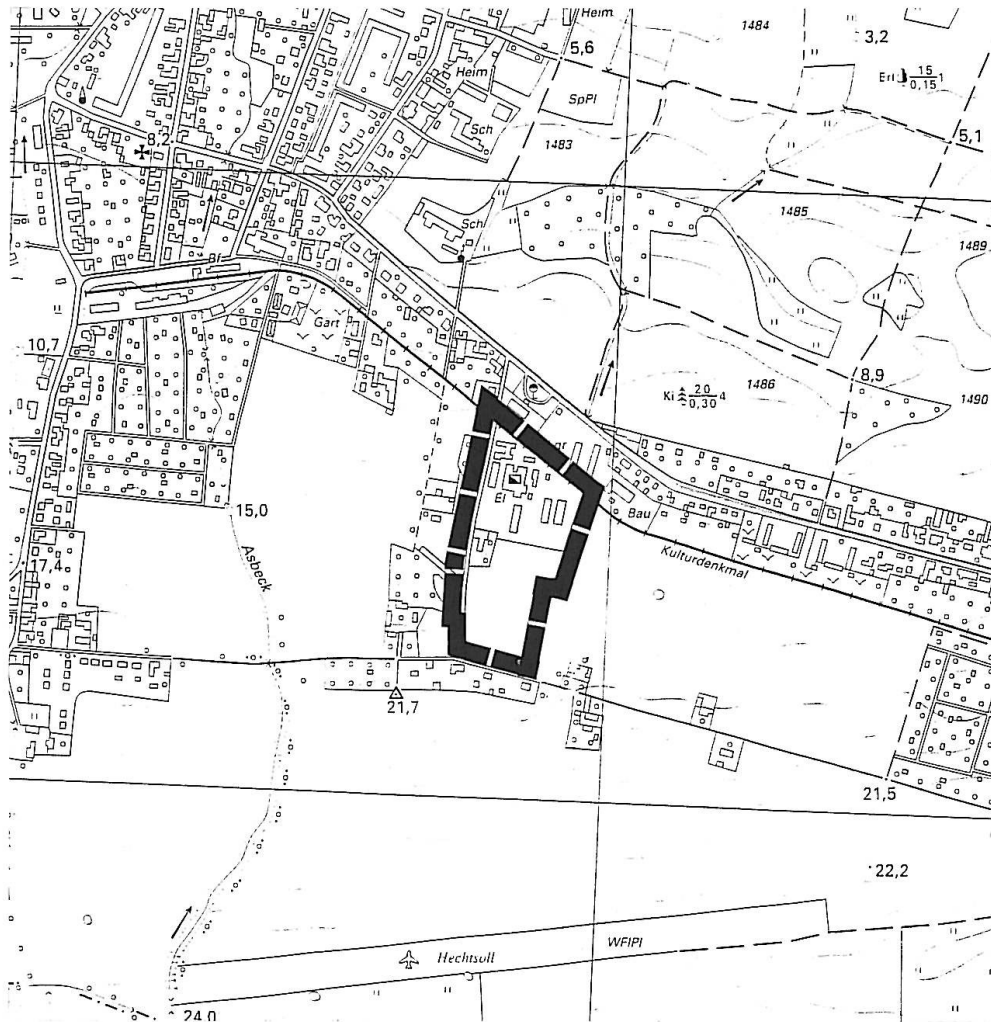


# STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN



## BEBAUUNGSPLAN NR. 1

für das Gewerbegebiet "Zur Asbeck"

umfassend das Gebiet östlich der Straße "Zur Asbeck" bis in eine Tiefe von ca. 170 m  
in östliche Richtung, südlich der "Molli"-Bahngleise und nördlich des Grünen Weges

## BEGRÜNDUNG

# Stadt Ostseebad Kühlungsborn - Bebauungsplan Nr. 1 für das Gewerbegebiet "Zur Asbeck"

## Begründung

Inhalt	Seite
1. Einleitung	2
1.1 Planverfahren und Planungsziele	2
1.2 Planungsrecht, Flächennutzungsplanung und Raumordnung	2
2. Städtebauliches Konzept	3
2.1 Ausgangssituation und Zielsetzung	3
2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	3
2.3 Örtliche Bauvorschriften	4
2.4 Verkehrserschließung und Stellplätze	4
2.5 Flächenbilanz	5
3. Umweltverträglichkeitsprüfung und Grünordnungsplanung	6
3.1 Prüfung der Umweltverträglichkeit	6
3.2 Aufgabe und Zielsetzung der Grünordnungsplanung	6
3.3 Methodik	6
3.4 Naturräumliche Ausgangsbedingungen	7
3.5 Bestandsbewertung	9
3.6 Eingriffsminderung	10
3.7 Eingriffsdarstellung	10
3.8 Ausgleichsmaßnahmen und Bilanzierung	11
3.9 Weitere Kompensationsmaßnahmen	13
4. Immissionsschutz	14
5. Ver- und Entsorgung	15
5.1 Trink- und Löschwasserversorgung	15
5.2 Schmutz- und Regenwasserentsorgung	15
5.3 Energieversorgung	16
5.4 Abfallentsorgung, Altlasten	16
5.5 Telekommunikation	16
6. Bodendenkmale	17
7. Eigentumsverhältnisse, Planungs- und Erschließungskosten	17

Anlage 1: Bestandsplan

## **1. Einleitung**

### **1.1 Planverfahren und Planungsziele**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes für das Gewerbegebiet "Zur Asbeck" umfasst den westlichen Teil der ursprünglichen Planung des B-Plans Nr. 1 (gesamtes Gebiet zwischen der Straße Zur Asbeck und der Kleingartenanlage sowie den Molli-Gleisen und dem Grünen Weg). Diese ursprüngliche Planung ist inzwischen hinfällig, der östliche Teil wird mit dem B-Plan Nr. 25 überplant. Der Aufstellungsbeschluss von 1993 wurde daher aufgehoben.

Das vorhandene Gewerbegebiet an der Straße Zur Asbeck sowie dessen Erweiterung in südliche Richtung bis zum Grünen Weg sind nach wie vor für die Gewerbeansiedlung vorgesehen. Sie sind im Flächennutzungsplan als GE-Flächen dargestellt. Diese GE-Flächen sollen nun im B-Plan Nr. 1 neu überplant werden. Konkreter Anlass zur Neuaufnahme des Planverfahrens ist das Vorhaben eines ansässigen Unternehmens zur Betriebsverlagerung aus dem Bestand heraus und zur Neuerrichtung und Erweiterung in den bisherigen Außenbereich. Die Belange der weiteren, ansässigen Betriebe sind ebenfalls zu berücksichtigen. Die südlichen Flächen sind für eine Neuansiedlung von Gewerbebetrieben vorzubereiten.

Die Größe des Geltungsbereiches des B-Planes beträgt insgesamt ca. 4,9 ha. Er umfasst folgende Flurstücke: Flurstücke 479/1 (teilw.), 481/5 (teilw.), 482/7, 482/14, 482/15, 482/16, 482/18, 482/19, 482/20, 482/22, 482/24, 482/25, 482/26, 482/27, 482/28, 482/29, 482/30, 482/31, 482/32, 482/33, 482/34, 482/36, 482/37, 482/38, 482/39, 483/6, 483/7 und 483/8 der Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn.

### **1.2 Planungsrecht, Flächennutzungsplanung und Raumordnung**

Der vorliegende Bebauungsplan wird gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Ostseebad Kühlungsborn entwickelt. Darin ist der Geltungsbereich als Gewerbegebiet gem. § 1 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO dargestellt. Weiterhin ist das Gebiet als Bereich mit möglichem Vorkommen von Bodendenkmalen sowie als Trinkwasserschutzgebiet gekennzeichnet. Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone für Grundwasser III B der Wasserfassung Kühlungsborn-Bad Doberan. Die damit verbundenen Nutzungsbeschränkungen und die Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete (1. Teil – Schutzgebiete für Grundwasser, DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt W 101) sind zu beachten.

Im Rahmen der Flächennutzungsplanung wurden die Bauflächen ermittelt, die zukünftig aus raumordnerischer Sicht für eine gewerbliche Nutzung in Kühlungsborn zur Verfügung stehen sollen und mit der Landesplanung sowie den Trägern öffentlicher Belange abgestimmt. Das Vorhaben entspricht damit den Entwicklungszielen für das Unterzentrum Kühlungsborn gemäß Regionalem Raumordnungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RROP).

Das Plangebiet zählt im südlichen und östlichen Teil planungsrechtlich derzeit zum unbeplanten Außenbereich, eine Bebauung nach § 34 BauGB (innerhalb des zusammenhängend bebauten Ortes) ist daher nicht möglich. Der nördliche Teil ist planerisch zu ordnen. Deshalb ist als Voraussetzung für die Umsetzung einer Gewerbe-

ansiedlung und zur Sicherung der Erschließung die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach §§ 2 und 8 BauGB erforderlich.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137) 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,
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 6.5.1998 einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen

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

Als Plangrundlagen wurden die aktuelle Flurkarte der Flur 2 der Gemarkung Kühlungsborn, die topographische Karte des Landesvermessungsamtes M-V im Maßstab 1:10 000 sowie sonstige Bestandsunterlagen (Straßenplanung, Lagepläne) verwendet. Weiterhin wurden eigene Bestandsaufnahmen durchgeführt.

## **2. Städtebauliches Konzept**

### **2.1 Ausgangssituation und Zielsetzung**

Mit der vorgelegten Planung beabsichtigt die Stadt, die vorhandene bauliche Nutzung zu ordnen, deren verkehrstechnische Erschließung zu sichern und das Gewerbegebiet unter Einbeziehung der südlich angrenzenden Ackerfläche zu erweitern.

Das Plangebiet ist funktional zweigeteilt. Im nördlichen Teil befindet sich eine seit langem genutzte Gewerbefläche. Diese dient unterschiedlichen Gewerbebetrieben und Einrichtungen als Standort und hat sich in den zurückliegenden Jahren ohne abschließende kommunale Bauleitplanung als Gewerbegebiet etabliert. Das Spektrum der ansässigen Firmen reicht vom Maler- und Hausmeisterbetrieb über eine Autowerkstatt bis zur Tierpension und einer Jugendfreizeiteinrichtung.

Die städtebauliche Situation im Umfeld des Plangebietes kann als Gemengelage bezeichnet werden. In unmittelbarer Nachbarschaft zum Gewerbegebiet sind Wohnnutzungen, weitere kleinteilige Gewerbebetriebe, eine Tankstelle und ein Einkaufsmarkt nördlich der Molli-Gleise sowie sonstige mischgebietstypische Nutzungen anzutreffen. Der südliche Teil des Plangebietes besteht aus einer Ackerfläche, die sich außerhalb des Geltungsbereiches in östliche Richtung fortsetzt.

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

Der Bebauungsplan Nr. 1 dient der Sicherung und Erweiterung eines Gewerbegebietes (GE) nach § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich störenden Gewerbebetrieben. Zulässig sind, soweit der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt, Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe. Weiterhin sind Geschäfts-

Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke zulässig.

Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zugelassen werden. Ebenfalls können Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten zugelassen werden.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO setzt die Stadt fest, dass Lagerplätze und Tankstellen generell nicht zulässig sind. Unter dem Aspekt einer geordneten städtebaulichen Entwicklung der Gesamtstadt und unter Berücksichtigung der infrastrukturellen Angebote an anderen Stellen des Stadtgebietes werden weitere Funktionen ausgeschlossen. Aus städtebaulichen Gründen wird festgesetzt, dass Lebensmittel-Einzelhandelseinrichtungen und -Läden nicht zulässig sind, um die verbrauchernahe Versorgung in den Stadtgebieten nicht durch zusätzliche Standorte am Stadtrand zu gefährden. Betriebe des Beherbergungsgewerbes sollen sich in Kühlungsborn vorrangig in den touristischen Zentren ansiedeln und werden daher im Gewerbegebiet ebenfalls ausgeschlossen.

Vergnügungsstätten sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit auch nicht zulässig.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 1 ist nur die offene Bauweise zulässig. Damit setzt die Stadt fest, dass Gebäude eine maximale Länge von 50 m besitzen dürfen. Die Grundflächenzahl wird einheitlich mit 0,5, die Firsthöhe mit 12,0 m bei zwei Vollgeschossen festgesetzt. Damit soll eine übermäßige Verdichtung oder Höhenentwicklung am Stadtrand des Fremdenverkehrsortes vermieden werden.

### **2.3 Örtliche Bauvorschriften**

Die örtlichen Bauvorschriften dienen der Anpassung der Gebäude sowie der sonstigen Einrichtungen an die örtlichen Gegebenheiten, ohne jedoch die gewerbliche Nutzung unverhältnismäßig einzuschränken. Die Stadt setzt daher fest, dass stark reflektierende Materialien zur Fassadengestaltung unzulässig sind.

Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht sind im Fremdenverkehrsort störend und daher unzulässig. Darüber hinaus enthalten die örtlichen Bauvorschriften Festsetzungen zur Gestaltung von Müllbehälterstellplätzen, um eine ortsgerechte Einbindung sicherzustellen, sowie aus Gründen des Klima- und Ressourcenschutzes die allgemeine Zulassung von Anlagen zur Sonnenenergienutzung.

### **2.4 Verkehrserschließung und Stellplätze**

Mit der Ausweisung von Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten im Norden und in der Mitte des Plangebietes sowie der Planstraße B im zentralen Bereich nimmt der Bebauungsplan die derzeit gegebenen, verkehrstechnischen Erschließungsflächen auf und ordnet sie in das Nutzungskonzept ein.

Die Planstraße A erschließt die Gewerbegebietserweiterung sowie den südlichen Teil des vorhandenen Gebäudebestandes. Die Planstraße besitzt eine Verkehrsfläche mit einer Breite von 11,0 m. Sie endet in einer Wendeanlage mit einem Radius von

12,5 m. Somit ist das Wenden mit allen üblichen Lastkraftwagen und Lastzügen gesichert. Im Falle einer Gewerbe- bzw. Mischgebietserweiterung in östliche Richtung soll die Planstraße A weitergeführt werden und der Erschließung des Gesamtgebietes dienen.

Die Planstraße B erhält eine Verkehrsfläche mit einer Breite von 8,0 m. Sie endet nach rd. 100 m in einer Wendeanlage mit einem Radius von 10,0 m. Damit wird das Wenden von dreiachsigen Müllfahrzeugen gewährleistet.

Die Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten, die an die Planstraße B angebunden sind, dienen der Erschließung des Telekom-Gebäudes sowie der rückwärtigen Gewerbeflächen am östlichen Plangebietsrand. Diese Erschließungstrassen besitzen eine Breite von 5,0 m.

Alle Straßen und Wege im öffentlichen Bereich sind nach DIN 18024, Blatt 1, behindertengerecht auszubauen.

Sichtdreiecke an der Straße Zur Asbeck sind im Bebauungsplan festgesetzt. Die aus Gründen der Verkehrssicherheit von der Bebauung freizuhaltenen Sichtdreiecke am Grünen Weg liegen außerhalb des Geltungsbereiches.

Die notwendigen Stellplätze sind gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn auf den jeweiligen Grundstücken entsprechend der ansässigen Nutzungen zu schaffen. Nördlich der Planstraße B sind Stellplätze vorhanden, die derzeit für die Jugendeinrichtung genutzt werden. An der Planstraße A werden zusätzlich Stellplätze für Pkw bzw. Lkw im öffentlichen Straßenraum vorgesehen.

## 2.5 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes beträgt rund 4,92 ha. Diese Flächen verteilen sich folgendermaßen:

Flächennutzung	Flächengröße ca. in m <sup>2</sup>
Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO	38630
Öffentliche Verkehrsflächen	6220
<i>davon:</i> Zur Asbeck	3100
Planstraßen	3120
Grünflächen, <i>davon:</i>	4371
öffentliche Grünflächen	1600
Private Grünflächen Zäsurgrün/ Ortsrandbepflanzung	2731
<b>Σ</b>	<b>49221</b>

## 3. Umweltverträglichkeitsprüfung und Grünordnungsplanung

### 3.1 Prüfung der Umweltverträglichkeit

Nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.V.m. dem Landes-UVP-Gesetz sind bei Vorhaben die Auswirkungen auf die Umwelt frühzeitig zu ermitteln. In Anlage 1 des UVPG, Pkt. 18.7.2 wird für Städtebauprojekte, für die ein Bebauungsplan aufgestellt wird, eine UVP bzw. eine Vorprüfung des Einzelfalles vorgeschrieben, aus der ersichtlich wird, ob eine UVP notwendig ist oder nicht. Den Schwellenwert für eine UVP bildet eine neu versiegelte Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO von 100.000 m<sup>2</sup>, der Schwellenwert für eine Vorprüfung liegt bei 20.000 m<sup>2</sup>.

Beide Schwellenwerte werden im Bebauungsplan Nr. 1 unterschritten. Die durch den Bebauungsplan ermöglichte Grundflächenerweiterung nach § 19 Abs. 2 BauNVO liegt in diesem Fall bei rund 6500 m<sup>2</sup>, so dass keine Vorprüfung des Einzelfalles oder eine UVP notwendig ist.

### **3.2 Aufgabe und Zielsetzung der Grünordnungsplanung**

Durch den Bebauungsplan Nr. 1 werden naturschutzrechtlich zu wertende Eingriffe gemäß § 18 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.V.m. § 14 Abs. 1 Landesnaturschutzgesetz (LNatG M-V) vorbereitet. Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne der Naturschutzgesetzgebung sind Veränderungen der Gestalt oder der Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Der Begriff "Naturhaushalt" bezieht sich dabei auf das gesamte Wirkungsgefüge der belebten (Tier und Pflanzen) und unbelebten (Boden, Wasser, Luft und Klima) Landschaftsfaktoren. Auch das Landschaftsbild wird in der Naturschutzgesetzgebung als besonderes Schutzgut erwähnt.

Nach § 18 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. § 15 LNatG M-V ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer zu bestimmenden Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen. Dabei sind bereits auf Ebene der Bauleitplanung die Umweltbelange frühzeitig in den Planungsprozess mit einzubinden und das Vorhaben ist im Sinne einer umweltschonenden Flächenentwicklung zu steuern.

### **3.3 Methodik**

Das zentrale Thema der Grünordnung ist die Abarbeitung der oben erläuterten naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Zur umfassenden Beurteilung des Eingriffes und der zu erwartenden Eingriffsfolgen sind Naturhaushalt, Arten- und Lebensgemeinschaften sowie das Landschafts- und Ortsbild des Planungsraumes zu erfassen und zu bewerten. Der derzeitige Zustand wird als "Voreingriffszustand" mittels einer numerischen Einteilung bewertet. Auch der Zustand, der sich nach vollständiger und möglicher Realisierung des Bebauungsplanes ergibt, wird nach gleichem Schema bewertet. Eingriffsmindernde Festsetzungen beeinflussen die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung und können das Ausgleichserfordernis reduzieren. Verbleibt trotz grünordnerischer Maßnahmen und Bereitstellung von Grün- und Maßnahmenflächen für den Naturschutz innerhalb des Eingriffsgebietes ein Defizit gegenüber der Wertigkeit im Voreingriffszustand, sind weitere Kompensationsmaßnahmen heranzuziehen und in die Bewertung einzustellen. Die Grundlage der nachfolgenden Bewertungen und

der Eingriffs-Ausgleichsbilanz bilden die Hinweise zur Eingriffsregelung in Mecklenburg-Vorpommern des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V (1999).

### **3.4 Naturräumliche Ausgangsbedingungen**

Die Lage und die Ausgangsbedingungen des Plangebietes wurden bereits im Kap. 2.1 grob beschrieben. Das Plangebiet ist im Wesentlichen als bestehendes Gewerbegebiet sowie als intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche anzusprechen (vgl. Bestandsplan in Anlage 2). Am nordöstlichen Rand des Ackers, unmittelbar südlich des bestehenden Gewerbegebietes, befindet sich eine rd. 3600 m<sup>2</sup> große Brachfläche des Gewerbegebietes. Innerhalb des Gewerbegebietes liegt ein aufgelassener Obstgarten, der eine Fläche von rd. 770 m<sup>2</sup> umfasst. Das Gewerbegebiet wird im Norden von einer lückigen, im Nordosten von einer geschlossenen Hybridpappelpflanzung von den benachbarten Nutzungen abgegrenzt.

Das bestehende Gewerbegebiet umfasst eine Fläche von rd. 25200 m<sup>2</sup> und ist nutzungsbedingt nahezu vollständig versiegelt. Neben den Gebäuden existieren große Lagerflächen, die mit Betonpflaster oder -platten befestigt wurden. Unversiegelte Flächen sind auf Randbereiche und Gebäuderückseiten begrenzt. Eine Ausnahme bildet der unmittelbar östlich des Freizeitzentrums liegende Bolzplatz. Dieser ist rd. 1100 m<sup>2</sup> groß und ist als Rasen ausgebildet.

Die Ackerfläche liegt zwischen der neuen Entlastungsstraße "Grüner Weg" und dem vorhandenen Gewerbegebiet. Sie umfasst eine Fläche von rd. 15300 m<sup>2</sup>.

Naturhaushalt, Arten- und Lebensgemeinschaften sowie das Landschafts- und Ortsbild sind durch menschliche Einflussnahme überprägt.

Der Untersuchungsraum unterteilt sich in die im Folgenden aufgeführten Biotoptypen:

#### **Gehölzflächen:**

- **Pappelpflanzung**

Am nordöstlichen Gebietsrand und südlich der vorhandenen Werkstattgebäude wird das Gewerbegebiet von einer zweireihigen Pappelpflanzung von der Offenlandschaft abgegrenzt. Eine weitere Pappelreihe befindet sich im Norden des Gebietes, unmittelbar an den Molli-Gleisen. Das Alter der insgesamt ca. 70 Hybridpappeln wird auf rd. 30 Jahre geschätzt. Bedingt durch das Alter der Anpflanzung zeigen sich deutliche Vitalitätsbeeinträchtigungen durch Windbruchschäden.

- **Aufgelassener Obstgarten**

Vereinzelt stehen kleinkronige Obstbäume zwischen den Gebäuden. Diese sind insbesondere an der Zufahrt zur Bildungseinrichtung anzutreffen. Zwischen dem Telekom-Gebäude und der Freizeiteinrichtung liegt ein aufgelassener Obstgarten. Der Obstgarten wird durch ca. 15 Obstbäume gebildet, unter denen sich eine rudereale Staudenflur ausgebildet hat. Der Garten wird im Norden von einer breiten Brombeerhecke begrenzt. Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme konnte auf der Gartenfläche ein auffälliger Mülleintrag festgestellt werden. Westlich der Freizeiteinrichtung befindet sich eine ungenutzte Rasenfläche.



### **Ackerbiotop:**

Mit einer Fläche von rd. 15300 m<sup>2</sup> beschreibt die Ackerfläche das dominierende Biotop im südlichen Teil des Bebauungsplanes. Die Fläche wird derzeit noch intensiv landwirtschaftlich genutzt und diente in der Vergangenheit dem Anbau wechselnder Feldfrüchte.

Am nördlichen Rand der Fläche, unmittelbar vor dem Telekom-Gebäude, konnte eine vernässte Senke festgestellt werden. Die Bewirtschaftung des für diese Region typischen Lehm-/Tonackers reicht bis unmittelbar an die angrenzenden Nutzungen bzw. Biotopformen heran. Daher konnten sich auch im vernässten Bereich keine mehrjährigen Biotopformen bilden.

Die abiotischen Standortfaktoren, insbesondere die bodenkundlichen Parameter, sind durch langjährige ackerbauliche Nutzung und sonstige bodenverändernde Eingriffe bestimmt. Die alljährlich wiederkehrenden Bodenveränderungen und die in den letzten Jahrzehnten ständig gestiegene Intensivierung der Bewirtschaftung mit Pesticid- und Düngemittelsatz sowie Befahrung mit schwerem Gerät führten zu erheblichen Veränderungen des Oberbodenaufbaus und der geohydrologischen Verhältnisse.

### **Brachfläche des Gewerbegebietes:**

Die Fläche befindet sich östlich der Telekom-Anlage und südlich der Autowerkstatt. Im Süden wird sie durch die Ackerfläche begrenzt. Es handelt sich dabei um eine ehemalige Ackerfläche, auf der großflächig Rohboden und grobes Füllmaterial aufgebracht wurde. Die Brachfläche dient derzeit u.a. als Lagerfläche für Arbeitsgeräte und -materialien. Durch das Befahren mit schweren Lastkraftwagen ist die Fläche mit tiefen Fahrspuren durchzogen. Evtl. vorhandene Vegetationsformen wurden durch die Aufschüttungen verdeckt. Lediglich an der Grenze zum Acker befindet sich ein Vegetationsstreifen mit ruderalisierten Hochstauden.

### **Versiegelte und teilversiegelte Flächen:**

- **Straße "Zur Asbeck"**

Der zum Nachweis der gesicherten Erschließung teilweise in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogene Straßenraum ist größtenteils versiegelt. Der Verkehrsraum besitzt eine Breite von rd. 10 m. Dieser teilt sich in Straßenfläche, Fußweg und Bankette auf.

- **Gewerbegebieterserschließung an der Molli-Trasse**

Am nördlichen Rand des Plangebietes befindet sich, ausgehend von der Straße "Zur Asbeck", ein rd. 6,0 m breiter Erschließungsweg, der sich im Eigentum der Stadt befindet. Dieser verläuft direkt an der Bahntrasse und reicht bis zur Autowerkstatt. Zwischen der mit Betonplatten versiegelten Fahrspur und den Molligleisen befindet sich ein Grünstreifen, auf dem eine lückige Pappelreihe steht. Der Weg dient der Erschließung der nördlichen Gewerbebetriebe.

- **Innere Erschließung des Gewerbegebietes**

Der mittlere Bereich des Gewerbegebietes wird durch einen rd. 6,0 m breiten Weg erschlossen. Dieser ist an die Straße "Zur Asbeck" angebunden und besitzt eine Länge von ca. 100 m. Der Weg endet in einer platzartigen Aufweitung, von der die Zufahrt zum Telekom-Gebäude abzweigt. Der Weg dient auch der Erschließung der

Freizeiteinrichtung mit dem vorgelagerten Bolzplatz. Im vorderen Bereich wird der Weg beidseitig von jeweils rd. 3 bis 4 m breiten Grünstreifen mit Obstbäumen gesäumt. Während der Weg mit Betonplatten versiegelt ist, besteht die Befestigung der Aufweitung aus Rasengittersteinen.

**Landschaftsbild:**

Ein erheblicher Eingriff in das Landschaftsbild erfolgt nicht, weil

- eine bauliche Nutzung des unmittelbaren Nahbereiches bereits in der Vergangenheit erfolgte und das Landschaftsbild bereits im Voreingriffszustand beeinträchtigt wurde;
- im Plangebietes deutliche Vorbelastungen existieren (Gewerbenutzung, Ortsentlastungsstraße "Grüner Weg" südlich des Plangebietes, Straße "Zur Asbeck westlich des Gebietes, Molli-Trasse im Norden);
- das Plangebiet bereits als Gewerbegebiet genutzt wird und vielfältige bauliche Einrichtungen existieren.

**3.5 Bestandsbewertung**

Nach den "Hinweisen zur Eingriffsregelung" werden insbesondere die

- Regenerationsfähigkeit des vorkommenden Biotoptyps und
- die regionale Einstufung in die "Roten Listen der gefährdeten Biotoptypen BRD"

als wertbestimmende Kriterien herangezogen. Demnach werden Wertstufen von 1 bis 4 vergeben. Steht eine Spannweite (z.B. Wertstufe 1-3) zur Verfügung, so wird i.d.R. der höhere Wert herangezogen, allerdings richtet sich die konkrete Bewertung des Biotoptyps nach der lokalen Ausprägung (s. naturräumliche Ausgangsbedingungen, Kap. 3.4), z.B. nach Gefährdungsgrad, vorkommenden Arten, Größe, Alter und vorhandenen Beeinträchtigungen. Soweit keine Regenerationsfähigkeit und/oder keine Rote Liste Biotoptypen BRD zuzuordnen sind, wird eine Wertstufe unter 1, also von 0 bis 0,9 vergeben. Vollständig versiegelte Flächen erhalten keine Wertigkeit.

In der Tabelle 1 auf der folgenden Seite sind die innerhalb des Geltungsbereiches abgrenzbaren Biotop- und Nutzungstypen zusammengestellt. Daraus geht hervor, dass von dem Bebauungsplan überwiegend geringwertige Biotopformen betroffen sind. Für die Biotopform "aufgelassener Obstgarten" sind im Bebauungsplan Schutzvorkehrungen zu treffen.

Tab. 1: Vorkommende Biotop- und Nutzungstypen

Nr. Biotop-typ.	Biotoptyp M.-V.	Fläche in m <sup>2</sup>	Wertstufe nach Einstufung der Bio-	Regenerationsfähigkeit	Wertstufe unter Berücks. d.
-----------------	-----------------	--------------------------	------------------------------------	------------------------	-----------------------------

			toptypen		spez.Ausprägung
1.11.1	Hybridpappelbestand	1350	1	-	1
12.1.2	Lehm-/Tonacker	15257	1	-	1
12.2.4	aufgelassener Obstgarten	765	2	2	2
14.7.5	Straße	3000	-	-	-
14.8.2	Gewerbegebiet	25209	-	-	-
14.11.3	Brachfläche des Gewerbegebietes	3640	-	1	1
$\Sigma$		<b>49221</b>			

### 3.6 Eingriffsminderung

Dem Grundsatz der Eingriffsminimierung wird u.a. durch die Inanspruchnahme von Flächen entsprochen, die bereits bebaut sind bzw. sich in unmittelbarer Nähe zu vorhandener Bebauung befinden. Darüber hinaus wird mit der Intensivackerfläche eine Biotopform mit nur geringer Bedeutung für den Naturhaushalt überplant. Das Landschaftsbild ist durch die Siedlungsflächen bereits im Voreingriffszustand beeinträchtigt. Die folgenden Maßnahmen dienen darüber hinaus der Minimierung der Eingriffe in Natur und Landschaft:

- Ersatz der Pappelanpflanzung durch die Anlage einer standortgerechten Ortsrandeingrünung und Definition des Übergangs von Siedlungsflächen zur Offenlandschaft,
- Begrenzung der Gebäudelängen auf maximal 50 m,
- Schutz, Pflege und Erweiterung des vorhandenen Obstgartens.

### 3.7 Eingriffsdarstellung

Durch die Realisierung der im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzungen werden eingriffsrelevante Flächennutzungen verursacht. Diese setzen sich aus der Versiegelung durch die Planstraßen sowie der nach GRZ möglichen Versiegelung durch die Bebauung zusammen. Zusätzlich wird die nach BauNVO mögliche Überschreitung der GRZ bis auf 0,75 als mögliche Teilversiegelung berücksichtigt.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes erfolgt aufgrund der beschriebenen Vorbelastungen nicht.

Das resultierende Kompensationserfordernis geht aus Tab. 2 hervor. Jeder Wertstufe eines Biototyps ist ein Kompensationsfaktor zugeordnet. Zusätzlich wird ein Faktor für Versiegelung bzw. Beeinträchtigung addiert. Multipliziert man dieses Kompensationserfordernis mit der jeweils betroffenen Flächengröße, erhält man ein Flächenäquivalent, das durch geeignete Maßnahmen auszugleichen ist.

Tab 2: Kompensationsbedarf

Maßnahme	Biototyp	Flächenverbrauch in m <sup>2</sup>	Wertstufe	Kompensationserfor-	Faktor Flächenversiegelung	Freiraumbeeinträchtigung	Flächenäquivalent für Kom-

				ernis		gungsgrad	pensation
Vollversiegelung Bebauung (mögl. Bebauung lt. GRZ 0,5)	auf Lehm-/ Tonacker	5000	1	1	0,5	0,75	5625
Vollversiegelung Bebauung (mögl. Bebauung lt. GRZ 0,5)	auf Brach- fläche der Gewerbeflä- chen	1500	1	1	0,5	0,75	1688
Teilversiegelung Stellplätze, Zu- fahrten, Wege (einschl. mögl. Überschreitung GRZ bis 0,75)	auf Lehm-/ Tonacker	2500	1	1	0,2	0,75	2250
Teilversiegelung Stellplätze, Zu- fahrten, Wege (einschl. mögl. Überschreitung GRZ bis 0,75)	auf Brach- fläche der Gewerbe- gebiete	750	1	1	0,2	0,75	675
Vollversiegelung Planstraße	auf Lehm-/ Tonacker	1450	1	1	0,5	0,75	1631
Fällen von ca. 70 Hybridpappeln	Flächen- äquivalent 25 m <sup>2</sup>	1750	1	1	-	0,75	1313
<b>Σ</b>							<b>13182</b>

Das Flächenäquivalent für die Kompensation beträgt 13182 Wertpunkte. Gemäß den Hinweisen zur Eingriffsregelung wurde bei der Bestimmung des Flächenäquivalents für die Kompensation die vorhandene Beeinträchtigung von landschaftlichen Freiräumen berücksichtigt. Der Freiraumbeeinträchtigungsgrad wurde in Abhängigkeit der Entfernung zu bestehenden Störquellen mit 0,75 (Beeinträchtigungsgrad 1) festgesetzt. Diese Festsetzung beruht auf dem Umstand, dass der mittlere Abstand des Vorhabens zu Störquellen bzw. vorbelasteten Bereichen im Norden, Süden und Westen  $\leq 50$  m beträgt.

### 3.8 Ausgleichsmaßnahmen und Bilanzierung

Das Maß des Lebensraumverlustes und insbesondere der Bodenversiegelung bestimmt das Kompensationserfordernis. Nach den "Hinweisen zur Eingriffsregelung" sollten z.B. bislang intensiv genutzte Flächen zum Ausgleich extensiviert oder Pflanzungen mit standortfremden Bestockungen durch das Nachpflanzen standortheimischer Gehölze ersetzt werden.

Die folgenden Maßnahmen sind im Einzelnen im Plangebiet vorgesehen:

#### Anpflanzung von einheimischen Bäumen

Innerhalb der Grünflächen und der öffentlichen Verkehrsfläche (Planstraße A) sowie an der Planstraße B sind an den festgesetzten Stellen einheitlich Bäume folgender Arten und Qualitäten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten:

Feldahorn (*Acer campestre*), Baumhasel (*Corylus colurna*), Mehlbeere (*Sorbus aria* "Magnifica"), Baumschulware, mind. 2 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe.

Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind gemäß DIN 18916 vorzunehmen. Der angepflanzte Gehölzbestand ist in seiner Funktionstüchtigkeit durch geeignete Pflegemaßnahmen auf Dauer zu erhalten. Dabei sind die Pflegemaßnahmen nach DIN 18919 durchzuführen. Beim Abgang einzelner Gehölze ist gleichwertiger Ersatz zu leisten. Die Anpflanzungen an den Geltungsbereichsgrenzen dienen auch der Anpassung des GE-Gebietes an das Orts- und Landschaftsbild.

### **Anpflanzung von Strauchhecken als Zäsurgrün**

Innerhalb der umgrenzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung Zäsurgrün sind Hecken aus Vogelschutzgehölzen anzupflanzen. Zusätzlich sind Einzelbäume und Baumgruppen in die Hecke einzubauen. Die Bäume sind als Überhälter zu entwickeln. An der südlichen Plangebietsgrenze ist eine Baumreihe in die Hecke zu integrieren.

Für die Anpflanzung der Hecke sind folgende Gehölze zu verwenden: Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Wald-Hasel (*Corylus avellana*), Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Zweigriffliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Wild-Apfel (*Malus sylvestris*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Hunds-Rose (*Rosa canina*), Wein-Rose (*Rosa rubiginosa*), Ohr-Weide (*Salix aurita*), Sal-Weide (*Salix caprea*), Grau-Weide (*Salix cinerea*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*).

Für die Baumgruppen sind folgende Arten zu verwenden: Feldahorn (*Acer campestre*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Stieleiche (*Quercus robur*) oder Eberesche (*Sorbus aucuparia*).

### **Sicherung, Pflege und Erweiterung des Obstgartens**

Innerhalb der umgrenzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung Obstgarten sind die aufgelassenen Rasen- und Hausgartenflächen zu einer Obstbaumwiese zu entwickeln. Dazu sind Müllablagerungen zu entfernen und notwendige Pflegeschnitte durchzuführen. In der Erweiterungsfläche der Obstbaumwiese sind einheimische Obstgehölze zu pflanzen. Die Wiesenfläche ist zweimal jährlich unter Abtransport des Mähgutes zu mähen.

In der nachfolgenden Tab. 3 sind die Kompensationsmaßnahmen aufgelistet.

Tab. 3: Kompensationsmaßnahmen

Nr./Kompensationsmaßnahme	Fläche in m <sup>2</sup>	Wertstufe Maßnahme	Kompensationswertzahl	Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent
1. Anpflanzung von 40 einheimischen Laubbäumen (25 m <sup>2</sup> / Baum)	1000	2	2,5	0,75	1875
2. Anpflanzen von Strauchhecken als Ortsrandeingrünung	2731	2	3,0	0,75	6145
3. Pflege, Sicherung u. Erweiterung des Obstgartens	1595	2	2,5	0,75	2991
4. Anlegen von Zäsurgrün	220	1,5	2,0	0,75	330
<b>Σ</b>					<b>11341</b>

Bilanzierung:	Flächenäquivalent Ausgleich:	11341
	Flächenäquivalent Eingriff:	13182
	<b>Kompensations-Defizit :</b>	<b>- 1841</b>

Der durch den Eingriff verursachte Kompensationsbedarf von 13182 Wertpunkten (Tab. 2) wird durch die geplanten Kompensationsmaßnahmen mit einem Flächenäquivalent von 11341 Wertpunkten (Tab. 3) nicht ausgeglichen. Daher sind weitere Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

### 3.9 Weitere Kompensationsmaßnahmen

Der Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft wird außerhalb des Plangebietes durch eine zusätzliche Maßnahme erzielt. Dazu soll die landwirtschaftliche Nutzung auf dem städtischen Flurstück 448, Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn, aufgegeben und die Fläche der natürlichen Sukzession überlassen werden. Eine einmalige Mahd pro Jahr ist unter Abtransport des Mähgutes durchzuführen.

Diese zusätzliche Maßnahme hat folgende Wertigkeit:

Kompensationsmaßnahme	Fläche in m <sup>2</sup>	Wertstufe Maßnahme	Kompensationswertzahl	Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent
Anpflanzen einer Strauchhecke am Landweg	1000	2	2,5	1	<b>2500</b>

Durch die zusätzliche Maßnahme mit einem Flächenäquivalent von 2500 Wertpunkten wird ein vollständiger Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft erreicht.

## 4. Immissionsschutz

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 Pla-

nung ist bei der Beurteilung des Lärms von den schalltechnischen Orientierungswerten des Beiblattes 1 zur DIN 18005 [01] auszugehen.

Bei dem überplanten Gebiet des vorhandenen Gewerbegebietes handelt es sich um einen Teil einer Gemengelage. Der Begriff "Gemengelage" ist in der städtebaulichen Diskussion definiert (nach Ernst-Zinkahn-Bielenberg, BauGB-Kommentar, § 1, Rdnr. 262) "als Gebiet mit mehr oder weniger engem Nebeneinander von unterschiedlichen Nutzungen, die sich - in der einen oder anderen Beziehung - gegenseitig beeinträchtigen (behindern). Hierbei ist vor allem gedacht an bebaute, gewachsene Ortsteile mit engem Nebeneinander von Industrie, Gewerbe, Handwerk, Landwirtschaft und bestimmten öffentlichen Einrichtungen (z.B. Sportanlagen) einerseits und Wohnsiedlungen andererseits. (...) Gemengelagen sind (...) sehr zahlreich und aus vielfältigen Gründen meist auch auf lange Sicht nicht zu beseitigen".

Dabei ist insbesondere zu erwähnen, dass vorgefundene Immissionsbelastungen nicht von vornherein der Planung zuzurechnen sind und daher von ihr auch nicht einer Lösung zugeführt werden müssen (vgl. Ernst-Zinkahn-Bielenberg, § 1 Rdnr. 219 ff., Folgerungen für den Regelungsumfang, Gebot der Konfliktbewältigung).

Um den Schutz der Nachbarschaft hinsichtlich des vorhandenen und möglichen zukünftigen Gewerbes sicherzustellen, hat die Stadt eine Schalltechnische Untersuchung von der TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co.KG Rostock (vom 29.3.2004) erarbeiten lassen. Darin wurden die Geräuschimmissionen, die das Plangebiet an schutzbedürftigen Nutzungen innerhalb und außerhalb ihres Geltungsbereiches hervorruft, berechnet. Für die Gewerbeflächen werden in Optimierungsrechnungen die zulässigen Emissionen so ermittelt, dass an maßgebenden Immissionsorten die gebietsabhängigen Orientierungswerte eingehalten werden. Dabei wird zunächst entsprechend DIN 18005 von einem flächenbezogenen Schalleistungspegel von  $L''_{WA} = 60 \text{ dB(A)/m}^2$  (unbeschränktes Gewerbe) im Tag- und Nachtzeitraum ausgegangen. Die Geräuschemissionen werden bei den Berechnungen als gleichmäßig verteilt über die gesamte Fläche angenommen.

Die Optimierungsrechnungen der Untersuchung zeigen, dass im Tageszeitraum uneingeschränktes Gewerbe zulässig ist. Im Nachtzeitraum müssen die Emissionen allerdings beschränkt werden, um den Schutz der umgebenden Wohn- und Mischgebiete zu gewährleisten. Daher wurde folgende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

Für Gewerbeflächen innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes sind gemäß § 1 (4) BauNVO im Nachtzeitraum die in der Tabelle zusammengefassten, immisionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel als Höchstgrenze zulässig:

**Tabelle:** Zulässige immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel im Nachtzeitraum

Teilfläche	Immissionswirksamer Flächenschalleistungspegel im Nachtzeitraum
F1	49 dB(A)/m <sup>2</sup>
F2	60 dB(A)/m <sup>2</sup>
F3	50 dB(A)/m <sup>2</sup>
F4	50 dB(A)/m <sup>2</sup>
F5	55 dB(A)/m <sup>2</sup>
F6	47 dB(A)/m <sup>2</sup>

## 5. Ver- und Entsorgung

Aufgrund des über Jahrzehnte gewachsenen Bestandes im nördlichen Teil des Plangebietes wurden verschiedene Leitungen und Wege bereits mit bestehenden Geh-, Fahr- und Leitungsrechten innerhalb des Bestandes hergestellt. Ein Teil dieser Geh-, Fahr- und Leitungsrechte wird aufgrund des gegebenen Grundstückszuschnitts in den Bebauungsplan übernommen. Die sonstige Erschließung erfolgt über die öffentlichen Verkehrsflächen der Planstraßen A und B, die an die vorhandenen Leitungen in der Straße Zur Asbeck anbinden. Hier wurden für alle Medien ausreichende Anschlusskapazitäten berücksichtigt.

Die erforderlichen Mindestabstände zu allen Leitungen sind bei Bau- und Pflanzmaßnahmen zu beachten. Tiefbauarbeiten sind mit den jeweiligen Leitungsbetreibern abzustimmen.

## **5.1 Trink- und Löschwasserversorgung**

Der Anschluss des Plangebietes an die zentrale Wasserversorgung erfolgt von der Straße Zur Asbeck aus. Z.T. wird sie innerhalb der festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte fortgeführt.

Die Wasserversorgung erfolgt zentral aus dem Wasserwerk Hinter Bollhagen und ist durch den "Zweckverband Wasserversorgung Kühlung" gewährleistet. Neuanschlüsse zur Wasserversorgung sind mit dem Zweckverband abzustimmen. Hinsichtlich des sparsamen Umganges mit Trinkwasser sollte der Einsatz von wassersparenden Technologien bevorzugt werden. Für alle neu verlegten Trinkwasserleitungen ist vor der Einbindung in das öffentliche Versorgungsnetz der hygienische Reinheitsnachweis und die Freigabe über das Gesundheitsamt einzuholen. Eine evtl. geplante Brauchwasserversorgung ist nach § 13 (3) der Verordnung über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch dem Gesundheitsamt Bad Doberan anzuzeigen.

Die Löschwasserversorgung erfolgt gemäß Hydrantenrichtlinien über Hydranten im zentralen Wasserversorgungsnetz.

## **5.2 Schmutz- und Regenwasserentsorgung**

Die zentrale Schmutzwasserentsorgung erfolgt ebenfalls mit Anschluss an die Leitungen in der Straße zur Asbeck. Die entsprechenden Abstimmungen sind mit dem Zweckverband Kühlung zu führen. Die Entsorgung erfolgt gemäß gültiger Satzung des Zweckverbandes.

Das auf den Dachflächen anfallende, unbelastete Regenwasser kann aufgrund der Bodenverhältnisse und der großflächigen Versiegelung nur bedingt auf den privaten Grundstücken versickern. Daher wird es zusammen mit dem Wasser von den Verkehrsflächen über die vorhandenen bzw. neu anzulegenden Regenwassersammelkanäle vom Schmutzwasser getrennt abgeleitet und der Regenwasserleitung in der Straße Zur Asbeck zugeführt. Für den Anschluss ist eine Einleitgenehmigung zu beantragen. Die entsprechenden Abstimmungen sind mit dem "Zweckverband Wasserversorgung Kühlung" und dem Wasser- und Bodenverband "Hellbach – Conventer Niederung" vorzunehmen.

Die Verwendung von Niederschlagswasser als Brauchwasser, z.B. für die Bewässerung von Grünflächen, wird empfohlen.



Im östlichen Teil verläuft die Steinbeck als verrohrter Graben. Sie entwässert z.T. die Ackerflächen südlich des Plangebietes bis zur Kühlung. Diese Leitung darf nicht überbaut oder mit Großgehölzen bepflanzt werden. Sie ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des Wasser- und Bodenverbandes festgesetzt. Weitere ggf. vorhandene Drainagesysteme sind ordnungsgemäß aufzunehmen, umzuverlegen bzw. anzubinden.

### **5.3 Energieversorgung**

Die Stromversorgung des Plangebietes ist mit dem örtlichen Stromversorger, der e.dis, abzustimmen. Ein Anschluss der Neubauf Flächen an das in der Straße zur Asbeck vorhandene Netz ist möglich.

Der Anschluss an das zentrale Gasversorgungsnetz der Stadtwerke Rostock AG ist über die Straße zur Asbeck möglich. Deshalb wird die Verwendung emissionsarmer Gasheizungen empfohlen. Auf die Verwendung fester Brennstoffe für Heizungsanlagen sollte im Interesse der Reinhaltung der Luft verzichtet werden. Aufgrund des Klima- und Ressourcenschutzes ist darüber hinaus der Einsatz von Solarenergie zu empfehlen.

### **5.4 Abfallentsorgung/Altlasten**

Die Abfallentsorgung wird durch die Abfallsatzung des Landkreises Bad Doberan geregelt. Für jedes Gebäude im Satzungsgebiet ist eine ordnungsgemäße Abfallentsorgung zu gewährleisten. Sie erfolgt über die Planstraßen A und B, die jeweils mit einer Wendeanlage mit mind. 20 m Durchmesser ausgestattet sind, so dass das Wenden dreiachsiger Müllfahrzeuge möglich ist.

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.

Wertstoffsammelbehälter befinden sich am Einkaufsmarkt in der Neuen Reihe. Während der Bautätigkeiten ist eine vollständige Verwertung bzw. Entsorgung von Reststoffen bzw. Abfällen zu gewährleisten.

Im Geltungsbereich der Satzung sind derzeit keine Altlasten bekannt. Eine ehemalige Altlast wurde nach Angaben des StAUN und der Unteren Bodenschutzbehörde 1991 auf dem ABB-Gelände (nördlich der Planstraße B) festgestellt. Dabei handelte es sich um eine kleinräumige MKW-Belastung im Boden, die nach Entfernen der Kontaminationsquelle (Fässer) inzwischen voraussichtlich auf natürliche Weise abgebaut wurde. Da keine Gefährdung mehr besteht, ist eine Kennzeichnung der Altlast nicht erforderlich.

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen angetroffen, ist der Grundstückseigentümer gemäß § 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz zur Anzeige und ordnungsgemäßen Entsorgung verpflichtet.

### **5.5 Telekommunikation**

Der Anschluss an das Telekommunikationsnetz wird durch die Deutsche Telekom AG realisiert, mit der Baumaßnahmen und Anschlussbedingungen frühzeitig abzustimmen sind.

Eine Richtfunkverbindung des Betreibers O<sub>2</sub> verläuft in 35 m Höhe über Grund, allerdings ist nach Angaben des Betreibers keine Beeinflussung zu erwarten. Die festgesetzte Firsthöhe für Gebäude beträgt 12,0 m. Eine Kennzeichnung im B-Plan ist daher nicht erforderlich.

## **6. Bodendenkmale**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Bodendenkmale in den nachrichtlich übernommenen Bereichen bekannt, die vor Beginn der Bauarbeiten untersucht werden müssen. 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. Es können jederzeit unvermutet Fundstellen auftreten. Die Bauleitung ist sofort davon zu unterrichten. Die Fundstelle ist fünf Werktage in unverändertem Zustand zu belassen. Die untere Denkmalschutzbehörde ist sofort davon zu unterrichten. Die einzelnen Arbeitsschritte der Baumaßnahme sind mit der unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen, um die fachgerechte Bergung aller auftretenden Funde zu gewährleisten und den Verlust oder die Beschädigung archäologischer Befunde zu vermeiden. Ordnungswidrigkeiten werden geahndet (Denkmalschutzgesetz M-V, §§ 5-7, 11, 26).

Die Verhaltensmaßregeln bezüglich der Bodendenkmale sind in der Planzeichnung unter den Hinweisen genannt.

## **7. Eigentumsverhältnisse, Planungs- und Erschließungskosten**

Die Flächen im Plangebiet befinden sich in unterschiedlichem privaten sowie städtischem Eigentum.

Die Planungs- und Erschließungskosten werden teilweise von der Stadt Ostseebad Kühlungsborn übernommen und umgelegt und sind teilweise von den Grundstückseigentümern zu tragen.

Zur Kostenübernahme schließt die Stadt mit den Grundstückseigentümern einen städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB ab.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den .....

.....  
Karl, Bürgermeister