b>	<b>245.606 m<sup>2</sup></b>

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

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

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

Im vorliegenden Fall handelt es sich um Bereiche, die nach § 34 BauGB (Innenbereich) bebaubar sind. Der Bebauungsplan regelt hier eine eher zurückhaltende Bebauung aus den in den vorangegangenen Kapiteln genannten Gründen. Durch die Ausweisung von Baugrenzen und von Grundflächenzahlen (GRZ) werden die bebaubaren Flächen innerhalb der Baugebiete im Umfang begrenzt. Der Versiegelungsgrad liegt zwischen 0,25 und 0,35.

Teilbereiche der nach § 34 BauGB bebaubaren Flächen werden als Hausgarten festgesetzt (ca. 3 ha). Die Gartenflächen innerhalb der Wohngebiete werden damit erhalten und von weiterer Bebauung freigehalten. Insbesondere auf dem überplanten Garagenkomplex am Riedenweg ist der Versiegelungsgrad derzeit sehr hoch. Die GRZ beträgt mit dem Gebäudebestand und den versiegelten Verkehrsflächen 0,7. Bei einer Neubebauung wird die GRZ auch mit einer Überschreitung der GRZ um 50 % für Nebenanlagen max. 0,375 betragen. Die vorhandene Eingrünung bleibt erhalten. Die Bereiche der überplanten Plattenbaustandorte weisen derzeit eine GRZ von ca. 0,2 auf. Mit den versiegelten Freiflächen beträgt der Versiegelungsgrad 0,35-0,45. Für die neue Bebauung wurde eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Bei einer Überschreitung der GRZ um 50 % für die Versiegelung von Nebenanlagen wird max. ein Wert von 0,45 erreicht. Insgesamt wird der Versiegelungsgrad in den überplanten Bereichen geringer ausfallen als im derzeitigen Bestand.

Die zulässigen Neuversiegelungen beschränken sich auf eine teilweise mögliche Zweitreihenbebauung, 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.

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. Vorhandene größere Bereiche werden als Grünflächen zum Erhalt festgesetzt.

Zum Schutz von Natur und Landschaft wird weiterhin festgesetzt, dass bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wieder zu verwerten oder einer Wie-

derverwertung 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.

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 gem. DIN 18920 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 § 26a Landesnaturschutzgesetz (LNatG M-V) gesetzlich geregelten Baumschutzes hinaus. Die Stadt möchte damit auch vorhandene Gehölze erhalten, deren Stammumfang zwischen 60 cm und 1,0 m liegt und eine ausreichende Begrünung dauerhaft gewährleisten. Die Festsetzung erfolgt daher pauschal für die genannten Gehölze, ohne eine Unterscheidung zwischen den nach LNatG M-V gesetzlich geschützten und den nicht gesetzlich geschützten Bäumen vorzunehmen. Auf eine Darstellung der einzelnen Bäume im Lageplan wird daher verzichtet. Eine solche Darstellung würde im Übrigen die Erstellung eines Vermessungsplanes erfordern; dieses Erfordernis wird jedoch für die vorliegende Satzung nach § 13 BauGB nicht gesehen.

Die o.g. Festsetzungen zum Gehölzschutz ersetzen allerdings nicht die gesetzlichen Regelungen zum Baumschutz nach §§ 26a und 27 LNatG MV und die daraus resultierenden Zuständigkeiten der Unteren Naturschutzbehörde.

### Schutz des Dorfbachs

Innerhalb des Plangebietes verläuft der Dorfbach (Graben Nr. 9). Nach § 81 des Wassergesetzes M-V (LWaG) ist der Uferbereich von Gewässern in einer Breite von 7 m von Bebauung freizuhalten. Der Gewässerschutzstreifen wird als Grünfläche sowie als Fläche für Maßnahmen, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung 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.

