



# SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN

über den Bebauungsplan Nr. 43  
"Tannenstraße/nördliche Hermann-Häcker-Straße"

umfassend den Bereich beidseitig der Tannenstraße und der nördlichen Hermann-  
Häcker-Straße, nördlich der Poststraße und der Waldstraße  
sowie südlich der Ostseeallee

## **BEGRÜNDUNG**

Satzungsbeschluss

06.09.2012

## SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN

### über den Bebauungsplan Nr. 43 "Tannenstraße/nördliche Hermann-Häcker-Straße"

#### Begründung

Inhalt	Seite
1. Einleitung	2
1.1 Anlass der Planaufstellung	2
1.2 Bisheriges Planverfahren	2
1.2 Lage und Geltungsbereich	3
1.3 Planungsrecht, Flächennutzungsplanung und Raumordnung	3
2. Planungskonzept	4
2.1 Ausgangssituation	4
2.2 Städtebauliches Konzept, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	5
2.3 Örtliche Bauvorschriften	9
2.4 Verkehrserschließung	11
2.5 Flächenbilanz	12
3. Ver- und Entsorgung	13
3.1 Allgemeine Anforderungen der Ver- und Entsorgungsträger	13
3.2 Trink- und Löschwasserversorgung	13
3.3 Schmutz- und Regenwasserentsorgung	13
3.4 Energieversorgung und Telekommunikation	14
3.5 Abfallentsorgung und Altlasten	14
4. Eingriffe in Natur und Landschaft, Schutzgebiete, Schutzmaßnahmen	15
4.1 Eingriffsregelung	15
4.2 Berücksichtigung der Umweltbelange	15
5. Immissionsschutz	17
6. Eigentumsverhältnisse und Planungskosten	17
7. Sonstiges	17

## **1. Einleitung**

### **1.1 Anlass der Planaufstellung**

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn hat am 18.09.2008 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 43 "Tannenstraße/nördliche Hermann-Häcker-Straße" gemäß § 13 BauGB beschlossen.

Planungsrechtlich handelt es sich bei dem Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 43 um einen bisher unbeplanten Innenbereich. Bauvorhaben wurden bislang nach § 34 BauGB nach dem Zulässigkeitsmaßstab des "Einfügens in die Umgebung" genehmigt. Die Stadt hält jedoch auf Grund der zunehmenden und z.T. massiven Verdichtung sowie der damit verbundenen Nutzungen eine künftige Steuerung über den Bebauungsplan für erforderlich.

Die Ziele des Bebauungsplanes bestehen darin, die städtebauliche Ordnung und Entwicklung zu sichern und der zunehmenden und teilweise bereits zu hohen Verdichtung entgegenzuwirken. Des Weiteren soll die stetige Zunahme von Beherbergungsbetrieben und Ferienwohnungen eingeschränkt werden, da die Anzahl der Gästebetten in Kühlungsborn ein Maß erreicht hat, das die Grenze einer verträglichen, nachhaltigen Stadtentwicklung überschreitet. Der zum Teil bereits erheblich verdichteten Bebauung in zweiter Reihe soll Einhalt geboten werden, die weitere bauliche Entwicklung maßvoll gesteuert werden. Im Zusammenhang damit gilt es, den Erhalt der innerstädtischen Grünflächen zu sichern.

Durch die Überplanung des Gebietes erfolgt gleichzeitig eine Überarbeitung und Aktualisierung des katastermäßigen Bestandes.

Zur Sicherung der Planung wurde in der Stadtvertreterversammlung am 18.09.2008 für das Plangebiet eine Veränderungssperre erlassen und im August 2010 verlängert.

### **1.2 Bisheriges Planverfahren**

Der am 19.08.2010 gebilligte Entwurf wurde vom 06.09.2010 bis zum 08.10.2010 öffentlich ausgelegt. Im gleichen Zeitraum wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt. Aufgrund privater Anregungen wurden bei der anschließenden Überarbeitung der Planung einige Baugrenzen variiert. Die festgesetzten Grundflächenzahlen für das Plangebiet wurden geprüft und ggf. überarbeitet, da sich in der Vergangenheit gezeigt hatte, dass diese in anderen Bereichen teilweise zu eng gefasst wurden. Daneben wurden einige kleinere Änderungen eingearbeitet, die auf die Behördenbeteiligung zurückzuführen waren. Die Änderungen in der Planung machten eine erneute öffentliche Auslegung erforderlich.

Diese fand in der Zeit vom 14.03.2011 bis zum 15.04.2011 statt. Auch die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden erneut beteiligt. Aus der Beteiligung ergaben sich keine weiteren wesentlichen Änderungen. Die Stadt hat sich jedoch zwischenzeitlich entschieden, entsprechend der städtischen Zielstellung, dass die Vorgartenbereiche gärtnerisch zu gestalten und nicht zu Stellplatzflächen zu degradieren sind, die Vorgärten in der Planzeichnung besonders darzustellen. Die Stadt erhofft sich so, über den Bebauungsplan eine bessere Hinweis-

wirkung auf die bereits 2007 beschlossene Satzung zur Gestaltung der Vorgärten zu erzielen.

Des Weiteren wurden die Sonstigen Sondergebiete Tourismus im Rahmen der Überarbeitung des Entwurfes weiter differenziert. So möchte die Stadt in einigen Bereichen, die derzeit ausschließlich der touristischen Beherbergung dienen, eine Nutzung für Dauerwohnungen ausschließen. Gerade die touristischen Sondergebiete in Strandnähe sollen zu großen Teilen als Beherbergungsquartiere genutzt werden. Aus der Differenzierung resultiert eine neue Einteilung der Sondergebiete.

Die beschriebenen Änderungen machten eine nochmalige öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung im April/Mai 2012 erforderlich. Aus der erneuten Beteiligung resultierten keine wesentlichen Änderungen.

### 1.3 Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Norden von Kühlungsborn West und umfasst den Bereich beidseitig der Tannenstraße und der nördlichen Hermann-Häcker-Straße, nördlich der Poststraße und der Waldstraße sowie südlich der Ostseeallee.

Der festgelegte Geltungsbereich besitzt eine Größe von rund 7,5 ha.



Luftbild des Plangebietes, Quelle: GAIA-MV

### 1.4 Planungsrecht, Flächennutzungsplanung und Raumordnung

Die Stadt Ostseebad Kühlungsborn verfügt über einen seit 1998 wirksamen Flächennutzungsplan. Dieser weist das Plangebiet überwiegend als Sondergebiet für "Fremdenbeherbergung, vorrangig Hotels, Pensionen, Gaststätten, touristische Infrastruktur" gemäß § 11 BauNVO aus. Im mittleren Bereich befindet sich eine als öffentliche Parkanlage ausgewiesene Grünfläche, an welche sich östlich ein Sondergebiet "Ferienwohnanlage/Ferienhausgebiet" anschließt. Im südwestlichen Bereich ist ein Sondergebiet "Fremdenverkehrs- und Kurgebiet" ausgewiesen, das den Bereich der vorhandenen Mutter-Kind-Klinik umfasst. Insoweit kann die Planung als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet werden. Die Abweichungen vom Flächennutzungsplan sind als kleinteilig zu betrachten.

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, ver-

gleichbar 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.

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 26.4.2006 (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 Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK), Bearbeitungsstand 22.10.2012, Kataster- und Vermessungsamt Bad Doberan, die topographische Karte im Maßstab 1:10 000 vom Landesamt für innere Verwaltung M-V sowie eigene Erhebungen verwendet.

## **2. Planungskonzept**

### **2.1 Ausgangssituation**

Die Tannenstraße und die Hermann-Häcker-Straße gehören zum Siedlungskern von Kühlungsborn West. Eine Bebauung in diesem Bereich erfolgte ab Ende des 19. Jahrhunderts, als der Fremdenverkehr in Kühlungsborn West bzw. dem damaligen Arendsee bereits Fuß gefasst hatte. Die ursprüngliche Villen- und Einfamilienhausbebauung ist zu Teilen auch heute noch vorzufinden. Einige der einst sehr großen Grundstücke wurden in den letzten Jahrzehnten jedoch geteilt und Neubebauungen vorgenommen, so dass es in einigen Bereichen im Plangebiet zu einer starken Verdichtung gekommen ist. Bei den Neubauten handelt es sich teilweise um sehr massive Baukörper, die weder dem Gebietscharakter entsprechen noch sich in die Umgebung einpassen. Eine solch dichte und massive Bebauung möchte die Stadt Kühlungsborn mit der Aufstellung des Bebauungsplanes zukünftig vermeiden.

Verbunden mit der stetig wachsenden Bedeutung des Ostseebades als Fremdenverkehrsort besitzt nahezu jedes in diesem Gebiet noch vorhandene Einfamilienhaus eine oder mehrere Ferienwohnungen. Vor allem im rückwärtigen Gartenbereich wurden zusätzliche Bauten für Ferienwohnungen errichtet. Um eine weitere Verdichtung zu vermeiden und die noch vorhandenen Grünflächen zu sichern, wird mit dem Bebauungsplan außerdem die Bebauung in zweiter Reihe geregelt.

Die noch vorhandenen Villen- und Einfamilienhäuser verfügen über Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit Dachneigungen um die 45°. Nahezu alle befinden sich in einem guten Zustand, wobei z.T. gestalterische Defizite durch Neu- und Anbauten von Carports und Garagen bzw. Schuppengebäuden bestehen.

Neben der genannten Bebauung wird das Gebiet heute vor allem durch große Ferienapartmenthäuser und Hotels geprägt, die zu großen Teilen eine sehr hohe Versiegelung aufweisen. Die zwei- bis viergeschossigen Gebäude besitzen Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- und Mansarddächer mit Dachneigungen um die 45°, wobei die Mansarddächer abweichen.

Westlich der Tannenstraße befindet sich die Mutter-Kind-Klinik "Godetiet", die über ein Schwimmbad und im Hof über einen großen Spielplatz verfügt. Die Klinik entstand Mitte der 90er Jahre nach einem Umbau des ehemaligen FDGB-Heimes.

Nördlich an die Mutter-Kind-Klinik schließt sich der rund 6000 m<sup>2</sup> große und asphaltierte öffentliche Parkplatz "Strand West" an. Dieser wird vor allem in der Saison stark frequentiert. Teilflächen sind an umliegende Hotels oder Apartmenthäuser verpachtet worden.

Zwischen der Bebauung östlich der Tannenstraße und westlich der Hermann-Häcker-Straße liegt der Karl-Liebnecht-Park, an den sich westlich zwei Regenrückhaltebecken anschließen. Die Ein- bzw. Ausgänge des Parks sind sehr schmal und unscheinbar gestaltet, so dass der attraktive Park, der auch als Fußwegeverbindung in nördliche bzw. südliche Richtung genutzt werden kann, von den Straßen aus kaum wahrnehmbar ist. Der Park besitzt einen schützenswerten Großbaumbestand aus Linden und Kastanien.

Im Norden des Plangebietes an der Ostseeallee befindet sich die Kunsthalle Kühlungsborn. Das vom Jugendstil geprägte Gebäude aus der Zeit um 1900 wurde einst als Lesehalle genutzt. Seit Anfang der 90er Jahre finden hier jedes Jahr diverse Ausstellungen statt.

Westlich an die Kunsthalle schließt sich das Gelände der Deutschen Gesellschaft zur Rettung Schiffbrüchiger (DGZRS) an. Die Station wurde an diesem Standort bereits Ende des 19. Jahrhundert errichtet.

Östlich und südlich der Kunsthalle befindet sich das Gelände des Segelclubs Kühlungsborn e.V. an, der 1959 gegründet wurde.

## **2.2 Städtebauliches Konzept, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise**

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

Es sollen geordnete Bebauungs- und auch Erweiterungsmöglichkeiten für die Anlieger vorgehalten werden. Die Festsetzungen des B-Plans erfolgen unter Berücksichti-



gung der städtebaulichen Ziele und der Vorgaben in Anlehnung an den § 34 BauGB grundstücksbezogen und individuell angepasst. Eine einheitliche Ausweisung gleichartiger Festsetzungen würde, z.B. aufgrund der unterschiedlichen Grundstücksgrößen, der benachbarten Bebauung usw. dem Bestand und den Zielstellungen nicht gerecht werden.

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

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

Bezüglich der überbaubaren Grundstücksfläche wird festgesetzt, dass innerhalb des Plangebietes eine geringfügige Überschreitung der Baugrenzen und Baulinien für Erker, Balkone und sonstige Vorbauten ausnahmsweise um max. 1,50 m, auf max. 2/3 der jeweiligen Fassadenlänge zulässig ist (§ 23 Abs. 3 BauNVO).

#### Sonstiges Sondergebiet Kurklinik

An der Waldstraße befindet sich die Mutter-Kind-Kurklinik "Godetiet". Die Stadt Kühlungsborn möchte den Standort der Klinik erhalten und auch die zukünftige Nutzung in Form einer Kurklinik sicherstellen. Dementsprechend wird festgesetzt, dass in diesem Sondergebiet (SO 1) eine Kurklinik sowie alle Einrichtungen und Anlagen, die zu deren Betrieb erforderlich sind, zulässig sind.

Das zu DDR-Zeiten errichtete Hauptgebäude an der Waldstraße ist derzeit fünfgeschossig. Aus städtebaulicher Sicht wäre ein Rückbau des Gebäudes auf maximal drei Vollgeschosse und eine damit verbundene Anpassung an das Umfeld wünschenswert. Außerdem sollte der vorhandene Eingangsbereich zurückgebaut werden.

Um die Platz- bzw. Raumkapazitäten nach einem eventuellen Rückbau beibehalten zu können, werden im rückwärtigen Bereich und im Bereich des eingeschossigen Anbaus an der Tannenstraße erweiterte Baugrenzen und eine mögliche Zweigeschossigkeit festgesetzt. Als Bauweise wird die abweichende Bauweise festgesetzt, da die durch die Baugrenzen mögliche Gebäudelänge über 50 m beträgt. Um die angesprochene Erweiterung im hinteren Bereich durchführen zu können, wird für das Gebiet eine GRZ von 0,35 festgesetzt.

#### Sonstige Sondergebiete Hotel

Innerhalb des Plangebietes befinden sich drei Hotels, die als Sondergebiet Hotel festgesetzt werden. Die Sondergebiete dienen der Sicherung und Fortentwicklung der bestehenden Hotels. Dementsprechend sind in diesen Gebieten als Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausschließlich Hotels mit den dazugehörigen Einrichtungen und Anlagen zulässig.

Das "Hotel Residenz Waldkrone" im SO 2 möchte im hinteren Bereich einen Wintergarten anbauen, dementsprechend wurden die Baugrenzen hier erweitert. Der Anbau ist so geplant, dass die vorhandenen Bäume erhalten bleiben können. Aufgrund des hohen Bebauungsgrades im SO 2 wird eine GRZ von 0,45 festgesetzt. Da das Hotel eine Gebäudelänge von über 50 m aufweist, wird die abweichende Bauweise festgesetzt.

Im Bereich des "Hotel Esplanade" und des "Hotel Schweriner Hof", die sich in den SO 3 befinden, soll vor allem der Bestand gesichert werden, entsprechend wird hier eine GRZ von 0,45 festgesetzt. Die Festsetzung der Vollgeschosse erfolgt entsprechend dem vorhandenen Bestand.

#### Sonstige Sondergebiete Tourismus

Ein großer Teil des Plangebietes wird als Sonstiges Sondergebiet "Tourismus" ausgewiesen. Dieser umfasst vor allem die Flächen, die durch Beherbergungsgewerbe in Form von Ferienwohnungen, damit verbundenen Schank- und Speisewirtschaften und Dauerwohnungen genutzt werden. Entsprechend der vorhandenen Nutzung sind in den SO 4-11 Betriebe des Beherbergungsgewerbes und gewerblich genutzte Ferienwohnungen, Schank- und Speisewirtschaften, Einzelhandelsbetriebe bis max. 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sind ausnahmsweise zulässig. In den SO 4 - SO 8 sind zusätzlich Dauerwohnungen zulässig.

Der vorhandene Bestand soll auch in diesen Gebieten gesichert werden, wobei Erweiterungen nur in sehr wenigen Fällen zulässig sind. Eine zusätzliche Bebauung und ein Anwachsen der Zahl von Ferienwohnungen gilt es zu vermeiden.

Bezüglich der Ausweisung der GRZ wurde sich am Bestand orientiert bzw. an den künftig möglichen Erweiterungsmöglichkeiten. Insgesamt variiert die GRZ in den SO 4-11 zwischen 0,3 bis 0,6.

#### Sonstige Sondergebiete Gaststätte

Innerhalb des Plangebietes befinden sich an der nördlichen Tannenstraße bzw. an der Ostseeallee zwei Gaststätten, die als Sondergebiet Gaststätte festgesetzt werden. Die Sondergebiete dienen der Sicherung und Fortentwicklung der bestehenden Gaststätten. Die Entstehung weiterer Betriebe des Beherbergungsgewerbes und gewerblich genutzter Ferienwohnungen wird damit unterbunden. Daher wird festgesetzt, dass in den Sondergebieten ausschließlich der Betrieb von Schank- und Speisewirtschaften zulässig ist. Im Bereich der Gaststätte "Fischhus" an der Ostseeallee ist außerdem der Betrieb einer öffentlichen Toilette zulässig.

Für beide Gaststätten wird die Zahl der Vollgeschosse entsprechend dem Bestand auf maximal ein Vollgeschoss begrenzt. Für das Grundstück des "Restaurant See-teufel" im SO 12 wird eine GRZ von 0,2 festgelegt, um den attraktiven unter Denkmalschutz stehenden Bestand in seinen jetzigen Dimensionen zu sichern. Für das SO 13 wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt.

#### Sonstiges Sondergebiet Pflegeheim/Betreutes Wohnen

Nördlich der Poststraße wird ein Sondergebiet Pflegeheim/Betreutes Wohnen ausgewiesen. Dies entspricht der bereits ausgeübten Nutzung in diesem Gebiet. Hier befindet sich mit der Seniorenpension "Ostseestrand" eine Einrichtung für betreutes



Wohnen. Da es einen zunehmenden Bedarf an Pflegeeinrichtungen für ältere Menschen gibt, möchte die Stadt diese Nutzung langfristig sichern. Dementsprechend sind im SO 14 "Pflege" nur Pflegeheime, Altenheime, Wohnheime für betreutes Wohnen sowie alle Einrichtungen und Anlagen, die zum Betrieb dieser erforderlich sind, zulässig. Eine Kombination der genannten Nutzungsarten ist hierbei zulässig. Dem Bestand entsprechend wird eine GRZ von 0,45 festgesetzt und die Zahl der Vollgeschosse mit drei festgesetzt.

#### Sonstiges Sondergebiet Segelverein

Im Sondergebiet Segelverein (SO 15) sollen die Einrichtungen des bereits vorhandenen Segelvereins und der damit verbundenen Gaststätte gesichert und eine Aufwertung der Anlagen ermöglicht werden. Das Gebiet gestaltet sich derzeit sowohl in Richtung Ostseeallee mit der Gaststätte "Zum Harten Törn" als auch in Richtung Hermann-Häcker-Straße städtebaulich unattraktiv.

Daher werden die Baugrenzen in Richtung Hermann-Häcker-Straße so ausgewiesen, dass ein zweigeschossiger Vor- bzw. Anbau möglich wird. In geringem Abstand und parallel zur Straße würde sich dieser in die straßenseitige Hauptgebäudeflucht einpassen. Der eingeschossige Bau mit hallenartigem Charakter würde dahinter verschwinden. Der Segelverein hat somit die Möglichkeit sich zu vergrößern und beispielsweise neue Vereinsräume oder sanitäre Anlagen zu schaffen.

Zur Ostseeallee wird die Baugrenze im Vergleich zum vorhandenen Bestand zurückgenommen. Der bungalowartige Vorbau der Gaststätte soll künftig fortfallen. Auch hier wird im vorderen Bereich eine maximale Zweigeschossigkeit festgesetzt. Innerhalb der Baugrenzen ist somit eine Aufstockung im Bereich der Gaststätte möglich. Die Gebäudefront kann so wesentlich attraktiver in Richtung Ostseeallee gestaltet werden und sich dem Umfeld besser anpassen. Für den Hallenkörper im mittleren Gebäudeteil wird die Geschossigkeit auf ein Vollgeschoss begrenzt. Eine künftige Aufstockung ist hier nicht erwünscht. Die beiden Vor- bzw. Anbauten zur den Straßen hin sollen in Zukunft das Erscheinungsbild dominieren. Für das Gebiet wird eine GRZ von 0,45 festgesetzt.

In dem Sonstigen Sondergebiet "Segelverein" sind die Errichtung und der Betrieb von Einrichtungen und Anlagen, die den Zwecken des Segelvereins dienen, zulässig. Hierzu gehören insbesondere Vereinsräume, sanitäre Anlagen, gastronomische Anlagen, Winterstellplätze sowie Anlagen, die der Pflege und Instandsetzung von Booten der Vereinsmitglieder dienen.

#### Gemeinbedarfsflächen

Im Norden des Plangebietes an der Ostseeallee werden zwei Gemeinbedarfsflächen ausgewiesen. Diese umfassen zum einen den Bereich der "DGzRS" (Deutsche Gesellschaft zur Rettung Schiffbrüchiger), für den die Zweckbestimmung "Seenotrettung" festgesetzt wird, und zum anderen das Areal der Kunsthalle Kühlungsborn, für das die Zweckbestimmung "kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" festgesetzt wird. In beiden Gebieten möchte die Stadt den vorhandenen Bestand sichern. Für die beiden denkmalgeschützten Gebäude wird die Zahl der Vollgeschosse auf maximal eins beschränkt. Es wird eine GRZ von 0,3 festgesetzt.

### Tiefgarage im Bereich Parkplatz "Strand West"

Im Bereich des öffentlichen Parkplatzes "Strand West" wird eine Tiefgarage ausgewiesen. Aufgrund des weiter ansteigenden Individualverkehrs und aufgrund weiter steigender Bettenzahlen in Kühlungsborn muss sich die Stadt potentiell geeignete Flächen für die Schaffung von Parkplätzen sichern. Um eine solche Fläche - in städtischem Eigentum - handelt es sich beim Parkplatz Tannenstraße.

Um zusätzliche Stellplätze zu schaffen, kann der hier bereits vorhandene öffentliche Parkplatz mit einer Tiefgarage unterbaut werden. Die Errichtung eines Parkdecks fand keine politische Mehrheit.

Aufgrund des schwierigen Baugrundes in diesem Bereich sind vor einer Baumaßnahme hydrogeologische bzw. geologische Gutachten erforderlich, um Schäden gegenüber Dritten auszuschließen.

### Hausgärten und Parkanlagen

Die noch vorhandenen Gärten und Grünflächen sind vor einer zu hohen Versiegelung zu schützen. Vor allem im rückwärtigen Bereich der Grundstücke an der Hermann-Häcker-Straße und östlich der Tannenstraße wurden die noch vorhandenen und teilweise als Hausgärten genutzten Grünflächen als private Hausgärten ausgewiesen, um ihren Erhalt zu sichern. Die vorhandenen öffentlichen Grünflächen wurden ebenfalls aufgenommen und der Nutzung entsprechend als Parkanlagen bzw. Zäsurgrün ausgewiesen.

Durch die Festsetzung der vorhandenen innerstädtischen Grünflächen sollen die für die Stadtstruktur und die Lebensqualität, für die Grüngestaltung und die Ökologie so wichtigen Bereiche langfristig gesichert werden.

### Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Es wird festgesetzt, dass innerhalb der Sonstigen Sondergebiete Tiefgaragen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig und bei der Ermittlung der zulässigen Grundflächenzahl nicht anzurechnen sind.

Bezüglich der Errichtung von Kfz-Stellplätzen, Carports, Garagen, Nebengebäuden i.S.d. §§ 12 und 14 Abs. 1 BauNVO und Stellplätzen für Müllbehälter wird festgesetzt, dass diese im Vorgartenbereich unzulässig ist. Diese Vorgabe entspricht der städtischen Zielstellung, die Vorgartenbereiche gärtnerisch zu gestalten und nicht zu Stellplatzflächen zu degradieren.

Die Vorgärten werden in der Planzeichnung besonders dargestellt. Die Stadt erhofft sich so, über den Bebauungsplan eine bessere Hinweiswirkung auf die bereits 2007 beschlossene Satzung zur Gestaltung der Vorgärten zu erzielen. Trotz dieser und auch anderer beschlossener Satzungen der Stadt, die ebenfalls auf die Gestaltung des Außenbereiches von Grundstücken abzielen, kommt es innerhalb der Vorgärten immer wieder zu Fehlentwicklungen. So werden innerhalb der Vorgärten trotz der bisherigen Regularien ständig neue Stellplätze und weitere Nebenanlagen errichtet. Die Stadt möchte dieser Entwicklung durch eine zusätzliche Kenntlichmachung der betroffenen Bereiche entgegenwirken. Da die Kennzeichnung der Vorgärten in der

Planzeichnung keine planungsrechtliche Relevanz besitzt, erfolgt sie als Darstellung ohne Normcharakter.

### 2.3 Örtliche Bauvorschriften

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften dient der Anpassung der Baulichkeiten an die örtlichen Verhältnisse und soll die städtebaulichen Zielstellungen unterstützen, ohne jedoch die Gestaltungsmöglichkeiten zu sehr einzuschränken.

Im Plangebiet gilt östlich der Hermann-Häcker-Straße die Gestaltungssatzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn in der zuletzt geänderten Fassung. Der Geltungsbereich der Gestaltungssatzung ist in die Planzeichnung als nachrichtliche Übernahme dargestellt.

Im Bereich der außerhalb der Gestaltungssatzung liegenden Baugebiete sind die Hauptdächer bis zu einer maximalen Dachneigung von 45° zulässig, wobei Mansarddächer auch mit abweichenden Dachneigungen zulässig sind. Die Dächer von Carports und Garagen sind in der gleichen Dachneigung und Dachhaut wie das Hauptgebäude auszuführen. Zulässige Dachfarben sind in allen Baugebieten: rot, braun, rotbraun, anthrazit und schwarz.

In Anpassung an das Ortsbild sollen keine grellen Farben oder unpassende Materialien zur Fassadengestaltung eingesetzt werden. Die Fassaden sind in allen Baugebieten, die außerhalb des Bereiches der Gestaltungssatzung liegen, 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. Ebenso zulässig ist die Kombination der genannten Gestaltungselemente mit echtem Fachwerk. Die Verwendung von Fassadenmaterialien oder von Fassadenverkleidungen, die andere Baustoffe vortäuschen, ist unzulässig. In den Baugebieten ist bei der Gestaltung der Außenwände nur die Verwendung von hellen, gebrochenen Weiß-, Beige-, Gelb-, Grau-, Blau- oder Rottönen zulässig.

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

Die weiteren Festsetzungen dienen der Gestaltung der Außenanlagen. Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist nicht zulässig. Die nur außerhalb des Vorgartenbereichs zulässigen Stellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, mit einer begrüneten Umkleidung oder mit Rankgittern zu versehen.

Einfriedungen sind nur als Laubholzhecke aus heimischen Arten sowie als schmiedeeiserne Zäune oder Holzlattenzäune mit Mauerpfeilern zulässig. An der Straßenfront beträgt die max. zulässige Höhe 1,20 m. Im Bereich von Grundstücksausfahrten und Einmündungen wird die Maximalhöhe der Einfriedungen auf 0,80 m begrenzt.

Aus gestalterischen Gründen ist zwischen 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.

## 2.4 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung ist im Plangebiet vorhanden und erfährt durch die Planung keine Änderung. Die Tannenstraße und die Hermann-Häcker-Straße dienen vorwiegend dem Anliegerverkehr. Die in zweiter Reihe gelegene Bebauung wird über private Zufahrten erschlossen.

Die Straßenräume der Tannenstraße und der Hermann-Häcker-Straße wurden in den letzten Jahren erneuert.

Durch das Plangebiet führen zwei Fußwegeverbindungen in nördlicher bzw. südlicher Richtung. Zum einen westlich der Mutter-Kind-Klinik und des öffentlichen Parkplatzes und zum anderen durch den öffentlichen Karl-Liebknecht-Park.

Der Bedarf an Stellplätzen ist auch in diesem Stadtquartier von Kühlungsborn sehr groß. Für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs wurde daher im Westen des Geltungsbereiches, im Bereich des bereits vorhandenen öffentlichen Parkplatzes, der mögliche Bau einer Tiefgarage eingeplant. Es handelt sich hierbei um einen sehr zentral und strandnah gelegenen Parkplatz, der insbesondere saisonal stark frequentiert wird.



Tannenstraße

Parkplatz

"Strand-West",

Aufgrund des schwierigen Baugrundes in diesem Bereich sind vor einer Baumaßnahme hydrogeologische bzw. geologische Gutachten erforderlich, um Schäden gegenüber Dritten auszuschließen.

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).

Um Sichtbehinderungen zu vermeiden, wird die maximal zulässige Höhe von Einfriedungen im Bereich von Grundstücksausfahrten sowie Einmündungen auf 0,80 m begrenzt.

## 2.5 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 43 beträgt rund 7,5 ha. Die Fläche unterteilt sich folgendermaßen:

<b>Flächennutzung B-Plan Nr. 43</b>	<b>Flächengröße ca. in m<sup>2</sup></b>
<b>Baugebiete:</b>	<b>49 692</b>
Sonstiges Sondergebiet Kurklinik (SO 1)	9507
Sonstiges Sondergebiet Hotel (SO 2-3)	6240
Sonstiges Sondergebiet Tourismus (SO 4-11)	28 858
Sonstiges Sondergebiet Gaststätte (SO 12-13)	1236
Sonstiges Sondergebiet Pflegeheim/Betreutes Wohnen (SO 14)	1771
Sonstiges Sondergebiet Segelverein (SO 15)	2083
<b>Flächen für den Gemeinbedarf:</b>	<b>1621</b>
Seenotrettung	535
Kulturelle Zwecke	1086
<b>Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen</b>	<b>3</b>
<b>Grünflächen:</b>	<b>8816</b>
Parkanlage, öffentlich	3559
Hausgärten, privat	3870
Zäsurgrün, öffentlich	263
Regenrückhaltebecken, öffentlich	1124
<b>Straßenverkehrsflächen:</b>	<b>11 718</b>
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	3887
Verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche	798
Öffentlicher Parkplatz	6001
Öffentliche Fußwege	1032
<b>Sonstige Flächen:</b>	<b>3107</b>
Regenrückhaltebecken	496
Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	2611
<b>Σ Plangebiet</b>	<b>74 957 m<sup>2</sup></b>

### **3. Ver- und Entsorgung**

#### **3.1 Allgemeine Anforderungen der Ver- und Entsorgungsträger**

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

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.

#### **3.2 Trink- und Löschwasserversorgung**

Das Plangebiet ist über vorhandene Leitungen an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen. Die Versorgung ist durch den "Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Kühlung" gewährleistet. Hinsichtlich des sparsamen Umgangs mit Trinkwasser sollte der Einsatz von wassersparenden Technologien bevorzugt werden. Eine Brauchwasserversorgung ist nach §13 (3) Trinkwasserversorgung dem Gesundheitsamt Bad Doberan anzuzeigen.

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

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

#### **3.3 Schmutz- und Regenwasserentsorgung**

Die Schmutz- und Regenwasserentsorgung ist über eine zentrale Ableitung gesichert. 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, Wege und Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen, damit eine Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers nicht erforderlich wird.

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



Die Kapazität des im Karl-Liebknecht-Park vorhandenen Regenrückhaltebeckens, soll im Rahmen des B-Planverfahrens nicht erhöht werden. Durch die Planung werden keine zusätzlichen Regenwassermengen verursacht, so ist bzgl. des anfallenden Regenwassers vom Bestand auszugehen. Die Stadt wird jedoch den Bedarf einer Erhöhung auch zukünftig beobachten und bei Notwendigkeit entsprechende Maßnahmen ergreifen.

### **3.4 Energieversorgung und Telekommunikation**

Die Stromversorgung des Plangebietes ist durch die e-on/e.dis AG über die vorhandenen Leitungen gesichert. Das Gebiet ist auch an das zentrale Gasversorgungsnetz der Stadtwerke Rostock AG angeschlossen.

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. Gleichzeitig ist das hochwertige Ortsbild zu beachten, dass eine "Verspiegelung" von Dachflächen ausschließt.

Die Versorgung mit Anlagen der Telekommunikation wird durch die Deutsche Telekom AG und die Kabel Deutschland GmbH sichergestellt. Für den rechtzeitigen Ausbau sind Abstimmungsgespräche zu führen.

### **3.5 Abfallentsorgung und Altlasten**

Die Abfallentsorgung wird durch Abfallsatzung des Landkreises Bad Doberan geregelt. Eine ordnungsgemäße, grundstücksbezogene Abfallentsorgung ist über die vorhandenen Straßen in gewohnter Weise zu gewährleisten. Mit dem B-Plan Nr. 43 ergeben sich keine Änderungen hinsichtlich der öffentlichen verkehrlichen Erschließung. Weitere Bebauungen sind nur ausnahmsweise vorgesehen, da mit dem B-Plan vorwiegend das Ziel verfolgt wird, nur noch eine maßvolle Bebauung zu ermöglichen. 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.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Altlasten bekannt. Aufgrund der Nutzungscharakteristik des Plangebietes bestehen seitens der Stadt auch keine entsprechenden Verdachtsmomente. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte 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 beim Umweltamt des Landkreises, Sachgebiet Altlasten und Immissionsschutz, wird hingewiesen.

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

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

##### **4.1 Eingriffsregelung**

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 nach § 2 BauGB einschließlich eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB 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. Ziel des Bebauungsplanes ist die Begrenzung einer weiteren Verdichtung und die Freihaltung von noch vorhandenen Grünbereichen und Freiräumen.

Die zulässige Neuversiegelung beschränkt sich auf eine Bebauung, die auch nach § 34 BauGB möglich wäre und hier nur geordnet wird. Für bereits stärker bebaute Grundstücke werden Beschränkungen erlassen, die keine Erweiterungen mehr zulassen.

Durch die festgesetzten Beschränkungen hinsichtlich der künftig möglichen Bebauung und die Festsetzung von Baugrenzen ist davon auszugehen, dass der Versiegelungsgrad nicht höher liegt, als er nach § 34 BauGB möglich wäre.

##### **4.2 Berücksichtigung der Umweltbelange**

###### Öffentliche Parkanlage

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich mit dem Karl-Liebknecht-Park eine öffentliche Parkanlage. Der Park wird als Grünfläche mit der Zweckbestimmung öffentliche Parkanlage festgesetzt, da sein Fortbestand gesichert werden soll.

Die Ein- bzw. Ausgänge des Parks sind sehr schmal und unscheinbar gestaltet, so dass der attraktive Park, der auch als Fußwegeverbindung in nördliche bzw. südliche Richtung genutzt werden kann, von den Straßen aus kaum wahrnehmbar ist.

###### Erhalt der Gehölzstrukturen

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich ein erhaltenswerter Baumbestand. In der nördlichen Hermann-Häcker-Straße ist ein älterer, straßenbegleitender Baumbestand vorhanden. Östlich der Tannenstraße befindet sich eine Eiche mit einem Kronendurchmesser von 16 m, die zum Erhalt in der Planzeichnung gekennzeichnet

wurde. Darüber hinaus befindet sich v.a. im Karl-Liebknecht-Park ein schützenswerter Großbaumbestand aus Linden und Kastanien.

Das "Hotel Residenz Waldkrone" im SO 2 möchte im hinteren Bereich einen Wintergarten anbauen, dementsprechend wurden die Baugrenzen hier erweitert. Der Anbau ist so geplant, dass die vorhandenen Bäume erhalten bleiben können.

Entlang der nördlichen Tannenstraße und der Hermann-Häcker-Straße sowie punktuell im gesamten Plangeltungsbereich wurden in den letzten Jahren Baumpflanzungen vorgenommen.

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

Der festgesetzte Baumschutz geht über das Maß des in § 18 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) gesetzlich geregelten Baumschutzes hinaus. Die Stadt möchte damit auch vorhandene Gehölze erhalten, deren Stammumfang zwischen 60 cm und 1,0 m liegt und eine ausreichende Begrünung dauerhaft gewährleisten. Die Festsetzung erfolgt daher pauschal für die genannten Gehölze, ohne eine Unterscheidung zwischen den nach NatSchAG 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 § 18 und 19 NatSchAG MV und die daraus resultierenden Zuständigkeiten der Unteren Naturschutzbehörde.

### Erhalt der Hausgärten

Innerhalb des Plangebietes werden Teilbereiche der bisher unbebauten Freiflächen in den Hofbereichen als private Hausgärten festgesetzt. Durch diese Festsetzung soll der Erhalt vorhandener Grünstrukturen und Freiräume gesichert werden. Innerhalb dieser Bereiche ist eine Bebauung mit Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 und 14 unzulässig.

### Anpflanzen von Bäumen

Um das Gebiet an der Einfahrt zum Anglersteig und den Bereich der Stellplatzfläche des Flurstückes 49/3 der Flur 1, Gemarkung Kühlungsborn gestalterisch aufzuwerten werden hier Baumanpflanzungen festgesetzt. Entsprechend sind auf der öffentlichen Zäsurgrünfläche am Anglersteig vier Linden und auf dem Flurstück 49/3 drei Linden anzupflanzen.

Des Weiteren wird in den textlichen Festsetzungen entsprechend der gültigen Stellplatzsatzung festgelegt, dass für die Anlage von je 4 Kfz-Stellplätzen ein einheimischer Laubbaum auf den privaten Grundstücksflächen anzupflanzen ist. Diese Festsetzung hat zum Ziel, die Stellplatzflächen zu begrünen und aufzulockern.

## Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft

Zum Schutz von Natur und Landschaft und unter Berücksichtigung der Umweltbelange wird 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.

Des Weiteren sind Stellplätze und Zufahrten unversiegelt zu belassen oder in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, Rasengitter, Fugenpflaster oder wassergebundene Decke) herzustellen, um den natürlichen Wasserkreislauf weniger zu beeinträchtigen.

## Artenschutz

Hinsichtlich des Artenschutzes ist anzumerken, dass es sich bei der vorliegenden Planung im Wesentlichen um eine Bestandsüberplanung handelt, die im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Umweltbericht durchgeführt wird. Die Bebauung ist hier bereits vorhanden und soll durch entsprechende Festsetzungen künftig begrenzt werden. Hinsichtlich der wenigen neu ausgewiesenen Baufelder ergeben sich keine Anhaltspunkte auf das Vorkommen streng geschützter Arten, da es sich um genutzte Garten- oder Hofflächen handelt.

Im Rahmen einzelner Baugenehmigungsverfahren sind gegebenenfalls artenschutzrechtliche Belange zu prüfen.

## **5. Immissionsschutz**

Da es sich um einen bereits weitestgehend bebauten Bereich analog zu § 34 BauGB handelt, ist bei der Immissionsbetrachtung durch den Straßenverkehr von der vorhandenen Situation auszugehen. Durch die Planung werden keine zusätzlichen Verkehre verursacht, so dass in diesem innerstädtischen Bereich keine zusätzlichen Schallschutzmaßnahmen erforderlich bzw. vorgesehen sind.

Es wird festgesetzt, dass für den gesamten Geltungsbereich die schalltechnischen Orientierungswerte von 55/40 dB(A) tags/nachts gelten.

## **6. Eigentumsverhältnisse und Planungskosten**

Die bebauten Grundstücke und die festgesetzten Flächen für Hausgärten befinden sich in der Regel in Privatbesitz. Die öffentlichen Verkehrsflächen, die öffentlichen Grünflächen und die Flächen des Segelvereins befinden sich im Eigentum der Stadt. Die Planungskosten werden von der Stadt übernommen.

## **7. Sonstiges**

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Vorhabengebiet keine Bodendenkmale bekannt. Bei Bauarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Werden während Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist dies gem. § 11 Abs. 2 DSchG M-V unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen

eines Vertreters des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Im Vorhabengebiet sind mehrere Baudenkmale bekannt, die in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet sind. Alle Veränderungen an einem Denkmal 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 des Bebauungsplanes gelten die Satzung zur Gestaltung der Vorgärten, die Erhaltungssatzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn (Erhaltungssatzung zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart der Stadt Ostseebad Kühlungsborn – teilweise Planungsbereich A sowie B) sowie für den Bereich östlich der Hermann-Häcker-Straße die Gestaltungssatzung, jeweils in der zuletzt geänderten Fassung. Die Grenze der Gestaltungssatzung wurde nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Darüber hinaus gilt im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06 Ausgabe 2006, Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Köln 2007).

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den.....

.....  
Karl, Bürgermeister

Planverfasser:

