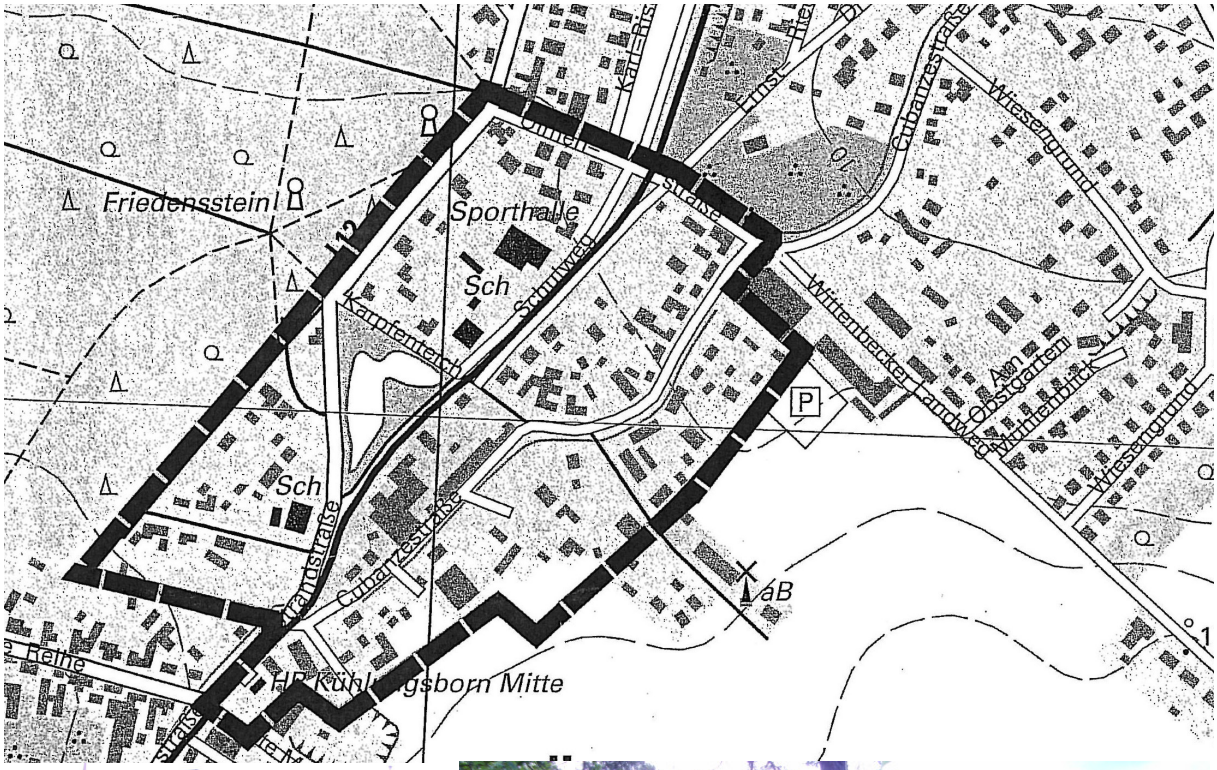

# STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN

# Satzung über den Bebauungsplan Nr. 39 "Umgebung Karpfenteich"

gelegen in Kühlungsborn Ost, begrenzt im Norden durch die Ulmenstraße, im Süden durch die Bebauung des Wohngebietes "Alte Molkerei" (B-Plan Nr. 19) und die Bebauung der nördlichen Neue Reihe (B-Plan Nr. 28), im Osten durch die Bebauungspläne Nr. 32 "Cubanzestraße/ Ecke Wittenbecker Landweg, Nr. 20 "Wohnpark An der Mühle" und Nr. 3 Wohngebiet "Achterstieg" sowie im Westen durch den Stadtwald

## BEGRÜNDUNG

Satzungsbeschluss
13.08.2009

# Satzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn über den Bebauungsplan Nr. 39 "Umgebung Karpfenteich"

## 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 | 5 |
| 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, Schutzgebiete, Schutzmaßnahmen | 14 |
| 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 | 18 |
| 4.6 | Telekommunikation | 19 |
| 5. | Immissionsschutz | 19 |
| 6. | Eigentumsverhältnisse | 25 |
| 7. | Sonstiges | 25 |


Anlagen: 1. Fotodokumentation
2. Planerische Leitlinien

# 1. Einleitung
## 1.1 Planungsziele

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn hat in ihrer Sitzung am 14.12.2006 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 39 "Umgebung Karpfenteich" 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 sowie den Aus- und Umbau vorhandener Gebäude z.T. erfolgt ist, ist in Zukunft zu vermeiden. Die Regelung der Errichtung von Gebäuden in zweiter Reihe und der Erhalt innerstädtischer Grünflächen sind vorrangige Ziele der Bebauungsplanung, um die gesunden Lebens- und Arbeitsverhältnisse in der Stadt zu bewahren. Die Gärten und Grünflächen sind vor einer zu hohen Versiegelung zu schützen. So soll gemäß § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden.

Dazu zählt auch eine Einschränkung von zusätzlichen Beherbergungsbetrieben und Ferienwohnungen. Letztere sollen z.B. 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, Ferienwohnungen und Nebengebäuden bebaut. Teilweise wurden in den vergangenen Jahren die

Außenanlagen für Stellplätze und Zufahrten fast vollständig versiegelt. Die Bebauung mit Ferien- oder Wohnhäusern und Stellplätzen dringt auch in die Grünflächen immer weiter vor.
Dabei ist die ursprüngliche Siedlungsstruktur in den Kernbereichen von einer villenartigen Bebauung auf ehemals großzügigen Grundstücken gekennzeichnet. Auch spätere Einfamilienhausgebiete wiesen noch große Grundstücksflächen auf.

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

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

## 1.2 Lage und Geltungsbereich

Das ca. 15 ha große Plangebiet liegt in Kühlungsborn Ost. Der Geltungsbereich wird im Norden durch die Ulmenstraße begrenzt, im Osten durch die Bebauungspläne Nr. 32 "Cubanzestraße/ Ecke Wittenberger Landweg", Nr. 20 "Wohnpark An der Mühle" und Nr. 3 Wohngebiet "Achterstieg", im Süden durch die Bebauung des Wohngebietes "Alte Molkerei" (B-Plan Nr. 19) im Norden durch die Bebauung der nördlichen Neue Reihe (B-Plan Nr. 28) sowie im Westen durch den Stadtwald.

## 1.3 Planungsrechtliche Grundlagen, Flächennutzungsplanung

Der seit 1998 wirksame Flächennutzungsplan (F-Plan) weist große Teilbereiche des Plangebietes entsprechend der vorhandenen Nutzung an der Ulmenstraße, der Strandstraße und im nördlichen Teilbereich der Cubanzestraße als Wohnbauflächen (W) aus. Innerhalb des Plangebietes befinden sich zwei ehemalige Schulstandorte. Sie sind als Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule dargestellt. Weiterhin sind im F-Plan das ehemalige Feuerwehrgebäude und die Kindertagesstätte an der Strandstraße als sozialen Zwecken dienende Einrichtungen verzeichnet. Zwei Teilbereiche an der Cubanzestraße sind im F-Plan als gemischte Bauflächen (M) dargestellt.

Der vorhandene Park am Karpfenteich wird im F-Plan als Grünfläche mit der Zweckbestimmung öffentliche Parkanlage bzw. als Wasserfläche dargestellt. Ebenfalls als Grünflächen sind die rückwärtigen Grundstücksbereiche der Wohnbebauung an der Cubanzestraße ausgewiesen. Sie wurden mit der Zweckbestimmung Zäsurgrün/Abschirmgrün versehen. Hier wird die Zielsetzung des Erhaltes der Grünbereiche innerhalb der privaten Grundstücksflächen zum Ausdruck gebracht. An der Strandstraße gegenüber dem Park am Karpfenteich ist ebenfalls eine Grünfläche dargestellt.

Innerhalb der Bebauungsplanung treten einige Änderungen gegenüber der Flächennutzungsplanung auf.
Der im F-Plan als gemischte Baufläche dargestellte Bereich wird in nordöstliche Richtung um das Grundstück des Sanitär- und Fliesenmarktes an der Cubanzestraße erweitert. Das als Gebäude für soziale Zwecke dargestellte ehemalige Feuerwehrgebäude wird als Wohnhaus genutzt und dementsprechend im Bebauungsplan in das Allgemeine Wohngebiet aufgenommen. Die Kita ist als soziale Einrichtung im Allgemeinen Wohngebiet zulässig und wird daher als Teil des Allgemeines Wohngebietes festgesetzt. Die beiden ehemaligen Schulstandorte der Heinrich-Schreiber- und der Diesterweg-Schule werden entsprechend Ihrer angedachten Nutzungen als Teil des Allgemeinen Wohngebietes festgesetzt.

Südöstlich der Cubanzestraße wurde ein Bereich für das Vorkommen von Bodendenkmalen der Kategorie 2 gekennzeichnet. Nach Angaben des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege und der Unteren Denkmalbehörde ist nach heutigem Kenntnisstand der gesamte Geltungsbereich des B-Planes 39 als Bereich mit Kenntnis oder Vermutung von Bodendenkmalen zu kennzeichnen.
Der Geltungsbereich der Satzung liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III B der Wasserfassung Kühlungsborn-Bad Doberan. Die damit verbundenen Verbote und Nutzungsbeschränkungen zum Trinkwasserschutz gemäß der Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete - 1. Teil "Schutzgebiete für Grundwasser" (DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 101) sind zu beachten.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

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

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

Als Plangrundlagen wurden die topographische Karte des Landesamtes für innere Verwaltung M-V im Maßstab 1:10 000, die aktuelle Flurkarte des Kataster- und Ver-

messungsamtes Bad Doberan sowie Luftbilder (Stadt Kühlungsborn) verwendet. Weiterhin wurden eigene Bestandsaufnahmen durchgeführt.

## 1.4 Ausgangssituation

Das Plangebiet befindet sich südlich des Zentrums von Kühlungsborn Ost. Zwischen Karpfenteich und Ulmenstraße befinden sich überwiegend architektonisch hochwertige, zweigeschossige Villen mit relativ großzügigen Grundstücken. Der gesamte Bereich der Ulmenstraße, des Schulweges, der Straße "Am Karpfenteich" und der Cubanzestraße 3-28 befindet sich innerhalb des Planungsbereiches C für den Ortskern Ost der Erhaltungssatzung der Stadt Kühlungsborn. Die Erhaltungssatzung dient zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart (vgl. Fotodokumentation in Anlage 1).

Weiterhin befinden sich hier die ehemalige Diesterweg-Grundschule mit Turnhalle, eine Kindertagesstätte sowie vereinzelt Dienstleistungsbetriebe.
Einige Baulücken am Karpfenteich und an der Ulmenstraße sowie am Schulweg wurden in den letzten Jahren mit Wohnhäusern und Gebäuden für die gewerbliche Vermietung von Ferienwohnungen ergänzt. Am Schulweg und in der Ulmenstraße sind bereits größere Appartementgebäude entstanden, die eine relativ hohe Bebauungsdichte aufweisen. Im rückwärtigen Bereich der Strandstraße sind noch relativ große Gartenbereiche vorhanden, die zukünftig von einer Bebauung freigehalten werden sollen.

Der östlich vom Schulweg liegende Bereich, südlich der Ulmenstraße und beidseitig der Cubanzestraße, ist durch ein- bis zweigeschossige Wohngebäude mit großzügigen Gärten geprägt. Hier sind eher schlichte Wohnhäuser mit Hof- und Wirtschaftsgebäuden zu finden. Die ursprüngliche Bebauung im Dorf Brunshaupten erfolgte entlang der Cubanzestraße. Da die Cubanzestraße eine der wichtigsten Entwicklungsachsen des einstigen Dorfkerns war, sind hier noch relativ alte, dörfliche Baustrukturen erkennbar. Die neue Bebauung ist hier teilweise bereits in die Gartenflächen "eingedrungen". Es sind einige Einfamilienhäuser sowie Ferienwohnanlagen in den ehemaligen Gartenflächen in der ersten und zweiten Reihe der Cubanzestraße entstanden. Die noch unbebauten Bereiche bilden jedoch eine relativ große, zusammenhängende Fläche, die bereits im F-Plan als Grünfläche dargestellt wurde. Die Freihaltung dieses Bereiches hat damit hohe Priorität.

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich die öffentliche Parkanlage "Am Karpfenteich" mit einem alten, erhaltenswerten Baum- und Gehölzbestand. Das Plangebiet wird weiterhin durch den Bachlauf der Cubanze durchflossen. Der Bach verläuft parallel zur Cubanzestraße.
Der Straßenraum weist insgesamt Mängel in der Aufenthaltsqualität auf. Ab der Straße "An der Mühle" befindet sich nur noch einseitig ein Fußweg, der bisher noch nicht erneuert wurde.

Der zweite ehemalige Schulstandort (Regionalschule Heinrich-Schreiber) befindet sich westlich der Strandstraße. Das Schulgelände ist umgeben von Wohnbebauung. Beidseitig des Stillen Winkels befinden sich ein- und zweigeschossige Wohngebäude und Villen. Die Schule weist mit drei Vollgeschossen die höchste Bebauung innerhalb des Plangebietes auf. Für das Schulgelände ist seitens der Stadt eine Umnutzung zur Lehrlings- bzw. Saisonarbeiter-Unterkunft vorgesehen.

Am Stillen Winkel sind neben der Wohnnutzung in den Erdgeschosszonen auch Büros vorhanden.
Eine Teilfläche an der Strandstraße/ Stiller Winkel wurde in der jüngeren Vergangenheit dicht mit Einfamilienhäusern bebaut. Die Kleinteiligkeit der Gebäude und die Dichte der Bebauung fügen sich nicht in die gewachsene Umgebung ein. Die Bebauung in der näheren Umgebung entstand überwiegend Ende des 19. Jh./Anfang des 20. Jh. Die rückwärtigen Grundstücksbereiche des Stillen Winkels weisen in diesen Bereichen ebenfalls relativ große Hausgärten auf. Nördlich des ehemaligen Schulgebäudes befinden sich einige zwei- und dreigeschossige, historische Villen, die für Ferienwohnungen und als Mehrfamilienhäuser genutzt werden. Auch hier bestehen Tendenzen zur Verdichtung in der zweiten Reihe. So wurde innerhalb von ehemaligen Gartenflächen am Randbereich zum Stadtwald eine Neubebauung mit einem Ferienhaus vorgenommen.

Zwischen dem Karpfenteich und der Cubanzestraße ist ein Gewerbebetrieb, der Möbelproduktion und -verkauf betreibt, ansässig. Die Freiflächen sind weitestgehend versiegelt. Der Gebäudekomplex weist gestalterische Defizite auf. Langfristig ist in diesem Bereich eine Entsiegelung von Teilflächen und eine Umgestaltung mit kleinteiligen Gebäudekörpern wünschenswert. Die Straßenfront des Gewerbebetriebes an der Cubanzestraße sollte gestalterisch aufgewertet werden. U.a. soll eine auf dem Fußweg stehende Laderampe entfernt werden.

Auf der gegenüberliegenden Seite der Cubanzestraße befindet sich ein Fliesen- und Sanitärmarkt mit der neuen Zufahrt zum Wohngebiet Achterstieg. Nördlich und südlich davon befinden sich Wohngebiete sowie einige Dienstleistungsnutzungen wie beispielsweise ein Kosmetikstudio und eine Videothek. Der Bereich südöstlich der Cubanzestraße ist überwiegend mit Einfamilienhäusern bebaut. Fragmentartig sind noch einige ältere Gebäudestrukturen vorhanden. Im Bereich Cubanzestraße/ Alte Molkerei befinden sich ein Reetdachhaus sowie einige ältere Gebäude mit dem für Kühlungsborn typischen 1,5-Geschosser. Hier sind touristische Nutzungen wie ein Restaurant, ein Fischverkauf und ein Geschäft für Angelbedarf angesiedelt. Darüber hinaus herrscht hier eher neuere Wohnbebauung aus den 80er und 90er Jahren vor.

Die Bebauung entlang der Cubanzestraße ist insgesamt relativ uneinheitlich. Der Abschnitt zwischen Achterstieg und der Straße "An der Mühle" ist sehr locker bebaut und durch große Freiflächen zur Cubanzestraße hin geprägt. In diesem Bereich ist noch eine gemäßigte Nachverdichtung vorstellbar. Hingegen wurde der Abschnitt zwischen der Straße "An der Mühle" und dem Wittenbecker Landweg in den 90er Jahren stark verdichtet. Hier entstanden eine Appartmenthausanlage für Ferienwohnungen und mehrere Einfamilienhäuser in der zweiten Reihe. Innerhalb der Bebauungsplanung wird der Bestand abgesichert, Neubebauungen sollen jedoch nur noch in geringem Umfang möglich sein.

## 2. Bebauungskonzept

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

Aufgrund der eingangs genannten Zielstellungen und der o.g. baulichen Fehlentwicklungen in einigen Bereichen soll bewusst eine zurückhaltende Ausweisung zukünftiger Bebauungsmöglichkeiten erfolgen. Die Fehlentwicklungen der Vergangenheit dürfen nicht fortgesetzt werden. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse

sind zu wahren. Auch wenn die vorhandenen Gebäude und Anlagen Bestandsschutz genießen, wird doch die städtebauliche Zielstellung für die künftige, langfristige Entwicklung klar definiert.

Es sollen geordnete Bebauungs- und auch Erweiterungsmöglichkeiten für die Anlieger vorgehalten werden. Die künftigen 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 sich Vorhaben grundsätzlich an die in der Umgebung überwiegend und prägend vorhandene Bebauung anpassen sollen. Dies gilt sowohl hinsichtlich Art und Maß der Bebauung als auch hinsichtlich der Gestaltung und v.a. auch hinsichtlich der Nutzung (vgl. planerische Leitlinien in Anlage 2). 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 größere Teilflächen zwischen Strandstraße, Ulmenstraße und der Bereich der nördlichen und mittleren Cubanzestraße als Wohnbauflächen (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.

Allgemeine Wohngebiete

In den Allgemeinen Wohngebieten sollen gewerbliche Nutzungen, die nicht wohngebietsverträglich sind, nicht zugelassen werden. Neue Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind auch ausnahmsweise nicht zulässig. Vorhandene Nutzungen genießen dabei Bestandsschutz.
Als Feindifferenzierung der zulässigen Nutzungen wird außerdem für alle Baugebiete gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO bestimmt, dass die Neuerrichtung von Ferienhäusern, Ferienwohnungen oder der Umbau vorhandener Gebäude zu Ferienwohnungen 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.

Die Baugebiete wurden differenziert nach der Grundflächenzahl, der Zahl der zulässigen Vollgeschosse und der max. zulässigen Firsthöhe festgesetzt.

Ulmenstraße/ Strandstraße/ Schulweg

In der ersten Reihe der Strandstraße und der Ulmenstraße soll weiterhin eine überwiegend zweigeschossige Bebauung zulässig sein. Innerhalb des WA 3 an der Ulmenstraße 3 befindet sich ein dreigeschossiges Wohngebäude. Das eingeschossige Einfamilienhaus an der Ulmenstraße 1b kann durch ein zweigeschossiges Gebäude im Fall einer Neubebauung ersetzt werden. Die festgesetzte Firsthöhe orientiert sich mit 10,5 m an der umgebenden Bebauung. Die GRZ soll hier max. 0,3 betragen. Innerhalb der zweiten Reihe der Strandstraße und der Ulmenstraße und des Schulweges soll nur eine eingeschossige Bebauung möglich sein.
Das denkmalgeschützte zweigeschossige Gebäude der Kita "Villa Regenbogen" an der Strandstraße 11 hat bereits einige Erweiterungen erfahren. Die GRZ beträgt im WA 7  0,4 und bezieht sich auf die dargestellt Baufläche. Die großen Gartenflächen sollen erhalten bleiben und werden daher als Grünflächen ausgewiesen (die nicht mit in die GRZ-Berechnung einfließen).
Der weitere Verlauf der Strandstraße ist durch zweigeschossige historische Wohn- und Villenbebauung mit großzügigen Gärten gekennzeichnet. Die GRZ wird innerhalb des WA 6 mit 0,25 relativ gering gehalten, um die noch erhaltene Einzelhausbebauung zu sichern. Die Freiflächen werden auch hier als Hausgärten festgesetzt. Aufgrund der großen Grundstücksflächen werden den Grundstückseigentümern je nach der vorhandenen Bebauung Anbaumöglichkeiten bzw. Neubaumöglichkeiten gewährt. Um die vorhandene Bauflucht in der bestehenden Form zu erhalten, wird für die Gebäude Strandstraße 5, 7 und 9 eine Baulinie festgesetzt.

Am Karpfenteich

Nördlich der Straße "Am Karpfenteich" befinden sich eingeschossige Wohngebäude, die saniert bzw. neu errichtet wurden. Das in der zweiten Reihe entstandene Wohnhaus (Nr. 4c) wird innerhalb des WA 10 mit einer GRZ von 0,3 entsprechend dem Bestand festgesetzt.
Die Bebauung südwestlich des Karpfenteiches ist durch zwei- und dreigeschossige Villenbebauung gekennzeichnet. Die Gebäude wurden in den letzten Jahren saniert und z.T. durch Anbauten ergänzt. Zum überwiegenden Teil befinden sich hier Ferienwohnungen. Die GRZ wird im WA 5 auf 0,35 festgesetzt, Ergänzungen und Anbauten sollen hier möglichst nicht mehr stattfinden. Daher wurden die Baugrenzen relativ eng um den Gebäudebestand gelegt. Die Zahl der Vollgeschosse wurde auf zwei bzw. drei entsprechend dem Bestand festgesetzt. Das gegenüber dem Karpfenteich liegende ehemalige Feuerwehrgebäude wird als Wohnhaus genutzt und wird

dementsprechend in das allgemeine Wohngebiet WA 10 aufgenommen. Das Gebäude ist gestalterisch wertvoll und soll in der vorhandenen Form erhalten bleiben (mit dreigeschossigem ehemaligen Schlauchturm).
Die Bauflucht der nordwestlichen Seite der Cubanzestraße setzt sich in der Straße "Am Karpfenteich" weiter fort. Auch im Bereich der Nr. 5 und 5a wird deshalb eine Baulinie festgesetzt.
Die innerhalb des Plangebietes liegende, ehemalige Diesterweg-Grundschul-Gebäude soll zu Wohn- oder Bürozwecken umgenutzt werden. Daher erfolgt eine Festsetzung als WA 4 analog zur ehem. Schreiber-Schule. Das historische Schulgebäude weist einen hohen architektonischen und gestalterischen Wert auf. Das Gebäude steht als Einzeldenkmal unter Denkmalschutz. Die Baulinien werden daher eng um das Schulgebäude gelegt. Die vorhandenen Grünflächen sollen weitgehend erhalten bleiben. Für die überbaubaren Grundstücksflächen wird eine GRZ von 0,3 festgesetzt, um die angemessene Errichtung von Nebengebäuden zu ermöglichen.

<u>Stiller Winkel/ Buchenweg/ Strandstraße</u>

Das in den 90er Jahren neu entstandene Wohngebiet am Stillen Winkel/ Buchenweg wird als WA 1 mit zwei Vollgeschossen, einer GRZ von 0,3 und einer Firsthöhe von 7,5 m entsprechend dem Bestand festgesetzt. Aufgrund der relativ kleinen Grundstücke und der daraus resultierenden hohen Verdichtung sollen keine Erweiterungsmöglichkeiten offengehalten werden. Das Wohngebiet wird über den Buchenweg als privaten Wohnweg erschlossen, der Weg wird dementsprechend als Teil der WA-Fläche ausgewiesen.

Die Wohnbebauung am Stillen Winkel wird als WA 2 mit einer GRZ von 0,35 und im WA 3 mit einer GRZ von 0,3 festgelegt. Innerhalb der ersten Reihe wird eine max. Zahl von zwei Vollgeschossen festgesetzt, in der zweiten Reihe bzw. bei Anbaumöglichkeiten soll max. ein Vollgeschoss zulässig sein. Die Firsthöhe soll hier der Umgebung entsprechend max. 11,0 m betragen, im WA 11 8,0 m. Zum Stadtwald hin sind im 30 m-Abstand zum Wald gemäß § 20 Landeswaldgesetz MV i.d.R. keine neuen baulichen Anlagen mehr zulässig. Ausgenommen davon sind von der Forstbehörde genehmigte Bauvorhaben oder in Aussicht gestellte Genehmigungen wie im Bereich Stiller Winkel 3 und 5. Aufgrund der vorhandenen benachbarten Bebauung wurde hier einer eingeschränkten Neubebauung in zweiter Reihe zugestimmt.
Das Areal der Heinrich-Schreiber-Schule wird zukünftig für eine Wohnnutzung umgewidmet und dementsprechend als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Angedacht ist die Unterbringung von Saison-Arbeitskräften, Lehrlingen o.ä. Der Schulbetrieb wurde aufgegeben, da die Schule in das neu entstandene Schulzentrum an der Neuen Reihe eingegliedert wurde. Dass Grundstück wird als WA 4 mit einer GRZ von 0,3 und einer Zahl von drei Vollgeschossen festgesetzt. Aufgrund des gestalterisch prägnanten Gebäudes sollen keine Anbauten erfolgen. Das denkmalgeschützte Gebäude wird mit einer Baulinie umgeben. Das ebenfalls für den Schulunterricht genutzte Gebäude auf dem Flurstück 606/1 ist für den Abriss vorgesehen und wird dem WA 4 zugeordnet. Das WA 4 dient gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf, hier: der Errichtung von Wohnungen für Saisonarbeitskräfte und Auszubildende oder für sonstige Mitarbeiterunterkünfte.

<u>Cubanzestraße</u>

Die Bebauung an der Cubanzestraße ist durch ein- und zweigeschossige Wohnbebauung geprägt. Differenziert nach dem Bestand wird hier die Zahl der Vollgeschosse mit ein bzw. zwei Vollgeschossen zugelassen. Ebenso wird die GRZ auf 0,25 im WA 6, 8 und 9 und 0,3 im WA 3 bzw. WA 11 festgesetzt. Anlieger mit großen, bisher nicht verdichteten Grundstücken erhalten ein zweites Baufeld. Die bereits in der ersten und zweiten Reihe bebauten Grundstücke erhalten nur geringfügige Erweiterungsmöglichkeiten. Die noch bestehenden zusammenhängenden Gartenflächen werden als Hausgärten festgesetzt. Die im nordöstlichen Teilbereich der Cubanzestraße in den 1980er und -90er Jahren entstandenen Einfamilienhaus-Grundstücke weisen bereits eine relativ hohe Dichte auf. Die Gebäude erhalten relativ enge Baugrenzen, um eine weitere Verdichtung zu vermeiden. Die bestehende Bauflucht im gesamten nordwestlichen Bereich (Cubanzestraße 10 bis 28) soll bestehen bleiben. Auch in diesem Bereich wird eine Baulinie festgesetzt. Das Villengrundstück an der Cubanzestraße 13 wird aufgrund der abweichenden Firsthöhe von 13,0 m als eigenständiges Baugebiet (WA 8) festgesetzt. Das zweigeschossige Gebäude kann im rückwärtigen Gebäudeteil Anbauten erhalten, ein weiteres Baufeld soll hier jedoch nicht entstehen. Die GRZ wird auf 0,25 und die Zahl der Vollgeschosse auf zwei festgesetzt. Die Gartenflächen mit dem Gehölzbestand werden durch die Festsetzung im Fortbestand abgesichert.

Besondere Wohngebiete

Ein Teilbereich der Cubanzestraße wird als Besonderes Wohngebiet festgesetzt, da hier überwiegend Ferienwohnungen entstanden sind. Es soll aber auch weiterhin die Möglichkeit der Nutzung für Dauerwohnungen bestehen bleiben. In der zweiten Reihe erfolgt eine Ausweisung eines neuen Baufeldes, um eine Ergänzung mit einer Wohnnutzung zu ermöglichen (WB 1). In diesem Bereich und der näheren Umgebung besteht eine dauerhafte Verdrängungsgefahr der Wohnnutzung durch gewerblich betriebene Ferienwohnungen. Beherbergungsbetriebe sind daher nur im Bestand zulässig. Die bestehende Wohnnutzung soll gesichert und weiterentwickelt werden. Mit der Festsetzung von Besonderen Wohngebieten wird dem Entwicklungsgebot nach § 8 BauGB entsprochen.
Die GRZ beträgt innerhalb des WB 1  0,3. Im WB 2 und WB 3 beträgt die GRZ entsprechend des Bestandes 0,35. Bis auf das Baufeld in der zweiten Reihe sollen hier keine weiteren Bau- bzw. Anbaumöglichkeiten vorgehalten werden. Die Firsthöhe wird in den WB 1 und WB 2 auf 8,5 und im WB 3 auf 10,5 festgesetzt.

Mischgebiete

Die Bereiche zwischen Cubanzestraße und Karpfenteich sowie zwischen Cubanzestraße, Alter Molkerei und dem Achterstieg sind als gemischte Bauflächen im F-Plan dargestellt. Hier befinden sich Gemengelagen, bestehend aus Wohnnutzungen, Läden, Gastronomie, Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben. Nördlich davon befindet sich ein Sanitär-und Fliesenmarkt. Dieser liegt bereits innerhalb der im F-Plan dargestellten Wohnbaufläche. Innerhalb der Bebauungsplanung wird dieses Grundstück in die Fläche für das Mischgebiet aufgenommen und somit den tatsächlichen Gegebenheiten angepasst.
Auf dem Betriebsgelände der Möbelfirma befindet sich auch ein Werksverkauf. Die Mischnutzung aus Wohnen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben soll in den MI 1 und 3 weiterhin bestehen bleiben. Eine zusätzliche Ansiedelung von be-

stimmten Einzelhandelsnutzungen möchte die Stadt Kühlungsborn in diesem Bereich jedoch nicht zulassen.
Differenziert nach der max. zulässigen GRZ und Firsthöhe werden die Baugebiete MI 1 bis MI 4 festgesetzt. Innerhalb der MI 1 beträgt die GRZ 0,3 die Firsthöhe 8,5 m und die max. Zahl der Vollgeschosse eines. Innerhalb des MI 2 beträgt die GRZ aufgrund des höheren Versiegelungsgrades 0,4. Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird ebenso auf ein Vollgeschoss festgesetzt. Innerhalb des MI 3 befindet sich der möbelproduzierende Betrieb. Das Grundstück ist bereits relativ dicht bebaut. Weiterhin sind die Freiflächen des Grundstückes zu einem hohen Anteil versiegelt. Die GRZ wird mit 0,5 so festgesetzt, so dass die max. Bebauung mit Nebenanlagen 0,75 beträgt. Die Zahl der Vollgeschosse wird auf ein bis zwei festgesetzt. Die Firsthöhe wird für die eingeschossigen Gebäudeteile auf 8,5 m und auf 12,5 m für die zweigeschossigen Gebäude festgesetzt.
Weiterhin wird als Bauweise die abweichende Bauweise festgesetzt, da die bestehende Gebäudelänge über 50 m liegt. Zur Cubanzestraße hin soll ein Grünstreifen von der Bebauung freigehalten werden. Die Ladezone steht direkt am Fußweg und soll zurückgebaut werden.

Innerhalb des MI 4 liegt der Fliesen- und Sanitärmarkt. Das Hallengebäude weist ein bis zwei Vollgeschosse auf, die Firsthöhe wird auf 8,5 m festgesetzt. Die GRZ wird ebenso wie im MI 3 auf 0,5 festgesetzt, um eine gewerbliche Nutzung des Grundstückes zu ermöglichen, aber auch unversiegelte Freiflächen zu erhalten.
Innerhalb der Mischgebiete MI 3 und MI 4 sollen zukünftig keine Einzelhandelsbetriebe mit den Sortimenten Lebensmittel oder Textilien und Bekleidung entstehen, um die Zentrenstrukturen Kühlungsborns nicht negativ zu beeinflussen. Im MI 2 ist ein bestehender Fischereibetrieb mit angeschlossenem Gastronomiebetrieb und Fischverkauf ansässig. Aufgrund dessen sollen in den MI 1 und MI 2 kleinteilige Einzelhandelsnutzungen zulässig bleiben, großflächige Betriebe sind hier aufgrund des Zuschnitts der Grundstücke und der Baufelder nicht möglich.

Flächen für Gemeinbedarf: ehemalige Diesterweg-Schule

Der nördliche Teil des Schulgeländes mit der Sporthalle und Sport-Außenanlagen wird als sportlichen Zwecken dienende Gemeinbedarfsfläche festgesetzt. Südlich davon ist die Neuerrichtung einer Kindertagesstätte vorgesehen.
Für die überbaubaren Grundstücksflächen werden max. bebaubare Grundflächen (GR) bei zweigeschossiger Bebauung festgesetzt. Die Grundflächen betragen 1.200 m² für die Sporthalle und 750 m² für den Neubau der Kindertagesstätte. Vorhandene Altgebäude sind zu entfernen.

## 2.2 Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften unterstützen die städtebaulichen Zielstellungen, ohne jedoch die Gestaltungsmöglichkeiten zu sehr einzuschränken. Die Festsetzungen zur Fassaden- und Dachgestaltung orientieren sich am Bestand.
Bei max. zulässiger zweigeschossiger Bauweise in der ersten Reihe innerhalb des WA 2, WA 3, WA 6 bis WA 8 sind die Hauptdächer nur mit einer Dachneigung zwischen 15° und 45° zulässig. Die Hauptdächer in den sonstigen WA und in den WB sind mit einer Dachneigung zwischen 25° und 45° zulässig. Dächer von Carports und Garagen sind in der gleichen Dachneigung und Dachhaut wie das Hauptgebäude

bzw. mit einer Dachneigung von mind. 25° auszuführen. Innerhalb des MI sind Hauptdächer bis zu einer maximalen Dachneigung von 45° zulässig. In den WA 3, WA 5 und MI 1 sind Mansarddächer auch mit abweichenden Dachneigungen zulässig. 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.
Diese Festlegungen stellen grundsätzliche Gestaltungskriterien dar, die im Erhaltungsgebiet gelten und eine dem städtebaulichen und architektonischen Umfeld entsprechende Gestaltung gewährleisten sollen, dabei aber auch Spielraum für eine individuelle Gestaltung geben.
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 bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Um eine Aufwertung der Außenanlagen zu erzielen, werden folgende Festsetzungen getroffen: die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist nicht zulässig. Die nur außerhalb des Vorgartenbereichs zulässigen Dauerstellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, mit einer begrünten Umkleidung oder mit Rankgittern zu versehen.
Einfriedungen sind in allen Baugebieten nur als Laubholzhecke aus heimischen Arten, aus Holz oder in traditioneller Form als schmiedeeiserne Zäune 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 und erfährt durch die B-Planung keine wesentliche Änderung. Die Strandstraße ist als Landesstraße 12 eine überörtliche Verbindungs- und Hauptsammelstraße. Bei der Cubanzestraße handelt es sich ebenfalls um eine Hauptsammelstraße in Kühlungsborn-Ost. Die Ulmenstraße erfüllt ebenfalls Sammelfunktionen. Die restlichen Straßen sind Anliegerstraßen. Die in zweiter Reihe gelegenen Grundstücke werden zum überwiegenden Teil über private Zufahrten erschlossen. Dazu sind die erforderlichen privatrechtlichen Vereinbarungen zu treffen, um die Erschließung zu sichern. Die rückwärtige Erschließung der Cubanzestraße zwischen Ulmenstraße und der Straße "Am Karpfenteich" wird als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung - öffentlicher Fußweg - festgesetzt. Über den verkehrsberuhigten Teil dieses Weges wird auch das in der zweiten Reihe der Straße "Am Karpfenteich" neu errichtete Gebäude (Nr. 5b) erschlossen.
Innerhalb des Geltungsbereiches wurden die Strandstraße und der Schulweg komplett erneuert, die Ulmenstraße nur teilweise. Für die Cubanzestraße ist ein Ausbau vorgesehen.
Langfristig (nach Umwidmung der Strandstraße zur Kommunalstraße) möchte die Stadt Kühlungsborn alle innerstädtischen Straßen als Tempo-30-Zonen ausweisen, um eine dem Ostseebad entsprechende Verkehrsberuhigung zu erreichen.

Die Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen oder Zufahrten in einer Entfernung bis zu 20 m vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Landesstraße 12 (Strandstraße) bedarf der Zustimmung bzw. Genehmigung des Straßenbaulastträgers (Land Mecklenburg-Vorpommern, vertreten durch das Straßenbauamt Güstrow).

Stellplätze sind entsprechend dem jeweiligen Bedarf auf den privaten Grundstücken unterzubringen. Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn. Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt hinsichtlich der Gestaltung von Straßenräumen und Stellplätzen die Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06 Ausgabe 2006, Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Köln 2007).Die Errichtung von Kfz-Stellplätzen, Carports, Garagen, Nebengebäuden i.S.d. §§ 12 und 14 Abs. 1 BauNVO und Stellplätzen für Müllbehälter ist im Vorgartenbereich unzulässig. Vorgartenbereich ist der Bereich zwischen den öffentlichen Straßen und der straßenseitigen Hauptgebäudeflucht. Diese Vorgabe entspricht der städtischen Zielstellung, die Vorgartenbereiche gärtnerisch zu gestalten und nicht zu Stellplatzflächen zu degradieren.

## 2.4 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 39 beträgt rund 15 ha. Die Fläche unterteilt sich folgendermaßen:

| Flächennutzung B-Plan Nr. 39 | Flächengröße in m² |
|---|---|
| **Baugebiete** | |
| Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO | 55505 |
| Besondere Wohngebiete nach § 4a BauNVO | 4777 |
| Mischgebiete nach § 6 BauNVO | 17711 |
| Flächen für Gemeinbedarf | 5668 |
| **Summe Baugebiete** | **84521** |
| **Grünflächen** | |
| Öffentliche Grünfläche - Park | 5665 |
| Öffentliche Grünfläche - Verkehrsgrün | 552 |
| Private Grünfläche - Hausgarten | 39859 |
| Grünfläche – Graben/ Fläche für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft | 1442 |
| **Summe Grünflächen** | **36658** |
| **Verkehrsflächen** | |
| Öffentliche Straßenverkehrsflächen Bestand | 19598 |
| Bahnanlagen der Molli | 4441 |
| Fußweg, öffentlich | 1019 |
| Stellplatzflächen | 1304 |
| Öffentl. Parkplatz | 272 |
| **Summe Verkehrsflächen** | **26634** |
| **Sonstige Flächen** | |
| Wasserflächen (Teich) | 2740 |
| **∑ Plangebiet** | **150553** |

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

Durch die geplanten Maßnahmen erfolgen keine wesentlichen Eingriffe im Sinne des Naturschutzrechts, da bebaute, innerörtliche Bereiche überplant werden. Besondere Schutzgebiete werden durch die Umsetzung der Planung nicht beeinträchtigt.
Im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB wird von einer Umweltprüfung abgesehen, wenn sich durch die Aufstellung des Bebauungsplanes in einem Gebiet nach

§ 34 BauGB der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert. Im vorliegenden Fall handelt es sich um Bereiche, der nach § 34 BauGB (Innenbereich) bebaubar ist. Der Bebauungsplan regelt hier eine eher zurückhaltende Bebauung aus den in den vorangegangenen Kapiteln genannten Gründen.

Die zulässigen Neuversiegelungen beschränken sich im Wesentlichen auf einige zusätzliche Baufelder, die auch nach § 34 BauGB möglich wären und hier nur geordnet sind. 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.

Die baumbestandenen Grünflächen und Hecken sowie der Bachlauf der Cubanze haben nicht nur für die Flora und Fauna eine besondere Bedeutung, sondern tragen auch zu einer Verbesserung der Luftqualität und der kleinklimatischen Verhältnisse bei. Vorhandene Bereiche werden durch die folgenden Festsetzungen geschützt.

Schutz des Bachlaufes der Cubanze

Straßenbegleitend zur Cubanzestraße verläuft der Bachlauf der Cubanze. Er wird als Graben innerhalb einer Grünfläche festgesetzt. Nach § 81 des Wassergesetzes M-V (LWaG) ist der Uferbereich von Gewässern in einer Breite von 7 m von Bebauung freizuhalten. Der Gewässerschutzstreifen wird als Fläche für Maßnahmen, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung festgesetzt.
In einer Breite von 7,0 m ab Böschungsoberkante der Cubanze ist jegliche Bebauung oder Befestigung von Flächen unzulässig. Der Graben ist dauerhaft zu erhalten. Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, 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 der Hausgärten

Die größeren zusammenhängenden Gartenfläche an der nördlichen Cubanzestraße östlich der Molli-Gleise, im rückwärtigen Bereich der Strandstraße, an der mittleren Cubanzestraße und beidseitig des Stillen Winkels sowie einige kleinere Gartenflächen werden als private Hausgartenfläche festgesetzt, um sie vor weiterer Bebauung zu schützen. Innerhalb der privaten Hausgärten ist nur die Errichtung von Nebenanlagen für die Gartennutzung zulässig.

Park "Am Karpfenteich"

Der historisch gewachsene Bereich des Parks "Am Karpfenteich" soll dauerhaft erhalten und planerisch gesichert werden. Er dient ökologischen Funktionen sowie der Erholung und bietet eine hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität für die angrenzenden Wohngebiete. Durch den neugestalteten Straßenraum an der Strandstraße und die Fußwege innerhalb des Parkes trägt der Bereich zu einer Aufwertung des Ortsbildes von Kühlungsborn bei. Der Park wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt. Der kürzlich sanierte Karpfenteich wird als Wasserfläche festgesetzt.

Öffentliche Grünflächen

An der Strandstraße befindet sich gegenüber dem Karpfenteich eine öffentliche Grünfläche, die zur Abschirmung der dahinterliegenden Wohnbebauung und zur Durchgrünung und Auflockerung des Stadtgebietes dient. Die Fläche soll weiterhin als öffentliches Grün bestehen bleiben und wird auch als Parkanlage festgesetzt.
Die bisher als Schulhof genutzte Freifläche der Heinrich-Schreiber-Schule an der Strandstraße soll auch im Falle der privaten Nutzung als Freifläche bestehen bleiben. Sie wird daher als Hausgartenfläche festgesetzt.

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich ein ortsbildprägender, erhaltenswerter Baumbestand. Dies trifft insbesondere für die Straßen am Schulweg und "Am Karpfenteich" sowie für die Freiflächen des öffentlichen Parks zu. Alle einheimischen Laub- und Nadelbäume mit einem Stammumfang ab 60 cm sind dauerhaft zu erhalten und einschließlich der Kronentraufbereiche vor Beeinträchtigungen, die den Fortbestand gefährden und während Baumaßnahmen gem. DIN 18920 zu schützen. Über Ausnahmen und das Ausgleichserfordernis entscheidet die Stadt nach den Vorgaben des B-Plans. 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.

Nach § 20 Landeswaldgesetz M-V sind in einem Abstand von 30 m zum Stadtwald künftig Neubebauungen jeglicher Art, auch von Nebengebäuden, unzulässig. Diese Zone dient als Schutzabstand zum Stadtwald, z.B. hinsichtlich Waldbrand und Windwurf. Die vorhandenen Gebäude genießen Bestandsschutz.

Hinsichtlich des Artenschutzes ist anzumerken, dass es sich bei der vorliegenden Planung im Wesentlichen um eine Bestandsüberplanung handelt, die im vereinfach-

ten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Umweltbericht durchgeführt wird. 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. Weitergehende Untersuchungen, den möglichen Umbau von Bestandsgebäuden betreffend, können nur im Rahmen der Einzelvorhaben durchgeführt werden.

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.

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.

## 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 im öffentlichen Straßenraum, an die auch die Gebäude in zweiter Reihe anzuschließen sind. Die Versorgung erfolgt zentral aus dem Wasserwerk Hinter Bollhagen und ist durch den Zweckverband "Kühlung“ gewährleistet. Neuanschlüsse zur Wasserversorgung sind mit dem Zweckverband abzustimmen. Für alle neu verlegten Trinkwasserleitungen ist vor Einbindung in das öffentliche Versorgungsnetz der hygienische Reinheitsnachweis und die Freigabe über das Gesundheitsamt einzuholen. Hinsichtlich des sparsamen Umganges mit Trinkwasser sollte der Einsatz von wassersparenden Technologien bevorzugt werden. Eine

Brauchwasserversorgung ist nach § 13 (3) Trinkwasserverordnung dem Gesundheitsamt Bad Doberan anzuzeigen.
Die Löschwasserversorgung ist über Hydranten im zentralen Wasserversorgungsnetz von Kühlungsborn sichergestellt. Ein ausreichendes Netz ist in den vergangenen Jahren durch den Zweckverband ausgebaut worden.

## 4.3 Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Die Schmutz- und Regenwasserentsorgung ist über eine zentrale Ableitung gesichert. Die Grundstücke in zweiter Reihe sind an die vorhandenen Leitungen im öffentlichen Straßenraum anzuschließen. Die Entsorgung erfolgt gemäß gültiger Satzung des Zweckverbandes "Kühlung".
Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser soll trotzdem nach Möglichkeit auf den Grundstücken versickert und zur Bewässerung genutzt werden, um die Abflussmengen möglichst gering zu halten.
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.

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

## 4.4 Energieversorgung

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

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

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.

### 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. Durch das Plangebiet führt die Trasse der Bäderbahn "Molli". Da sich die Trasse innerhalb eines bereits bebauten Bereiches befindet, ergeben sich durch die Planung keine Änderungen.
Da es sich also um einen bereits weitestgehend bebauten Bereich analog zu § 34 BauGB handelt, ist bei der Immissionsbetrachtung durch den Verkehr von der vorhandenen Situation auszugehen. Durch die Planung werden keine nennenswerten Verkehre verursacht, so dass in diesem innerstädtischen Bereich keine besonderen Schallschutzmaßnahmen erforderlich bzw. vorgesehen sind.
Zukünftig möchte die Stadt Kühlungsborn alle innerstädtischen Straßen als Tempo-30-Zonen ausweisen. Die Immissionsbelastung wird an den derzeit mit 50 km/h befahrbaren Straßen (Strandstraße und Cubanzestraße) voraussichtlich also geringer werden.
Der Möbelbetrieb ist ein im Bestand gewachsenen Unternehmen mit Bestandsschutz. Dabei hat der Betrieb die Richtwerte zum erforderlichen Schallschutz und bezüglich von Staubemissionen o.ä. einzuhalten.

Zum B-Plan Nr. 39 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 ein bis zwei Vollgeschossen, im WA 4 z.T. mit drei Vollge-

schossen, sowie Mischgebiete zulässig. In den Mischgebieten sind Einzelhäuser mit maximal zwei Vollgeschossen zulässig.
Hauptverkehrsstraßen innerhalb und am Rand des Plangebietes sind die L 12 (Strandstraße) sowie die Cubanzestraße. Alle anderen, im Plangebiet vorhandenen Straßen sind Anliegerstraßen und hinsichtlich der Verkehrsstärke von untergeordneter Bedeutung.
Zwischen Strandstraße und Cubanzestraße verlaufen die Gleise der Bäderbahn Molli.
Ziel der Untersuchungen ist es, die Immissionen innerhalb des Plangebietes 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: 25.08.2008);
- Verkehrsanalyse 1999;
- Prognose des zusätzlichen Verkehrsaufkommens im Bereich des geplanten Yachthafens der Stadt Ostseebad Kühlungsborn.

**Berechnungs- und Beurteilungsgrundlagen**

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

Im Bereich der städtebaulichen Planung ist bei der Beurteilung des Lärms von den schalltechnischen Orientierungswerten des Beiblattes 1 zur DIN 18005 auszugehen.
Als Maß für die durchschnittliche Langzeitbelastung von betroffenen Personen oder ausgewählten Immissionsorten werden Beurteilungspegel benutzt. Die Beurteilungspegel werden auf die Zeiträume tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) und nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) bezogen.
Für gewerbliche Anlagen, die dem Geltungsbereich der TA Lärm unterliegen, sowie Sport- und Freizeitanlagen ist für den Nachtzeitraum die volle Stunde mit dem maximalen Beurteilungspegel maßgebend. Der Beurteilungspegel $L_r$ wird gemäß DIN 18005 aus dem Schallleistungspegel $L_W$ der Schallquelle unter Berücksichtigung der Pegelminderung auf dem Ausbreitungsweg und von Zu- oder Abschlägen für bestimmte Geräusche, Ruhezeiten oder Situationen gebildet.
Für die genaue Berechnung der Schallimmissionen für verschiedene Arten von Schallquellen (z.B. Straßen-, und Schienenverkehr, Gewerbe, Sport- und Freizeitanlagen) wird auf die jeweiligen Rechtsvorschriften verwiesen.

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

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

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

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

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

Die schalltechnischen Orientierungswerte gemäß Tabelle 1 sind keine Grenzwerte, haben aber vorrangig Bedeutung für die städtebauliche Planung. Sie sind als sachverständige Konkretisierung für die in der Planung zu berücksichtigenden Ziele des Schallschutzes zu nutzen.
Die Orientierungswerte sollten bereits auf den Rand der Bauflächen oder der überbaubaren Grundstücksflächen in den jeweiligen Baugebieten bezogen werden. Ihre Einhaltung oder Unterschreitung ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes oder der betreffenden Baufläche verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor 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 begründeten Fällen bei Überwiegen anderer Belange zu einer Zurückstellung des Schallschutzes führen.

**Ermittlung und Beurteilung der Geräuschimmissionen**
**Untersuchungsmethodik**
Die Ermittlung und Bewertung der Schallimmissionen erfolgen auf der Grundlage von Rasterberechnungen nach Berechnungsverfahren der im Quellenverzeichnis genannten Richtlinien und Vorschriften mittels der Ausbreitungssoftware LIMA, Version 5.2.02 der Stapelfeldt Ingenieurgesellschaft mbH Dortmund mit A-bewerteten Schallleistungspegeln.
Die Berechnungsergebnisse gelten für eine Wetterlage, welche die Schallausbreitung begünstigt (Mitwindwetterlage bis 3 m/s und Temperaturinversion). Erfahrungsgemäß liegen Langzeitmittelungspegel unterhalb der berechneten Werte.

Der von einer Schallquelle in ihrem 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 sowie für Mischgebiete ausgewiesen werden. Die Zuordnung der Schutzbedürftigkeit erfolgte auf Grundlage der geplanten Nutzungen und in Übereinstimmung mit der beabsichtigten Ausweisung im B-Plan.

**Emissionskennwerte**
Auf schutzbedürftige Nutzungen innerhalb des Plangebietes wirken Geräuschimmissionen des Straßenverkehrs sowie der Bäderbahn Molli ein.
Die maßgebenden Emissionsquellen werden nachfolgend beschrieben.

**Straße**
Verkehrsgeräuschimmissionen im Plangebiet werden durch die vorne genannten Hauptverkehrsstraßen Strandstraße und südliche Cubanzestraße hervorgerufen. Die Verkehrsstärke auf der Strand- und Cubanzestraße wird auf der Grundlage der genannten Verkehrsuntersuchungen ermittelt. Die Zahlen gelten für die Saison 1999 und stellen somit einen Maximalfall dar.
Die normale Verkehrsentwicklung von 1999 bis zum Prognosejahr 2020 wird in Anlehnung an die Prognosefaktoren des Landesamtes für Straßenbau und Verkehr durch den Faktor 1,15 berücksichtigt. Die Aufteilung des Schwerverkehrs auf den Tag- und Nachtzeitraum erfolgte an Hand der RBLärm-92. Weitere Berechnungsparameter (Belag, Geschwindigkeit) wurden in einer Ortsbegehung ermittelt.
Die Berechnungsparameter für die relevanten Straßenabschnitte sind in Tabelle 2 zusammengefasst.

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

| ID-Nr., Bezeichnung | DTV [Kfz/24h] | $p_T$ / $p_N$ [%] | Straßenoberfläche | Straßenneigung | zul. Geschwindigkeit Pkw/Lkw [km/h] | Emissionspegel $L_{m.E}$ Tag /Nacht [dB(A)] |
|---|---|---|---|---|---|---|
| S01, Strandstraße (Ulmenstraße – Stiller Winkel) | 8.000 | 5 / 2 | Asphalt | < 5 % | 50 / 50 | 60,8 / 50,4 |
| S21, Strandstraße (Stiller Winkel - Cubanzestraße) | 8.000 | 5 / 2 | Pflaster | < 5 % | 50 / 50 | 66,8 / 56,4 |
| S22, Strandstraße (Cubanzestraße – Neue Reihe) | 12.650 | 5 / 2 | Pflaster | < 5 % | 50 / 50 | 68,7 / 58,3 |
| S03, Cubanzestraße (Ulmenstraße – vor Bahnschienen) | 5.900 | 3 / 1 | Asphalt | < 5 % | 50 / 50 | 58,4 / 49,7 |
| S04, Cubanzestraße (Bahnschienen - Strandstraße) | 5.900 | 3 / 1 | Beton | < 5 % | 50 / 50 | 60,4 / 51,7 |

**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 3:** 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 |
| RB (im Bereich Cubanzestraße) | 1,4 / 0 | 50 | 50 | 0 | 0 | | 5 | 0 | 55,3 / 0 |

Richtliniengemäß wird der Schienenbonus berücksichtigt.

**Beurteilungspegel**

Auf Grundlage der beschriebenen Berechnungsparameter wurden entsprechend der RLS 90 und der Schall 03 innerhalb des Plangebietes Rasterlärmkarten für den Tag- und Nachtzeitraum für den Straßen- und Schienenverkehr berechnet. Die Berechnungen erfolgten für eine Aufpunkthöhe von 5,6 m (1. OG)[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.

[1] Quelle: Internet

[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.

**Tabelle 4:** Beurteilungspegel Straßenverkehr (entspricht dem Gesamtverkehr)

| **Bereich** | **Beurteilungs-pegel $L_r$ [dB(A)] Tag / Nacht** | **Orientierungs-wert [dB(A)] Tag / Nacht** |
|---|---|---|
| Nördliche Strandstraße | 65 / 55 | 55 / 45 |
| Südliche Strandstraße im Bereich der WA-Nutzungen | 72 / 62 | 55 / 45 |
| Südliche Strandstraße im Bereich der MI-Nutzungen | 69 / 59 | 60 / 50 |
| Cubanzestraße im Bereich der WA-Nutzungen | 63 / 53 | 55 / 45 |
| Cubanzestraße im Bereich der MI-Nutzungen | 65 / 55 | 60 / 50 |

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 8 und 17 dB(A) überschritten werden. Der Orientierungswert Tag und Nacht für Mischgebiete (60 dB(A) und 50 dB(A)) wird straßenabhängig zwischen 5 und 9 dB(A) überschritten. Die höchsten Überschreitungen treten in der Strandstraße auf, dort wo der Belag aus Kopfsteinpflaster besteht.

Deutliche Pegelminderungen von 6 dB(A) können in der Strandstraße erzielt werden, wenn das Kopfsteinpflaster durch einen Asphaltbelag ersetzt wird. Die höchsten Überschreitungen liegen dann in diesem Bereich bei 11 dB(A).

Zum Schutz der Anwohner kommen, da es sich hier um eine Innerortslage mit dichter Straßenbebauung handelt und Lärmschutzwände nicht realisierbar sind, nur eine lärmabgewandte Raumorientierung und, wenn dies nicht möglich ist, bauliche Maßnahmen (passive Maßnahmen) an den Fassaden in Frage.
Zur Festlegung der erforderlichen Schalldämmung wurden die maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 [07] berechnet und entsprechenden Lärmpegelbereichen zugeordnet.
Nach Tabelle 8 der DIN 4109 sind demnach Gebäudeseiten und Dachflächen von Wohn- und Schlafräumen sowie von Kinderzimmern mit einem bewerteten resultierenden Schalldämm-Maß

- von $R'_{W,res}$ = 35 dB innerhalb des Lärmpegelbereiches III
- von $R'_{W,res}$ = 40 dB innerhalb des Lärmpegelbereiches IV sowie
- von $R'_{W,res}$ = 45 dB innerhalb des Lärmpegelbereiches V

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 bis V schallgedämmte Lüftungseinrichtungen in den Fenstern vorzusehen, wenn keine Lüftungsmöglichkeit zur lärmabgewandten Gebäudeseite besteht.
Passive Lärmschutzmaßnahmen haben ebenfalls keine Wirkung für Außenwohnbereiche. Außenwohnbereiche auf Grundstücken innerhalb des Lärmpegelbereiches III bis V 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 |
| V | 71 - 75 | 45 | 40 |

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

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

## 6. Eigentumsverhältnisse

Die öffentlichen Verkehrsflächen, die Parkanlage Karpfenteich, die sonstigen öffentlichen Grünflächen und die ehemaligen Schulstandorte befinden sich im Eigentum der Stadt Ostseebad Kühlungsborn. Die ehemaligen Schulgebäude stehen zum Verkauf. Die Gleisanlagen der Molli sind Eigentum der Molli GmbH. Die übrigen Flächen gehören den unterschiedlichen Privateigentümern.

## 7. Sonstiges

Es gelten die Stellplatzsatzung, die Satzung zur Gestaltung der Vorgärten und für den gesamten Bereich der Ulmenstraße, des Schulweges, der Straße Am Karpfenteich, des Stillen Winkels und der Cubanzestraße 3 - 28 die Erhaltungssatzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn (Erhaltungssatzung zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart der Stadt Ostseebad Kühlungsborn - Planungsbereich C für den Ortskern Ost), jeweils in der zuletzt geänderten Fassung.

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Bodendenkmale der Kategorie D2 vermutet oder bekannt. Der Beginn des Mutterbodenabtrags ist daher 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.

An der südlichen Ecke des ehemaligen Grundschul-Gebäudes der Diesterweg-Schule, Flurstück 121/1, Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn (Am Karpfenteich 4a), befindet sich ein Höhenfestpunkt der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes M-V. Vermessungsmarken sind nach § 7 Vermessungs- und Katastergesetz M-V gesetzlich geschützt und dürfen nicht verändert, entfernt oder überbaut werden. Mögliche Beeinflussungen durch Bauvorhaben sind mind. 4 Wochen vor Beginn einer Baumaßnahme mit dem Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen Schwerin abzustimmen.

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

Planverfasser:

Stadt- und Regionalplanung
Partnerschaftsgesellschaft
Dipl. Ing.
Martin Hufmann
Dipl. Geogr.
Lars Fricke
Mecklenburger Str. 32  23966 Wismar
Tel. 03841- 28 75 97/-98
Fax 03841- 28 75 99
www.stadt-und-regionalplanung.de
stadt.regionalplanung@t-online.de