### Erhalt der Hausgärten

Innerhalb des Plangebietes werden Teilbereiche der bisher unbebauten Freiflächen in den Hofbereichen und Vorgärten als Hausgärten festgesetzt. Innerhalb dieser Bereiche ist eine Bebauung mit Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 und 14 unzulässig. Die rückwärtigen Grundstücksbereiche der Einfamilienhausgebiete des südlichen Riedenweges, des Bereiches nördlich des Riedenweges und südlich des Hanne-Nüte-Weges, Teilbereiche östlich und westlich der Poststraße, südlich der Neuen Reihe sind als Hausgärten festgesetzt. In den festgesetzten Flächen für Hausgärten ist nur der Bau von Gartenhäusern u.ä. bis zu einer maximalen Grundfläche von insgesamt 12 m<sup>2</sup> zulässig.

## Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Ein Hausgarten mit einem großen Baum- und Gehölzbestand am Hanne-Nüte-Weg sowie eine Grünfläche an der Waldstraße wurden als Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Die auf den Flächen vorhandenen Bäume und Gehölze genießen durch die Festsetzung einen besonderen Schutz. In der Waldstraße und dem Hanne-Nüte-Weg wurden in den letzten Jahren viele Bauvorhaben umgesetzt. Im Bereich der Waldstraße/ Poststraße wurde im Flächennutzungsplan der ehemals unbebaute Bereich als Abstandsgrün bzw. Zäsurgrün festgesetzt. Auf der Fläche entstanden zwei Wohngebäude und eine Lagerhalle, so dass nur noch ein Teilbereich frei von Bebauung ist. Auf der Fläche befinden sich einige größere Bäume. Ein Teil der Fläche wird als Spielfläche der angrenzenden Wohnbebauung genutzt. Mit der Festsetzung soll der Fortbestand der Freiflächen gesichert werden.

Westlich und südlich des Garagenstandortes am Riedenweg wurden ebenfalls Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Die Flächen dienen der Erhaltung der Baumreihen und Gehölze an den Grundstücksgrenzen der Garagenfläche.

### Zäsurgrün

Innerhalb des Plangebietes werden zwei Flächen als Grünflächen mit der Zweckbestimmung Zäsurgrün festgesetzt. Diese sind die Freiflächen westlich des Garagenstandortes sowie an der südlichen Grenze des Plangebietes. Die Flächen sollen von Bebauung freigehalten werden, um ökologische Funktionen ausführen zu können und als Puffer zwischen unterschiedlichen Baugebieten zu dienen. Die Flächen werden bereits im Flächennutzungsplan als Zäsurgrün dargestellt. Die Freifläche an der südlichen Grenze des Geltungsbereiches soll als mögliche Erweiterung der Trasse der Molli freigehalten werden.

### Regenrückhaltebecken

Im Plangebiet ist am Riedenweg ein Regenrückhaltebecken vorhanden. Dieses wurde in die Planzeichnung des Bebauungsplanes übernommen. Für den Bereich des bestehenden offenen Dorfbaches an der Poststraße / Ecke Hanne-Nüte-Weg ist die Anlage eines weiteren Regenrückhaltebeckens vorgesehen. Die geplante Fläche wird ebenso in die Planzeichnung aufgenommen.

## **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 am Riedenweg und im östlichen Teil des Onkel-Bräsig-Weges die Erschließungsanlagen neu zu verlegen bzw. zu ergänzen.

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 Entsorgungslei-

tungen 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 Kühlung" gewährleistet. Neuanschlüsse zur Wasserversorgung sind mit dem Zweckverband abzustimmen. Für alle neu verlegten Trinkwasserleitungen ist vor Einbindung in das öffentliche Versorgungsnetz der hygienische Reinheitsnachweis und die Freigabe über das Gesundheitsamt einzuholen. Hinsichtlich des sparsamen Umganges mit Trinkwasser sollte der Einsatz von wassersparenden Technologien bevorzugt werden. Eine Brauchwasserversorgung ist nach § 13 (3) Trinkwasserverordnung dem Gesundheitsamt Bad Doberan anzuzeigen.

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

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

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

Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser soll trotzdem nach Möglichkeit auf den Grundstücken versickert und zur Bewässerung genutzt werden, um die Abflussmengen möglichst gering zu halten. Durch den Abriss der Plattenbauten und des Garagenkomplexes und die Entsiegelung der dazugehörigen Flächen wird voraussichtlich der Versiegelungsgrad durch die Neuplanung geringer ausfallen als im bisherigen Bestand. Die Regenwasserabflussmenge wird sich dadurch voraussichtlich verringern.

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

#### **4.4 Energieversorgung**

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

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

Aufgrund des Klima- und Ressourcenschutzes ist der Einsatz von Solarenergie oder Erdwärme zu empfehlen. Anlagen zur Solarenergienutzung sind gemäß den örtlichen

Bauvorschriften auf den Dächern zugelassen. Die Möglichkeit zur Nutzung der Sonnenenergie sollte bei der Exposition der Gebäude und der Dachflächen beachtet werden.

#### **4.5 Abfallentsorgung/Altlasten**

Die Abfallentsorgung wird durch die Abfallsatzung des Landkreises Bad Doberan geregelt. Eine ordnungsgemäße Abfallentsorgung ist über die vorhandenen Straßen gewährleistet. 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 sichergestellt. Für den rechtzeitigen Ausbau sind Abstimmungsgespräche mit der Telekom zu führen.

### **5. Immissionsschutz**

Die Betrachtungen zu Immissionsbelastungen gehen von der bestehenden Situation aus, ohne dass diese durch die Planung verursacht werden. Im Geltungsbereich handelt es sich um Sammel- bzw. Anliegerverkehre, die im Wesentlichen abseits der Hauptverkehrsströme in Kühlungsborn liegen. 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 Verkehr sowie anderer Immissionen von der vorhandenen Situation auszugehen. Durch die Planung werden keine zusätzlichen Verkehre verursacht.

Hinsichtlich der Besonderen Wohngebiete (WB) wird aus immissionsschutzrechtlicher Sicht nach DIN 18005 den schutzbedürftigen Nutzungen am Tag der Schutzanspruch eines Mischgebietes zugestanden (60 dB(A)), was ein Nebeneinander von Wohnen und nicht wesentlich störender gewerblicher Nutzung mit überwiegendem Betrieb im Tagzeitraum erlaubt. Für den Nachtzeitraum wird den schutzbedürftigen

Nutzungen der Schutzanspruch eines Allgemeinen Wohngebietes zugestanden (45 dB(A)) für Verkehrslärm bzw. 40 dB(A) für Gewerbe- und Freizeitlärm.

Zum B-Plan Nr. 35 wurde eine Schalltechnische Stellungnahme vom TÜV-Nord Umweltschutz GmbH & Co. KG aus Rostock erarbeitet. Die wesentlichen Aussagen des Gutachtens werden nachfolgend in ausführlicher Form wiedergegeben, um den Belang des Schallschutzes in ausreichender Form zu berücksichtigen und der Öffentlichkeit die abwägungsrelevanten Tatsachen darzustellen.

Innerhalb des Plangebietes sind Allgemeine und Besondere Wohnbauflächen für Einzel- und Doppelhausbebauung mit ein bis zwei Vollgeschossen zulässig.

Hauptverkehrsstraßen innerhalb und am Rand des Plangebietes sind die Poststraße, die Fritz-Reuter-Straße (L 12), die Waldstraße und der westliche Teil der Neuen Reihe. Alle anderen, im Plangebiet vorhandenen Straßen, sind Anliegerstraßen und hinsichtlich der Verkehrsstärke von untergeordneter Bedeutung.

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

Für die Untersuchungen standen folgende vorhabenspezifische Unterlagen zur Verfügung:

- Planzeichnung zum B-Plan (Entwurf, Stand: Mai 2009);
- Angaben zur Verkehrsstärke aus dem Verkehrskonzept der Stadt.

### **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 Schallleistungspegel  $L_w$  der Schallquelle unter Berücksichtigung der Pegelminderung auf dem Ausbreitungsweg und von Zu- oder Abschlägen für bestimmte Geräusche, Ruhezeiten oder Situationen gebildet.

