STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN

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

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

BEGRÜNDUNG

Satzungsbeschluss

28.05.2009

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

Begründung

Inhalt

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

Anlagen: 1. Fotodokumentation
2. Bestand/Planerische Leitlinien

1. Einleitung
1.1 Planungsziele

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

Mit dem Bebauungsplan (B-Plan) werden die folgenden Planungsziele verfolgt:
Die Sicherung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung durch eine angepasste Neubebauung und ggf. den Rückbau von städtebaulichen Missständen bzw. die Korrektur von Fehlentwicklungen. Es soll eine angepasste, ortsübliche Bauweise gesichert bzw. wiederhergestellt werden, möglichst im Vorfeld von Bauanträgen.
Eine zu hohe Verdichtung, die in den letzten Jahren durch den Neubau von Gebäuden in der zweiten und dritten Reihe, den Aus- und Umbau erfolgt ist, soll in Zukunft vermieden werden. Die Regelung der Errichtung von Gebäuden in zweiter Reihe und der Erhalt innerstädtischer Grünflächen sind vorrangige Ziele der Bebauungsplanung, um die gesunden Lebens- und Arbeitsverhältnisse in der Stadt zu bewahren. Die in bereits verdichteten Bereichen noch vorhandenen Gärten und Grünflächen sind vor einer zu hohen Versiegelung zu schützen. So soll gemäß § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden.

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

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

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

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

gen und Nebengebäuden bebaut. Teilweise wurden in den vergangenen Jahren die Außenanlagen für Stellplätze und Zufahrten stark versiegelt. Die Bebauung mit Ferien- oder Wohnhäusern und Stellplätzen dringt auch in die Grünflächen immer weiter vor.
Dabei ist die ursprüngliche Siedlungsstruktur in den Kernbereichen von einer villenartigen Bebauung auf ehemals großzügigen Grundstücken gekennzeichnet. Auch spätere Einfamilienhausgebiete weisen noch große Grundstücksflächen auf.

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

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

1.2 Lage und Geltungsbereich

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

1.3 Planungsrechtliche Grundlagen, Flächennutzungsplanung

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

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

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

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

1.4 Ausgangssituation

(vgl. Anlagen 1 und 2, Fotodokumentation und Bestand/Planerische Leitlinien)
Die Cubanzestraße gehört siedlungshistorisch zu den am ältesten besiedelten Gebieten in Kühlungsborn. Die Cubanze bzw. der Fulgenbach waren entscheidend für die Entstehung der Ortsteile Brunshaupten und Fulgen.
Die ursprüngliche Villen- und Einfamilienhausbebauung war und ist zum Teil noch heute durch großzügige Grundstücke mit angelegten Grünflächen, Nutzgärten und einem alten Baumbestand gekennzeichnet. Es befinden sich weiterhin einige ehemalige Bauernhäuser bzw. Scheunengebäude mit dementsprechend großen Grundstücken an der nördlichen Cubanzestraße zwischen der Doberaner Straße und dem Fulgengrund. Typisch für diesen Bereich ist der große Abstand der Hauptgebäude von der Cubanzestraße und die Anlage von Gartenflächen an der Straße. Es befinden sich hier außerdem mehrere unbebaute Grundstücke.

Die älteren ein- bis zweigeschossigen Wohngebäude bzw. Villen im südlichen Teil der Cubanzestraße im Geltungsbereich verfügen über ein Sattel-, Krüppelwalm- oder Mansarddach mit Dachneigungen um 45°. Einige traditionelle eineinhalbgeschossige (mit Drempelgeschoss/Kniestock) bis zweigeschossige Gebäude an der Doberaner Straße weisen hingegen die für Kühlungsborn typischen Flachdächer mit einer Dachneigung um 20° und einen Zwerchgiebel auf. Nebengebäude haben in der Regel ebenfalls flache Dächer und weisen z.T. erhebliche gestalterische Mängel auf.
In den rückwärtigen Grundstücksbereichen entstanden einige Neubauten in der zweiten und z.T. dritten Reihe, die für Ferienwohnungen genutzt werden. Die Gartenflächen sind hier zum überwiegenden Teil noch erhalten.
Die traditionell bebauten Bereiche wurden zu DDR-Zeiten durch eine Einfamilienhausbebauung am Wiesengrund und an der nördlichen Cubanzestraße ergänzt. Die eingeschossigen Gebäude haben zumeist ein hohes Kellergeschoss und ein flach geneigtes Satteldach oder als anderer Haustyp ein steiles Satteldach mit ca. 48° Dachneigung. Größere Einfamilienhausgebiete entstanden außerhalb des Plangebie-

tes am Fulgengrund und am Birken-/H.-Löns-Weg. Ein Teilbereich des H.-Löns-Weges ragt in das Planungsgebiet hinein.
Südlich der Molli-Gleise entstand zu DDR-Zeiten eine kleine Wochenendhaus- bzw. Ferienhaussiedlung, die durch den Verein "Fulgen e.V." verwaltet wird. In diesem Bereich möchte die Stadt Kühlungsborn zukünftig eine Wohnnutzung ansiedeln.
Zu einer erheblichen Verdichtung der Bebauung kam es nach der Wende. Im gesamten Plangebiet wurden Neubauten errichtet und Sanierungsarbeiten vorgenommen. Dadurch hat sich das Ortsbild zum Teil erheblich verbessert, einige Neubauten fügen sich jedoch nur sehr bedingt ein. Ein Problem stellen starke Verdichtungen von ehemaligen Gartengrundstücken durch eine zu massive Bebauung in der zweiten oder gar dritten Reihe dar. Dies trifft beispielsweise für den Bereich zwischen Wiesengrund und Wittenbecker Landweg zu. Vorwiegend wurden eingeschossige Einfamilienhäuser, z.T. Doppelhäuser erbaut. Die Cubanzestraße wurde v.a. im nördlichen Teil mit Doppelhäusern verdichtet, während der mittlere Teil bis zur Doberaner Straße im Süden noch eine aufgelockerte Bebauung mit großen Gärten aufweist. Hier sind v.a. die von der Cubanze durchflossenen Bereiche von einer Bebauung freigehalten worden.
Südlich der Doberaner Straße entstanden große Mehrfamilienhäuser mit z.T. Ferienwohnungen, die den Rahmen des Einfügens in die Umgebung sprengen. Die Vielzahl von Wohnungen bedingt auch einen erheblichen Stellplatzbedarf auf diesen Grundstücken, so dass die Freiflächen zu einem großen Teil versiegelt wurden. Problematisch ist außerdem teilweise die Verdrängung der vorhandenen Wohnnutzungen durch die Umnutzung von Wohnungen zu Ferienwohnungen und die Neuerrichtung von Ferienwohnungen in diesen Bereichen.
Als städtebauliche Missstände müssen heute auch Garagen, Schuppen, sonstige Anbauten oder auch Nebengebäude im Vorgartenbereich angesprochen werden, die hinsichtlich des Ortsbildes mitunter recht "unsensibel" aufgestellt worden sind.

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

Bei den Nutzungen dominiert die Wohnnutzung im größten Teil des Plangebietes. Daneben sind kleinere Läden, Dienstleistungsunternehmen oder Handwerksbetriebe ansässig. Im nördlichen Teilbereich der Cubanzestraße befindet sich ein Elektrobetrieb.
Ferienwohnungen sind im gesamten Geltungsbereich vorhanden, vor allem im Bereich Cubanzestraße 43-45 und Doberaner Straße 8 und im Bereich der nördlichen Doberaner Straße und der nördlichen Cubanzestraße. Der Anteil der Ferienwohnungen nimmt einen hohen Anteil der Nutzungen innerhalb des Plangebietes ein.

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

2. 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 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 Berücksichtigung der städtebaulichen Ziele und der Vorgaben in Anlehnung an den § 34 BauGB grundstücksbezogen und z.T. individuell angepasst. Eine einheitliche Ausweisung gleichartiger Festsetzungen würde, z.B. aufgrund der unterschiedlichen Grundstücksgrößen, der benachbarten Bebauung usw. dem Bestand und den Zielstellungen nicht gerecht werden.
Bei vorhandenen Fehlentwicklungen konkurrieren die übergeordneten, langfristigen städtebaulichen Zielstellungen mit den "Realitäten" eines vorhandenen, sanierten oder neu errichteten Gebäudes (z.B. dreigeschossiger Mehrfamilienhauskomplex oder neu errichtetes Gebäude mit Ferienwohnungen.) In Abwägung dieser Faktoren erfolgen die Festsetzungen daher zum Einen zukunftsorientiert, d.h. Fehler der Vergangenheit sollen bei einer Neubebauung korrigiert werden. Zum Anderen erfolgen die Festsetzungen am vorhandenen Bestand bzw. an Baugenehmigungen orientiert, d.h. der Bestand wird als in den nächsten Jahren realistisch kaum veränderbar akzeptiert.

Für künftige Neu- oder Umbaumaßnahmen bedeutet dies, dass das Vorhaben sich grundsätzlich an die in der Umgebung überwiegend und prägend vorhandene Bebauung anpassen soll. Dies gilt sowohl hinsichtlich Art und Maß der Bebauung als auch hinsichtlich der Gestaltung und v.a. auch hinsichtlich der Nutzung. Für den Bestand bedeutet dies, dass Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen vorhandener baulicher und sonstiger Anlagen gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO ausnahmsweise zulässig sind.

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

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

Allgemeine Wohngebiete

Gewerbliche Nutzungen, die nicht wohngebietsverträglich sind, sollen nicht zugelassen werden. Neue Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.
Als Feindifferenzierung der zulässigen Nutzungen wird außerdem für alle Baugebiete gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO bestimmt, dass die Neuerrichtung von Ferienhäusern, Ferienwohnungen oder der Umbau vorhandener Gebäude zu Ferienwohnungen- und Ferienhäusern unzulässig ist. Mit dem Ausschluss von neuen Beherbergungseinrichtungen oder Ferienwohnungen will die Stadt das weitere Anwachsen der Zahl von Fremdenbetten begrenzen, vorhandene Einrichtungen genießen allerdings Bestandsschutz. Die Anzahl der Gästebetten hat in Kühlungsborn ein Maß erreicht, das die Grenze einer verträglichen, nachhaltigen Stadtentwicklung überschreitet. Gerade die Wohngebiete sollen sich nicht zu Beherbergungsquartieren wandeln. Dazu dienen vorwiegend die Sonderbauflächen in Strandnähe. Durch die ständig wechselnden Nutzer kommt es häufig zu Belästigungen der benachbarten Dauerwohnungen. Zudem bedingt der ungebremste Anstieg der Fremdenbetten Verkehrsprobleme durch den An- und Abreiseverkehr, den Stellplatzbedarf usw. in für Ferienwohnungen ungeeigneten Bereichen.
Aus besonderen städtebaulichen Gründen sieht sich die Stadt daher gezwungen, Maßnahmen zur Eindämmung der Bettenkapazität zu ergreifen. Mit den Festsetzungen zielt die Stadt v.a. auf Gebäude mit mehreren Ferienwohnungen ab.

WA 1 und WA 2

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

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

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

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

Der südliche Bereich der Doberaner Straße wird ebenfalls als WA 2 festgesetzt. Hier ist bereits eine etwas dichtere ein- und zweigeschossige Wohnbebauung vorhanden. Das an der südöstlichen Grenze des Plangebietes liegende Garagengrundstück wird in das WA 2 einbezogen. Die bestätigte Grundstücksteilung wurde innerhalb der Planung berücksichtigt. Das Grundstück wurde in vier neue Baugrundstücke aufgeteilt. Entlang der Doberaner Straße werden zwei Baufelder für eine Neubebauung ausgewiesen, um die vorhandene Bebauung zu ergänzen und städtebaulich zu ordnen. Die vorhandene Garagenzeile stellt einen städtebaulich defizitären Bereich dar. Sie wird derzeit abgebrochen. Für die Grundstücke in der zweiten und dritten Reihe wurde jeweils ein Baufeld für eine Bebauung mit Einzelhäusern festgesetzt. Der Abstand zwischen den Baufeldern in der dritten Reihe wurde möglichst groß gehalten, um einen möglichst großen Anteil der vorhandenen Wiesenfläche mit dem Gehölzbestand zu erhalten. Die Fläche wird als Hausgarten festgesetzt. Der sich entlang der Grundstücksgrenze befindende, schützenswerte Baumbestand wird zusätzlich als Fläche zum Erhalt festgesetzt.
Die GRZ beträgt 0,3 bei einer Firsthöhe von 8,5 bei eingeschossiger Bebauung und 10,5 m bei zweigeschossiger Bebauung. Für die Neubebauung an der Doberaner Straße ist nur eine eingeschossige Bauweise mit Einzelhäusern zulässig. Auch für die Baufelder in der zweiten und dritten Reihe ist nur eine eingeschossige Bebauung zulässig.

<u>WA 3</u>

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

WA 4

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

WA 5

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

WA 6

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

WA 7

Das jetzige Wohngrundstück ist eines von mehreren noch erhaltenen ehemaligen Bauerngehöften an der Cubanzestraße. Die Grundstücksfläche beträgt ca. 5700 m². Der überwiegende Anteil des Grundstückes wird als Hausgarten genutzt. Dieser wird als Hausgarten festgesetzt, um die für Kühlungsborn typischen dörflichen Strukturen zu erhalten. Aufgrund der großen Grundstücksfläche wird die bebaubare Fläche als Grundfläche (GR) angegeben. Die bestehende Grundfläche beträgt ca. 500 m². Es wird eine GR von 700 m² festgesetzt, so dass ein ausreichender Spielraum für Erweiterungen bzw. für zusätzliche Gebäude vorgehalten wird. Weiterhin wird die Firsthöhe auf 9,0 m am Bestand orientiert festgelegt.

WA 8

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

WA 9

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

Besondere Wohngebiete

In den Besonderen Wohngebieten erfolgte in den vergangenen Jahren bereits eine starke Überprägung durch Fremdenverkehrsnutzungen. Hier geht es darum, die Wohnnutzung zu erhalten und nicht vollständig durch Ferienwohnanlagen verdrängen zu lassen. Deswegen sollen neue Ferienwohnungen, wie nachfolgend erläutert, künftig nicht mehr zugelassen werden. Vorhandene Beherbergungsbetriebe und Ferienwohnungen genießen Bestandsschutz.
Gewerbliche Nutzungen, die nicht wohngebietsverträglich sind, sollen auch in den Besonderen Wohngebieten nicht zugelassen werden. Neue Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.
Ebenso wie in den allgemeinen Wohngebieten wird für die besonderen Wohngebiete gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO bestimmt, dass die Neuerrichtung von Ferienhäusern oder Ferienwohnungen und der Umbau vorhandener Gebäude zu Ferienhäusern oder Ferienwohnungen unzulässig ist.

Der Teilbereich an der Cubanzestraße/ Doberaner Straße, der durch eine überwiegende Neubebauung mit zweigeschossigen Ferienwohnanlagen geprägt ist, wird als Besonderes Wohngebiet (WB) festgesetzt, da hier die gewerbliche Ferienwohnnutzung bereits dominiert und die Wohnnutzung stark zurückgedrängt wurde.
Innerhalb des WB 1 wird die Baugrenze eng um das bestehende Gebäude gelegt, da keine weitere Bebauung ergänzt werden soll. Die GRZ wird entsprechend dem Bestand auf 0,4 festgesetzt. Dies ist innerhalb des Geltungsbereiches die maximal zulässige Grundstücksausnutzung. Innerhalb der WB 2 sollen ebenfalls keine wesentlichen Erweiterungen des Bestandes möglich sein.

2.2 Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften sollen die städtebaulichen Zielstellungen unterstützen, ohne jedoch die Gestaltungsmöglichkeiten zu sehr einzuschränken. Die Festsetzungen zur Fassaden- und Dachgestaltung orientieren sich am Bestand.
Die Hauptdächer in den meisten WA und in den WB sind mit einer Dachneigung zwischen 25° und 45° zulässig. Mansarddächer sind auch mit abweichenden Dachneigungen zulässig. In den WA 4 beträgt die zulässige Dachneigung 15°-25° in der ersten Reihe. Dächer von Carports und Garagen sind in der gleichen Dachneigung und Dachhaut wie das Hauptgebäude bzw. mit einer Dachneigung von mind. 25° auszuführen. Zulässige Dachfarben sind in allen Baugebieten: rot, braun, rotbraun, anthrazit und schwarz.
Die Fassaden sind in allen Baugebieten nur als glatt verputzte Fassaden oder mit Sichtmauerwerk zulässig. Auf untergeordneten Fassadenflächen (kleiner als 1/3 der jeweiligen Fassadenseite) ist auch die Verwendung von Holz zulässig. Ebenso zulässig ist die Kombination der genannten Gestaltungselemente mit echtem Fachwerk. Die Verwendung von Fassadenmaterialien oder von Fassadenverkleidungen, die andere Baustoffe vortäuschen, ist unzulässig. In den WA und WB ist bei der Gestaltung der Außenwände nur die Verwendung von gebrochenen Weiß-, Grau-, Gelb- und Rottönen zulässig. Mit den Festsetzungen zur Fassaden- und Dachgestaltung soll die Ortstypik beachtet und eine gestalterische Fehlentwicklung vermieden werden. Bunte glasierte Dächer oder Blockhäuser würden z.B. nicht in das Ortsbild einfügen.
Für alle Baugebiete gilt: fensterlose, ungegliederte Fassadenflächen über 10 m Länge sind durch vor- oder zurücktretende Gebäudeteile zu gliedern und zu begrünen. Dazu sind selbstklimmende Kletterpflanzen wie Wilder Wein (Partenocissus tricuspidata) Sol. 3xv, i.C. 80- 100 cm oder Kletterpflanzen an Rankhilfen wie Kletterhortensie (Hydrangea petiolaris), Blauregen (Wisteria sinensis), Pfeifenwinde (Aristolochia macrophylla), Immergrünes Geißblatt (Lonicera henryi) Sol. 3xv, i.C. 60- 100 cm oder Kombinationen der Arten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Um eine Aufwertung der Außenanlagen zu erzielen, werden folgende Festsetzungen getroffen: die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist nicht zulässig. Die nur außerhalb des Vorgartenbereichs zulässigen Dauerstellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, mit einer begrünten Umkleidung oder mit Rankgittern zu versehen.
Einfriedungen sind in allen Baugebieten nur als Laubholzhecke aus heimischen Arten zulässig. An der Straßenfront beträgt die max. zulässige Höhe, auch aus Gründen der Verkehrssicherheit, 0,8 m.
Aus gestalterischen Gründen ist bei der Neuerrichtung von Garagen, Carports, Stellplätzen oder Nebengebäuden zu allen Grundstücksgrenzen eine gärtnerisch angelegte Fläche von mind. 1,0 m Breite herzustellen. Damit wird ein „Zusammenwachsen“ von benachbarten Nebengebäuden und der Eindruck einer geschlossenen Bebauung verhindert.
Werbeanlagen sind in den WA nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 1,0 m² und nur im Bereich des Erdgeschosses zulässig. Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht und Warenautomaten sind in allen Baugebieten unzulässig.
Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 LBauO M-V und kann mit Bußgeld bis zu 100.000 € geahndet werden.

2.3 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandenen Straßen. Die Doberaner Straße und die südliche und mittlere Cubanzestraße bis zur Kreuzung Doberaner Straße sind innerörtliche Hauptverkehrsstraßen. Die Doberaner Straße ist als Landesstraße 12 von überörtlicher Bedeutung und bildet die wichtigste Ausfallstraße nach Bad Doberan. Die Cubanzestraße stellt neben der Strandstraße eine zweite wichtige Nord-Süd-Verbindungsachse in Kühlungsborn Ost dar. Für den Kreuzungsbereich der beiden Straßen ist langfristig ein Ausbau, ggf. als Kreisverkehr, vorgesehen. Dafür werden städtische Flächen nördlich der Doberaner Straße als öffentliche Verkehrsflächen vorgehalten. Mit dem Ausbau der Ortsentlastungsstraße hat sich bereits eine Reduzierung des innerörtlichen Verkehrsaufkommens eingestellt. Mit der Fertigstellung des Kreisverkehrs in Wittenbeck wird sich langfristig noch mehr Verkehr auf die Ortsentlastungsstraße verlagern.
Die nördliche Cubanzestraße hat durch den Ausbau des Hafens in Kühlungsborn als wesentliche Zubringerstraße an Bedeutung gewonnen. Zusammen mit der Hafenstraße bildet sie einen nordöstlichen Erschließungsring.
Die übrigen Straßen sind Anliegerstraßen, die als Tempo 30 - Zonen ausgewiesen sind. Auch für die Cubanzestraße und die Doberaner Straße ist langfristig, nach der Umwidmung zur Kommunalstraße, eine Ausweisung als Tempo 30 - Zone vorgesehen.
Die in zweiter und dritter Reihe gelegenen Grundstücke werden über private Zufahrten erschlossen. Dazu sind die erforderlichen privatrechtlichen Vereinbarungen zu treffen, um die Erschließung zu sichern.

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

Der innerhalb des Plangebietes liegende Teil des Birkenweges ist als Fußweg neu gestaltet worden und dient als fußläufige Erschließung des Wohngebietes am Birkenweg. Der Weg wird als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußweg“ festgesetzt.
Das öffentliche Wegegrundstück südlich des Birkenweges wird derzeit durch die anliegenden Wohngrundstücke als Hausgarten mitgenutzt. Das Flurstück dient derzeit als Leitungstrasse. Es wird aufgrund dessen als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsgrün festgesetzt.

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

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

Stellplätze sind entsprechend dem Bedarf auf dem jeweiligen Grundstück unterzubringen. Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn. Die Errichtung von Kfz-Stellplätzen, Carports, Garagen, Nebengebäuden i.S.d. §§ 12 und 14 Abs. 1 BauNVO und Stellplätzen für Müllbehälter ist im Vorgartenbereich unzulässig. Vorgartenbereich ist der Bereich zwischen den öffentlichen Straßen und der straßenseitigen Hauptgebäudeflucht. Diese Vorgabe entspricht der städtischen Zielstellung, die Vorgartenbereiche gärtnerisch zu gestalten und nicht zu Stellplatzflächen zu degradieren.

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

2.4 Flächenbilanz

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

Flächennutzung B-Plan Nr. 37	Flächengröße in m²
Baugebiete	
Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO	73.723
Besondere Wohngebiete nach § 4a	6.304
Summe Baugebiete	**80.027**
Grünflächen	
Öffentliche Grünfläche - Park	2.025
Öffentliche Grünfläche - Spielplatz	2.013
Öffentliche Grünfläche - Verkehrsgrün	502
Private Grünfläche - Hausgarten	27982
Grünfläche – Graben/ Fläche für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	1.857
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	145
Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	6.236 (6194 m² überlagernde Darstellung mit Hausgarten)
Summe Grünflächen	**29.775**
Flächen für die Landwirtschaft	**656**
Verkehrsflächen	
Öffentliche Straßenverkehrsfläche Bestand	7.450
Öffentliche Straßenverkehrsfläche Planung	838
Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: öffentlicher Fußweg	137
Stellplatzfläche	841 (179 m² überlagernde Darstellung mit WA)
Summe Verkehrsflächen	**9.266**
Sonstige Flächen	
Regenrückhaltebecken	225
Sandfangbecken	437
∑ Plangebiet	**118.069**

3. Eingriffe in Natur und Landschaft, Schutzmaßnahmen

Durch die geplanten Maßnahmen erfolgen keine wesentlichen Eingriffe im Sinne des Naturschutzrechts, da bebaute, innerörtliche Bereiche überplant werden. Besondere Schutzgebiete werden durch die Umsetzung der Planung nicht beeinträchtigt.
Im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB wird von einer Umweltprüfung abgesehen, wenn sich durch die Aufstellung des Bebauungsplanes in einem Gebiet nach § 34 BauGB der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert.
Im vorliegenden Fall handelt es sich um Bereiche, die nach § 34 BauGB (Innenbereich) bebaubar sind. Der Bebauungsplan regelt hier eine eher zurückhaltende Bebauung aus den in den vorangegangenen Kapiteln genannten Gründen.

Die zulässige Neuversiegelung beschränkt sich auf eine Bebauung, die auch nach § 34 BauGB möglich wäre und hier nur geordnet wird. Für bereits stärker bebaute Grundstücke werden Beschränkungen erlassen, die entweder einen Neubau an den Abriss von Altanlagen binden oder keine Erweiterungen in größerem Umfange mehr zulassen.
Durch die festgesetzten Beschränkungen hinsichtlich der künftig möglichen Bebauung, die koordinierte Ausweisung von Bauflächen und den geplanten Rückbau bei städtebaulichen Fehlentwicklungen ist davon auszugehen, dass der Versiegelungsgrad nicht höher liegt, als er nach § 34 BauGB möglich wäre.
Es wird im Gegenteil eine Verbesserung für die angrenzenden Grünbereiche und das Ortsbild erwirkt, da ein weiteres Vordringen der Bebauung in diese Zonen unterbunden wird. Stark verdichtete Bereiche sollen sich langfristig wieder auflockern, eine fortgesetzte massive Bebauung wird durch den Bebauungsplan unterbunden. Größere zusammenhängende Grünbereiche und Hausgärten werden erhalten. Die ortsbildprägenden Landschaftsbestandteile werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes geschützt.

<u>Öffentlicher Spielplatz am Birkenweg</u>

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

<u>Park an der Cubanzestraße</u>

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

<u>Schutz der Hausgärten</u>

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

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

Schutz des Bachlaufes des Cubanze

Innerhalb des Plangebietes verläuft parallel zur Cubanzestraße der Bachlauf der Cubanze. Der Bachlauf ist ein ortstypisches Landschaftselement und wird zum Schutz festgesetzt. Nach § 81 des Wassergesetztes M-V (LWaG) ist der Uferbereich von Gewässern in einer Breite von 7 m von Bebauung freizuhalten. Der Gewässerschutzstreifen wird als Grünfläche sowie als Fläche für Maßnahmen, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.
In einer Breite von 7,0 m ab Böschungsoberkante des Baches ist jegliche Bebauung oder Befestigung von Flächen unzulässig. Der Graben ist dauerhaft zu erhalten. Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung führen können, sind unzulässig. Eine Verwendung von Düngemitteln oder Pestiziden wird im Gewässerschutzstreifen ausgeschlossen.

Schutz des Baumbestandes

Parallel zum Verlauf der Cubanze befindet sich ein ortsbildprägender Lindenbestand. Weiterhin befindet sich innerhalb des gesamten Geltungsbereiches ein großer Baumbestand, den es zu schützen gilt.
Alle einheimischen Laub- und Nadelbäume mit einem Stammumfang ab 60 cm sind daher dauerhaft zu erhalten und einschließlich der Kronentraufbereiche vor Beeinträchtigungen, die den Fortbestand gefährden und während Baumaßnahmen gem. DIN 18920 zu schützen. Über Ausnahmen und das Ausgleichserfordernis entscheidet die Stadt nach den Vorgaben des B-Plans. Diese Festsetzung ist in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes enthalten.
Der festgesetzte Baumschutz geht über das Maß des in § 26a Landesnaturschutzgesetz (LNatG M-V) gesetzlich geregelten Baumschutzes hinaus. Die Stadt möchte damit auch vorhandene Gehölze erhalten, deren Stammumfang zwischen 60 cm und 1,0 m liegt und eine ausreichende Begrünung dauerhaft gewährleisten. Die Festsetzung erfolgt daher pauschal für die genannten Gehölze, ohne eine Unterscheidung zwischen den nach LNatG M-V gesetzlich geschützten und den nicht gesetzlich geschützten Bäumen vorzunehmen. Auf eine Darstellung der einzelnen Bäume im Lageplan wird daher verzichtet. Eine solche Darstellung würde im Übrigen die Erstellung eines Vermessungsplanes erfordern; dieses Erfordernis wird jedoch für die vorliegende Satzung nach § 13 BauGB nicht gesehen.
Die o.g. Festsetzungen zum Gehölzschutz ersetzen allerdings nicht die gesetzlichen Regelungen zum Baumschutz nach §§ 26a und 27 LNatG MV und die daraus resultierenden Zuständigkeiten der Unteren Naturschutzbehörde.

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

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

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

4. Ver- und Entsorgung

4.1 Allgemeine Anforderungen der Ver- und Entsorgungsträger

Die Erschließungsanlagen im Plangebiet sind vorhanden und erfahren durch die Planung keine wesentliche Veränderung oder Beeinflussung. Die geregelte Ver- und Entsorgung des Gebietes ist durch die vorhandenen Anschlüsse bzw. Anschlussmöglichkeiten gewährleistet. Für die Grundstücke in zweiter Reihe ist die Erschließung privatrechtlich abzusichern.
Die Beteiligten sollen bei Ausbauplanungen frühzeitig in die Ausführungsplanung einbezogen werden, um die gleichzeitige Einbringung der Ver- und Entsorgungsleitungen zu gewährleisten. Die Mindestabstände zu Leitungen sind bei Bau- und Anpflanzungsmaßnahmen zu beachten.

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

4.2 Trink- und Löschwasserversorgung

Der Anschluss des Plangebietes an die zentrale Wasserversorgung erfolgt über die vorhandenen Leitungen, an die auch die Gebäude in zweiter Reihe anzuschließen sind. Die Versorgung erfolgt zentral aus dem Wasserwerk Hinter Bollhagen und ist durch den "Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserversorgung Kühlung“ gewährleistet. Neuanschlüsse zur Wasserversorgung sind mit dem Zweckverband abzustimmen. Für alle neu verlegten Trinkwasserleitungen ist vor Einbindung in das öffentliche Versorgungsnetz der hygienische Reinheitsnachweis und die Freigabe

über das Gesundheitsamt einzuholen. Hinsichtlich des sparsamen Umganges mit Trinkwasser sollte der Einsatz von wassersparenden Technologien bevorzugt werden. Eine Brauchwasserversorgung ist nach § 13 (3) Trinkwasserverordnung dem Gesundheitsamt Bad Doberan anzuzeigen.

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

4.3 Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Die Schmutz- und Regenwasserentsorgung ist über eine zentrale Ableitung gesichert. Die Grundstücke in zweiter Reihe sind an die vorhandenen Leitungen anzuschließen. Die Entsorgung erfolgt gemäß gültiger Satzung des Zweckverbandes.
Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser soll trotzdem nach Möglichkeit auf den Grundstücken versickert und zur Bewässerung genutzt werden, um die Abflussmengen möglichst gering zu halten.
Im Rahmen von Baumaßnahmen aufgefundene Leitungssysteme sind ordnungsgemäß aufzunehmen, umzuverlegen bzw. anzubinden. Notwendige Grundwasserabsenkungen im Rahmen von Baumaßnahmen stellen eine Gewässerbenutzung dar und bedürfen der Genehmigung durch die Untere Wasserbehörde.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 37 befindet sich auf dem Flurstück 202/1, Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn ein Sandfangbecken. Es dient zum Sammeln und zur anschließenden Versickerung bzw. Ableitung des durch die Regenkanalisation anfallenden Niederschlagswassers. Durch den Zweckverband "Kühlung" werden regelmäßige Wartungen durchgeführt. Das Sandfangbecken wird als Fläche für die Wasserwirtschaft festgesetzt.
Innerhalb des Flurstückes 258/12, Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn verläuft eine Hauptregenwasserleitung des Zweckverbandes "Kühlung" vom westlich gelegenen Regenrückhaltebecken über den Teich durch den öffentlichen Park zur Cubanzestraße hin.
Eine Neuerschließung und Bebauung des WA 9 darf erst nach der Außerbetriebnahme der vorhandenen, unterirdischen Hauptabwasserleitung erfolgen. Dabei handelt es sich um einen großen Mischwassersammler DN 1200/800 des Zweckverbandes, dessen Rückbau langfristig geplant ist.

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

4.4 Energieversorgung

Die Stromversorgung des Plangebietes ist über die vorhandenen Leitungen gesichert. Der örtliche Stromversorger ist die e·on/e.dis AG. Das zentrale Gasversorgungsnetz wird von der Stadtwerke Rostock AG betrieben.
Die Verwendung emissionsarmer Gasheizungen wird empfohlen. Auf die Verwendung fester Brennstoffe zum Betrieb von Heizungen und Warmwasseranlagen sollte im Interesse der Reinhaltung der Luft verzichtet werden.

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

4.5 Abfallentsorgung/Altlasten

Die Abfallentsorgung wird durch die Abfallsatzung des Landkreises Bad Doberan geregelt. Eine ordnungsgemäße Abfallentsorgung ist über die vorhandenen Straßen gewährleistet. Ein Zuparken der zur Abfallentsorgung genutzten Straßen wird durch ordnungsrechtliche Maßnahmen verhindert. Grundstücke in zweiter Reihe sind über deren Zufahrten an der Haupterschließung zu entsorgen. Für das WA 9 wurde ein Stellplatz für Abfallbehälter an der Cubanzestraße ausgewiesen, zu dem sie Mülltonnen am Tage der Entsorgung zu bringen sind.
Ein Wertstoffsammelcontainer befindet sich am Einkaufszentrum an der Cubanzestraße.
Standplätze für Abfallsammelbehälter sind baulich so zu gestalten, dass eine leichte Reinigung möglich ist. Ungezieferentwicklung darf nicht begünstigt werden. Außerdem ist die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zu beachten.

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

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

4.6 Telekommunikation

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

5. Immissionsschutz

Die Betrachtungen zu Immissionsbelastungen gehen von der bestehenden Situation aus, ohne dass diese durch die Planung verursacht werden. Die Zulässigkeit von Vorhaben beurteilt sich nach der vorhandenen Situation, für die auch eine höhere Schwelle von Beeinträchtigungen angesetzt werden kann als bei Neuplanungen.
Da es sich also um einen bereits weitestgehend bebauten Bereich analog zu § 34 BauGB handelt, ist bei der Immissionsbetrachtung durch den Straßenverkehr von der vorhandenen Situation auszugehen. Durch die Planung werden keine nennenswer-

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

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

Innerhalb des Plangebietes sind Allgemeine und Besondere Wohnbauflächen für Einzelhausbebauung mit maximal 2 Vollgeschossen zulässig.
Hauptverkehrsstraßen innerhalb und am Rand des Plangebietes sind die L 12 (Doberaner Straße), die Cubanzestraße sowie die Hafenstraße. Alle anderen im Plangebiet vorhandenen Straßen sind Anliegerstraßen und hinsichtlich der Verkehrsstärke von untergeordneter Bedeutung.
Am nördlichen Rand des Plangebietes verlaufen die Gleise der Bäderbahn Molli.

Ziel der Untersuchungen ist es, die Immissionen innerhalb des Plangebietes, die durch Verkehrsgeräusche hervorgerufen werden, zu ermitteln und, bei Überschreiten der Richtwerte, Maßnahmen zur Lärmminderung herauszuarbeiten.
Für die Untersuchungen standen folgende vorhabensspezifischen Unterlagen zur Verfügung:

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

Berechnungs- und Beurteilungsgrundlagen

Bei der städtebaulichen Planung sind nach § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) [01] die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass u. a. schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend zum Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Im Bereich der städtebaulichen Planung ist bei der Beurteilung des Lärms von den schalltechnischen Orientierungswerten des Beiblattes 1 zur DIN 18005 [03] auszugehen.
Als Maß für die durchschnittliche Langzeitbelastung von betroffenen Personen oder ausgewählten Immissionsorten werden Beurteilungspegel benutzt. Die Beurteilungspegel werden auf die Zeiträume tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) und nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) bezogen.
Für gewerbliche Anlagen, die dem Geltungsbereich der TA Lärm unterliegen sowie Sport- und Freizeitanlagen ist für den Nachtzeitraum die volle Stunde mit dem maxi-

malen Beurteilungspegel maßgebend. Der Beurteilungspegel L_r wird gemäß DIN 18005 [02] aus dem Schallleistungspegel L_W der Schallquelle unter Berücksichtigung der Pegelminderung auf dem Ausbreitungsweg und von Zu- oder Abschlägen für bestimmte Geräusche, Ruhezeiten oder Situationen gebildet.
Für die genaue Berechnung der Schallimmissionen für verschiedene Arten von Schallquellen (z.B. Straßen-, und Schienenverkehr, Gewerbe, Sport- und Freizeitanlagen) wird auf die jeweiligen Rechtsvorschriften verwiesen.

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

Tabelle 1: Schalltechnische Orientierungswerte nach DIN 18005

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

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

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

Die schalltechnischen Orientierungswerte gemäß Tabelle 1 sind keine Grenzwerte, haben aber vorrangig Bedeutung für die städtebauliche Planung. Sie sind als sachverständige Konkretisierung für die in der Planung zu berücksichtigenden Ziele des Schallschutzes zu nutzen.
Die Orientierungswerte sollten bereits auf den Rand der Bauflächen oder der überbaubaren Grundstücksflächen in den jeweiligen Baugebieten bezogen werden. Ihre Einhaltung oder Unterschreitung ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes oder der betreffenden Baufläche verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelästigungen zu erfüllen. Der Belang des Schallschutzes ist bei der Abwägung aller Belange als wichtiger Planungsgrundsatz bei der städtebaulichen Planung zu berücksichtigen. Die Abwägung kann jedoch in begrün-

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

Ermittlung und Beurteilung der Geräuschimmissionen

Untersuchungsmethodik

Die Ermittlung und Bewertung der Schallimmissionen erfolgen auf der Grundlage von Rasterberechnungen nach Berechnungsverfahren der Richtlinien und Vorschriften mittels der Ausbreitungssoftware LIMA, Version 5.2.01 der Stapelfeldt Ingenieurgesellschaft mbH Dortmund mit A-bewerteten 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 Einwirkbereich erzeugte Immissionspegel hängt von den Eigenschaften der Schallquelle (Schallleistung, Richtcharakteristik, Schallspektrum), der Geometrie des Schallfeldes (Lage von Schallquelle und Immissionsort zueinander, zum Boden und zu Hindernissen im Schallfeld), den durch Topographie, Bewuchs und Bebauung bestimmten örtlichen Ausbreitungsbedingungen und von der Witterung ab.

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

Schutzanspruch

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

Emissionskennwerte

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

Die maßgebenden Emissionsquellen werden nachfolgend beschrieben.

<u>Straße</u>

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

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

Zur Berücksichtigung dieses Umstandes und unter Beachtung der Art des Vorhabens (Einkaufen, Wohnen, Stadtbesucher) wurde die Verkehrsstärke um 300 Fahrten auf der westlichen Hafenstraße erhöht (ca. 4 Bewegungen pro Stellplatz).
Die normale Verkehrsentwicklung von 2010 bis zum Prognosejahr 2020 wird in Anlehnung an die Prognosefaktoren des Landesamtes für Straßenbau und Verkehr durch den Faktor 1,08 berücksichtigt. Die Aufteilung des Schwerverkehrs auf den Tag- und Nachtzeitraum erfolgte an Hand der RBLärm-92. Weitere Berechnungsparameter (Belag, Geschwindigkeit) wurden in einer Ortsbegehung ermittelt.
Die Berechnungsparameter für die relevanten Straßenabschnitte sind in Tabelle 2 zusammengefasst.

Tabelle 2: Berechnungsparameter Straße – Prognosejahr 2020

Bezeichnung	**DTV** [Kfz/24h]	**p_T / p_N** [%]	**Straßen-oberfläche**	**Straßen-neigung**	**zul. Geschwindigkeit Pkw/Lkw** [km/h]	**Emissionspegel $L_{m,E}$** Tag /Nacht [dB(A)]
L 12, Doberaner Straße (westlich Cubanzestraße)	9.300	5 / 2	Asphalt	< 5 %	50 / 50	61,4 / 51,0
L 12, Doberaner Straße (östlich Cubanzestraße)	12.700	5 / 2	Asphalt	< 5 %	50 / 50	62,8 / 52,4
Hafenstraße (westl. Cubanzestraße)	1.700	3 / 1	Asphalt	< 5 %	30 / 30	50,6 / 42,0
Hafenstraße (östlich Cubanzestraße)	1.500	3 / 1	Asphalt	< 5 %	30 / 30	50,1 / 41,5
Cubanzestraße (nördlich Doberaner Straße)	3.000	3 / 1	Asphalt	< 5 %	30 / 30	53,1 / 44,5
Cubanzestraße (südlich Doberaner Straße)	5.900	3 / 1	Asphalt	< 5 %	50 / 50	58,4 / 49,7

Schiene

Entsprechend des aktuellen Sommerfahrplanes der Bäderbahn Molli (gültig vom 04.04.2009 – 01.11.2009)[1] verkehren zwischen Kühlungsborn West und Bad Doberan und zurück im Tagzeitraum insgesamt 22 Züge. Im Nachtzeitraum findet kein Zugverkehr statt. Eine Verbindung um 05.30 ab Kühlungsborn wird mit dem Bus durchgeführt.

Geräuschemissionen der Schiene werden nach der Schall 03 berechnet. In nachfolgender Tabelle 3 sind die Berechnungsparameter für den Schienenverkehr zusammengefasst.

Tabelle 4: Berechnungsparameter Schiene Prognosezeitraum

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

Richtliniengemäß wird der Schienenbonus berücksichtigt.

[1] Quelle: Internet

Beurteilungspegel
Auf Grundlage der beschriebenen Berechnungsparameter wurden entsprechend der RLS 90 und der Schall 03 innerhalb des Plangebietes Rasterlärmkarten für den Tag- und Nachtzeitraum für den Straßen- und Schienenverkehr berechnet. Die Berechnungen erfolgten für eine Aufpunkthöhe von 5,6 m (1. OG)[2] und freie Schallausbreitung innerhalb des Plangebietes, d.h. ohne Berücksichtigung der abschirmenden Wirkung vorhandener Gebäude. Anschließend wurde durch energetische Addition der Straßen- und Schienengeräuschimmissionen der Gesamtpegel Verkehr für den Tagzeitraum[3] gebildet.
Das Ergebnis der Berechnungen sind farbige Plots mit Ausgabe von Flächen gleichen Beurteilungspegels.
Die Rasterlärmkarten zeigen, dass im Plangebiet Straßenverkehrsgeräuschimmissionen immissionsbestimmend sind. Schienenverkehrsgeräuschimmissionen mit Beurteilungspegeln von maximal 52 dB(A) sind von untergeordneter Bedeutung. Sie erhöhen den Gesamtpegel Verkehr nicht oder nur unwesentlich. Der Orientierungswert Tag von 55 dB(A) wird durch Geräuschimmissionen der Schiene unterschritten.
Straßenverkehrsgeräuschimmissionen erreichen im Tag- und Nachtzeitraum die in Tabelle 4 zusammengestellten Beurteilungspegel.

Tabelle 4: Beurteilungspegel Straßenverkehr (entspricht dem Gesamtverkehr)

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

In der Gesamtbelastung Verkehr (Schiene und Straße) sind keine Unterschiede in der Höhe der maximalen Beurteilungspegel zu verzeichnen. Es gelten die Ergebnisse aus Tabelle 4.
Die Berechnungen zeigen, dass die gebietsabhängigen Orientierungswerte Tag und Nacht für Allgemeine Wohngebiete (55 dB(A) und 45 dB(A)) straßenabhängig zwischen 3 und 12 dB(A) tags und zwischen 2 und 11 dB(A) nachts überschritten werden. Die höchsten Überschreitungen treten in der Doberaner Straße auf. In der Hafenstraße wird der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete eingehalten.

Der Schutz der Anwohner kann, da es sich hier um eine Innerortslage mit dichter Straßenbebauung handelt und Lärmschutzwände nicht realisierbar sind, nur durch eine lärmabgewandte Raumorientierung und, wenn dies nicht möglich ist, durch bauliche Maßnahmen (passive Maßnahmen) an den Fassaden erfolgen.
Zur Festlegung der erforderlichen Schalldämmung wurden die maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 berechnet und entsprechenden Lärmpegelbereichen zugeordnet.

[2] Innerhalb des Plangebietes befinden sich überwiegend einzeln stehende Wohn- und Geschäftshäuser mit 2 Vollgeschossen.

[3] Im Nachtzeitraum treten keine Schienenverkehrsgeräuschimmissionen auf. Der Gesamtpegel Verkehr entspricht dem der Straße.

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

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

zu realisieren.

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

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

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

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

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

   Für lärmabgewandte Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel entsprechend Pkt. 5.5.1 der DIN 4109 ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB(A) und bei geschlossener Bebauung bzw. Innenhöfen um 10 dB(A) gemindert werden.
2. In Schlafräumen und Kinderzimmern innerhalb der Lärmpegelbereiche III und IV sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, wenn keine Lüftungsmöglichkeit zur lärmabgewandten Gebäudeseite besteht.
3. Außenwohnbereiche innerhalb der Lärmpegelbereiche III und IV sind auf der lärmabgewandten Gebäudeseite anzuordnen.

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

6. Eigentumsverhältnisse

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

7. Sonstiges

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

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

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den ....
Karl, Bürgermeister