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

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

**Tabelle 1:** Schalltechnische Orientierungswerte nach DIN 18005

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

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

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

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

Die Orientierungswerte sollten bereits auf den Rand der Bauflächen oder der überbaubaren Grundstücksflächen in den jeweiligen Baugebieten bezogen werden. Ihre Einhaltung oder Unterschreitung ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes oder der betreffenden Baufläche verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastigungen zu erfüllen. Der Belang des Schallschutzes ist bei der Abwägung aller Belange als wichtiger Planungsgrundsatz bei der städtebaulichen Planung zu berücksichtigen. Die Abwägung kann jedoch in 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 5.2.02 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, 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 Ausweisung im B-Plan.

### **Emissionskennwerte**

Verkehrsräuschimmissionen im Plangebiet werden durch die vorne genannten Hauptverkehrsstraßen hervorgerufen. Die Verkehrsstärke auf den Straßen wird auf der Grundlage der vorhandenen Untersuchungen abgeschätzt. Hier 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 beabsichtigte 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 sowie in der Post- und Fritz-Reuter-Straße dann eher abnehmen als zunehmen wird.

Die normale Verkehrsentwicklung von 1999 bis zum Prognosejahr 2020 wird in Anlehnung an die Prognosefaktoren des Landesamtes für Straßenbau und Verkehr durch den Faktor 1,15 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 auf der folgenden Seite zusammengefasst.

### **Beurteilungspegel**

Auf Grundlage der beschriebenen Berechnungsparameter wurden entsprechend der RLS 90 innerhalb des Plangebietes Rasterlärmkarten für den Tag- und Nachtzeitraum für den Straßenverkehr 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 Flächen gleichen Beurteilungspegels. Die Straßenverkehrsräuschimmissionen erreichen an den am dichtesten zur Straße liegenden Baugrenzen die in Tabelle 3 zusammengestellten maximalen Beurteilungspegel.

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

ID-Nr., Bezeichnung	DTV	$p_T / p_N$	Straßen- ober- fläche	Stra- ßen- nei- gung	zul. Ge- schwindig keit Pkw/Lkw [km/h]	Emissions- pegel $L_{m,E}$ Tag /Nacht [dB(A)]
	[Kfz/24h]	[%]				
S01, Poststraße (nördlich Waldstraße)	2.530	5 / 2	Asphalt	< 5 %	50 / 50	55,8 / 45,4
S02, Poststraße (südlich Waldstraße)	2.250	5 / 2	Asphalt	< 5 %	50 / 50	55,2 / 44,9
S03, F.-Reuter-Straße (östlich Poststraße)	4.400	5 / 2	Asphalt	< 5 %	50 / 50	58,2 / 47,8
S04, F.-Reuter-Straße (südlich Poststraße)	5.680	5 / 2	Asphalt	< 5 %	50 / 50	59,3 / 48,9
S05, Waldstraße (östlich Tannenstraße)	2.800	3 / 1	Asphalt	< 5 %	30 / 30	52,8 / 42,8
S06, Waldstraße (westlich Tannenstraße)	2.530	3 / 1	Asphalt	< 5 %	30 / 30	52,3 / 42,4
S07, Neue Reihe (westlicher Teil)	3.130	5 / 2	Asphalt	< 5 %	50 / 50	56,7 / 46,3

**Tabelle 3:** Beurteilungspegel Straßenverkehr

Bereich	Beurteilungs- pegel $L_r$ [dB(A)]	Orientierungs- wert [dB(A)]
	Tag / Nacht	Tag / Nacht
Waldstraße im Bereich WB-Nutzung	57 / 47	60 / 45
Waldstraße im Bereich WA-Nutzung	55 / 45	55 / 45
Poststraße im Bereich WB-Nutzung	60 / 53	60 / 45
Poststraße im Bereich WA-Nutzung	63 / 53	55 / 45
Neue Reihe	62 / 52	55 / 45
Fritz-Reuter-Straße	62 / 52	55 / 45

Die gebietsabhängigen Orientierungswerte Tag/Nacht für Allgemeine Wohngebiete (55 / 45 dB(A)) und für Besondere Wohngebiete (60 / 45 dB(A)) werden im überwiegenden Teil des Plangebietes eingehalten bzw. unterschritten. An den straßenzugewandten Baugrenzen kommt es zu Überschreitungen des gebietsabhängigen Orientierungswertes von maximal 8 dB(A) im Tag- und Nachtzeitraum.

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

Zur Festlegung der erforderlichen Schalldämmung wurden die maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 [07] 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  $R'_{W,res} = 30$  dB innerhalb des Lärmpegelbereiches II
- von  $R'_{W,res} = 35$  dB innerhalb des Lärmpegelbereiches III

zu realisieren.

Das Schalldämm-Maß des Lärmpegelbereichs II wird bereits durch die heute üblichen Wärmedämm-Vorschriften für Gebäude eingehalten und ist daher nicht gesondert im B-Plan festzusetzen.

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 des Lärmpegelbereiches III schallgedämmte Lüftungseinrichtungen in den Fenstern vorzusehen, wenn keine Lüftungsmöglichkeit zur lärmabgewandten Gebäudeseite besteht.

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

### Vorschläge für die textlichen Festsetzungen

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	Bürräume und Ähnliches
III	61 – 65	35	30

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 des Lärmpegelbereiches III sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, wenn keine Lüftungsmöglichkeit zur lärmabgewandten Gebäudeseite besteht.
3. Außenwohnbereiche innerhalb des Lärmpegelbereiches III sind auf der lärmabgewandten Gebäudeseite anzuordnen.

Nördlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich oberhalb der Waldstraße der Campingpark "Am Riedenwald". In der Sommersaison sind mit der intensiven touristischen Nutzung Lärmimmissionen verbunden. Die gegenüber dem Campingpark liegenden Grundstücke an der Waldstraße sind bereits bebaut. Lärmschutzmaßnahmen sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 35 nicht möglich. Die nach der TA-Lärm einzuhaltenen Richtwerte sind durch den Campingplatzbetreiber einzuhalten.

Auch von dem östlich an den Campingplatz angrenzenden Sondergebiet Fremdenbeherbergung und der damit einher gehenden touristischen Infrastruktur gehen teilweise Lärmimmissionen auf die an der Waldstraße befindlichen Wohnnutzungen aus.

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 und die festgesetzten Grünflächen im Geltungsbereich befinden sich zum größten Teil in Privatbesitz. Die öffentlichen Verkehrsflächen, die Regenrückhaltebecken, z.T. Grünflächen und der Garagenstandort gehören der Stadt Ostseebad Kühlungsborn. Die Wohnblocks gehören der städtischen Wohnungsverwaltung NOVEG GmbH.

## 7. Sonstiges

Es gelten die Stellplatzsatzung, die Satzung zur Gestaltung der Vorgärten und für den gesamten Bereich der Poststraße, der Neuen Reihe sowie der Fritz-Reuter-Straße und den Bereich der Waldstraße 2-3 die Erhaltungssatzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn, jeweils in der zuletzt geänderten Fassung.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Bodendenkmalfunde in den nachrichtlich übernommenen Bereichen bekannt. Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs § 6 Abs. 5 Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V). Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gem. § 11 Abs. 2 DSchG M-V unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege 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.

Alle Veränderungen an einem Baudenkmal und in seiner Umgebung bedürfen gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V der Genehmigung durch die Untere Denkmalschutzbehörde bzw. gemäß § 7 Abs. 6 DSchG M-V durch die zuständige Behörde. Im Geltungsbereich sind das Haus „Glückspilz“, Waldstr. 3 und die Scheune am Landhaus Ahrend, Poststraße 11 denkmalgeschützt.

An der Nordseite des Gebäudes Waldstraße 12, Flurstück 11/1, Flur 1, Gemarkung Kühlungsborn, befindet sich ein Höhenfestpunkt der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes M-V. Vermessungsmarken sind nach § 7 Vermessungs- und Katastergesetz M-V gesetzlich geschützt und dürfen nicht verändert, entfernt oder überbaut werden. Mögliche Beeinflussungen durch Bauvorhaben sind mind. 4 Wochen vor Beginn einer Baumaßnahme mit dem Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen Schwerin abzustimmen.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den .....

Karl, Bürgermeister

Planverfasser:

