



STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 31 "Neue Reihe – ehemalige Baugenossenschaft"

begrenzt im Norden durch die Neue Reihe, im Osten durch die Flurstücke 516/3 und 518/4, Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn (Neue Reihe 86a und Kleingärten), im Süden durch die Molligleise und im Westen durch das Flurstück 509/6, Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn

BEGRÜNDUNG

Satzungsbeschluss

13.08.2009

STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 31 "Neue Reihe – ehemalige Baugenossenschaft"

Begründung

Inhalt	Seite
1. Einleitung	2
1.1 Anlass der Planaufstellung	2
1.2 Lage und Geltungsbereich	2
1.3 Planungsrecht, Flächennutzungsplanung und Raumordnung	2
2. Planungskonzept	3
2.1 Ausgangssituation	3
2.2 Städtebauliches Konzept, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	5
2.3 Örtliche Bauvorschriften	5
2.4 Verkehrserschließung	7
2.5 Flächenbilanz	8
3. Ver- und Entsorgung	8
3.1 Allgemeine Anforderungen der Ver- und Entsorgungsträger	8
3.2 Trink- und Löschwasserversorgung	8
3.3 Schmutz- und Regenwasserentsorgung	9
3.4 Energieversorgung und Telekommunikation	9
3.5 Abfallentsorgung und Altlasten	10
4. Eingriffe in Natur und Landschaft, Schutzgebiete, Schutzmaßnahmen	11
4.1 Eingriffsregelung gem. § 1a Bau GB	11
4.2 Eingriff und Berücksichtigung der Umweltbelange	11
5. Immissionsschutz	13
6. Eigentumsverhältnisse und Planungskosten	15
7. Sonstiges	16
Anlage – Bestandsplan	

1. Einleitung

1.1 Anlass der Planaufstellung

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn hat am 4.11.2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31 "Neue Reihe – ehemalige Baugenossenschaft" in Kühlungsborn gemäß § 13a BauGB beschlossen.

Bei der neu zu bebauenden Fläche handelt es sich um das Areal der ehemaligen Baugenossenschaft "PGH Vorwärts", die hier bis zur Wende ansässig war. Nach 1989 wurde das Gelände u.a. von einem Elektrobetrieb genutzt.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die brach liegende Fläche zu einem allgemeinen Wohngebiet mit Einzel- und Doppelhausbebauung umzunutzen. Die Einfamilienhäuser sollen in der zweiten Reihe der Einfamilienhausbebauung an der Neuen Reihe errichtet werden. Es sollen großzügige Grundstücke mit einer aufgelockerten Bebauung geschaffen werden. Hierbei soll der Bebauungsplan die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse erfüllen und die städtebauliche Ordnung und Entwicklung regeln. Durch die geplanten Maßnahmen wird ein städtebaulicher Missstand beseitigt und das Ortsbild aufgewertet.

Zur Sicherung der Planung wurde in der Stadtvertreterversammlung am 14.12.2006 für das Plangebiet eine Veränderungssperre erlassen.

1.2 Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich in Kühlungsborn-Mitte, südlich der Neuen Reihe. Der festgelegte Geltungsbereich umfasst ein ca. 1,4 ha großes Gebiet, dass die Flurstücke 510/2, 512/1, 512/6, 512/7, 513/1, 513/4, 513/5, 514/1, 515/1 und 559/2 (teilweise) der Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn beinhaltet. Es wird begrenzt im Norden durch die Neue Reihe, im Osten durch die Flurstücke 516/3 und 518/4, Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn (Neue Reihe 86a und Kleingärten), im Süden durch die Molligleise und im Westen durch das Flurstück 509/6, Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn (Penny Markt).

1.3 Planungsrecht, Flächennutzungsplanung und Raumordnung

Die Stadt Ostseebad Kühlungsborn verfügt über einen seit 1998 wirksamen Flächennutzungsplan. Dieser weist das Plangebiet als Mischgebiet aus, da hier ursprünglich noch gewerbliche Einrichtungen ansässig waren. Somit weicht der Bebauungsplan momentan noch von der Darstellung des Flächennutzungsplanes ab, da im Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet entstehen soll. Die Anpassung des Flächennutzungsplanes erfolgt daher nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB in Form einer Berichtigung.

Die Ausweisung einer allgemeinen Wohnbaufläche und die entsprechende Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist eine Folge der anhaltenden Nachfrage nach Wohnbauland in Kühlungsborn. Das attraktive Ostseebad ist z.B. beliebter Zuzugsort

für Bürger aus anderen Bundesländern. Daneben ist der Eigenbedarf abzudecken, denn nach wie vor hält auch die Nachfrage von Kühlungsborner Bürgern an.

Die Stadt Ostseebad Kühlungsborn ist laut Regionalem Raumentwicklungsprogramm als Grundzentrum ausgewiesen und besitzt daher, neben der hervorgehobenen touristischen Bedeutung und der Funktion für die Versorgung des Umlandes auch eine zentrale Funktion hinsichtlich der Wohnungsentwicklung.

Die Aufstellung des B-Planes erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13a i.V.m. §§ 2 u. 8 BauGB. Die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung können hiernach im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. So wird dieses Verfahren vor allem für die Bereiche innerstädtischer Brachen verwendet.

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 § 13a BauGB wird daher von einer Umweltprüfung abgesehen.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

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

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

Als Plangrundlagen wurden der Lage- und Höhenplan im Maßstab 1:500 vom Vermessungsbüro Bauer (22.04.05), ein Auszug aus der Liegenschaftskarte, Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn im Maßstab 1:1000, Kataster- und Vermessungsamt Bad Doberan (2008), die topographische Karte im Maßstab 1:10000, Landesamt für innere Verwaltung M-V sowie eigene Erhebungen verwendet.

2. Planungskonzept

2.1 Ausgangssituation

Die Straße Neue Reihe und ihre straßenbegleitende Bebauung begrenzen den Kühlungsborner Stadtwald im Süden. Der innerörtliche Bereich der Neuen Reihe ist eine seit Beginn des vergangenen Jahrhunderts gewachsene Verbindung zwischen den ehemaligen Ortsteilen Arendsee und Brunshaupten.

Das Plangebiet befindet sich mittig in der Neuen Reihe. Im nördlichen Teil befinden sich drei Einfamilienhäuser, die giebelständig zur Neuen Reihe stehen und ein Doppelhaus, das traufständig zur Straße entstanden ist. Die Häuser in eingeschossiger Bauweise mit Satteldächern, die eine Dachneigung von etwa 50° besitzen, sind bereits vor mehreren Jahrzehnten entstanden. Einheitlich gestaltet, besitzen sie alle hell verputzte Fassaden sowie mit roten Dachziegeln eingedeckte Dächer. Im hinteren Bereich der Grundstücke sind diverse Nebenanlagen entstanden.

Der neu zu bebauende westliche und südliche Bereich des Plangebietes beherbergte bis zu Beginn der 90er Jahre die ehemalige Baugenossenschaft. In den darauf folgenden Jahren wurde das Gelände von einer Elektrofirma genutzt. Nachdem diese den Standort verließ, wurde das Objekt nicht mehr genutzt und verwahrloste. Der Bestand wies bis Ende 2008 einen ruinösen Charakter auf. Das gesamte Gelände war als städtebaulicher Missstand anzusehen. Inzwischen wurde der Abbruch der Gebäude vorgenommen.

Bei den ehemaligen Gebäuden handelt es sich um ein etwa 13x73 m großes Gebäude entlang der westlichen Grenze der Plangebietes, das einst als Bürogebäude, Werkstatt und Garage fungierte. Ein weiteres etwa 55 m langes Gebäude befindet sich in zentraler Lage innerhalb des Plangebietes. Es wurde ebenfalls als kombiniertes Büro-, Werkstatt- und Garagengebäude genutzt. Südlich von diesem befand sich ein etwa 9x12 m großes Garagengebäude sowie östlich davon und an der südlichen Grenze des Plangebietes weitere Nebengebäude. Entlang der Gebäude verliefen betonierte Wirtschaftswege (vgl. Bestandsplan in der Anlage). Die Gebäude waren teilweise mit Schutt- und Müllablagerungen durchsetzt. Technische Anlagen, wie z.B. Silos, ergänzten die Einrichtungen der Gewerbebetriebe. Da aufgrund der ehemaligen Nutzungen ein Altlastenverdacht besteht, wurde eine Altlastenerkundung in Auftrag gegeben (vgl. Kap. 3.5).



Gelände der ehemaligen Baugenossenschaft



Bebauung entlang der Neuen Reihe

Innerhalb des Plangebietes haben sich Gebüschflächen aus heimischen Gehölzen ausgebreitet. An der südlichen Grenze befindet sich eine Reihe von Pyramidenpappeln. Des Weiteren sind einige kleine Birken und Weiden auf dem Gelände vorzufinden. Auf den nördlichen bebauten Grundstücken wurden Hausgärten mit Obstbäumen angelegt.

Entlang der östlichen Grenze des Plangebietes verläuft der Graben Steinbeck, die Vorflut. Es handelt sich hierbei um ein Gewässer zweiter Ordnung.

Im südöstlichen Bereich des Plangebietes befindet sich eine Müllhalde, die entfernt werden soll.

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

Das Plangebiet wird im Bebauungsplan Nr. 31 entsprechend den städtebaulichen Zielstellungen als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die Errichtung von Ferienwohnungen oder –häusern ist gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO nicht zulässig. Mit dem Ausschluss von neuen Beherbergungseinrichtungen oder Ferienwohnungen will die Stadt das weitere Anwachsen der Zahl von Fremdenbetten begrenzen. Die Anzahl der Betten insgesamt hat in Kühlungsborn ein Maß erreicht, das die Grenze einer verträglichen, nachhaltigen Stadtentwicklung zu überschreiten droht. Gerade die Wohngebiete sollen sich nicht zu Beherbergungsquartieren wandeln.

Der vorhandene Bestand soll über den B-Plan gesichert werden und die weitere Fläche durch Abriss der ehemaligen Baugenossenschaft und Neubebauung aufgewertet und neu genutzt werden. Es sollen großzügige Grundstücke mit einer aufgelockerten Bebauung entstehen. Dementsprechend wird die GRZ für die Neubebauung auf 0,25 begrenzt. Gebäudelängen über 15 m bzw. 11 m für Doppelhäuser werden ausgeschlossen.

Das heißt konkret, dass im nordwestlichen Bereich des Plangebietes auf zwei mindestens 500 m² großen Grundstücken ein Doppelhaus bzw. ein Einzelhaus entstehen soll, das ebenso wie die bereits vorhandene Bebauung ein Satteldach mit ähnlicher Dachneigung besitzen soll. Auch die Höhe der neuen baulichen Anlagen und die ausgewiesene Geschossigkeit soll sich am Bestand orientieren und so zu einem geordneten Ortsbild beitragen. Um zu große Höhenunterschiede zu vermeiden, wurden Mindest- und Maximalwerte für die Firsthöhe festgesetzt.

Das Plangebiet soll durch eine Planstraße erschlossen werden, die in die zweite Baureihe südlich der Neuen Reihe führt. Entlang der südlichen Grenze des Plangebietes sollen so 7 Grundstücke innerhalb des WA 2 mit einer Gesamtgröße von mindestens 800 m² entstehen, auf denen der Bau von Einzelhäusern zulässig ist. Die entsprechenden Baugrundstücke sollen mit Ausnahme des westlichen Eckgrundstücks eine Mindestbreite von 18 m besitzen. Sie grenzen nördlich an die Planstraße und südlich an das Flurstück der Schmalspurbahn Mollie, wobei entlang dieser Grenze eine breite Artenschutzhecke ergänzt bzw. angelegt werden soll. Die Gebäude sollen im nördlichen Bereich der Grundstücke entstehen, da aus Immissionsschutzgründen ein größerer Abstand zu den Molliegleisen eingehalten werden soll.

Die Hauptfirstrichtungen werden festgesetzt, um eine ansprechende Gestaltung des kleinen Wohngebietes zu gewährleisten, die sich in die Umgebung einpasst.

Der Vorgartenbereich soll entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt gärtnerisch genutzt und nicht durch Stellflächen versiegelt werden. Entlang der Planstraße wird eine straßenbegleitende Baumbepflanzung erfolgen.

2.3 Örtliche Bauvorschriften

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

Als Dacheindeckungen sind für die Dächer der Hauptgebäude nur nicht glänzende rote oder rotbraune Tonziegel und Betonpfannen zulässig. Für das Doppel- bzw. Einzelhaus in erster Reihe, ist in Anpassung an vorhandene Häuser an der Neuen

Reihe nur ein Satteldach mit einer Dachneigung von 35° - 50° zulässig. Für die Einfamilienhäuser in zweiter Reihe ist ein offeneres Spektrum der Dachgestaltung möglich. So sind hier Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 30° - 45° zulässig, wobei der Dachüberstand mind. 30 cm und max. 80 cm betragen soll.

Dachgauben, Zwerchgiebel und Zwerchdächer müssen je Gebäude in einheitlicher Form und in der gleichen Dachhaut wie das Hauptdach ausgeführt werden. Trapezgauben und Gauben mit Tonnendächern sind unzulässig. Dachgauben, Zwerchgiebel und Zwerchdächer mit einer Dachneigung über 45° sind unzulässig. Gauben mit Walm- bzw. Krüppelwalmdach sind nur zulässig, wenn das Hauptdach als Walm- bzw. Krüppelwalmdach ausgebildet ist. Mehrere Einzelgauben auf einer Dachseite sind symmetrisch anzuordnen und in gleicher Art und Größe herzustellen. Eine Einzelgaube darf max. 40 % der Trauflänge des Hauptdaches breit sein, mehrere Gauben dürfen insgesamt maximal 60 % der Trauflänge des Hauptdaches breit sein. Der Abstand der Gaube von der Traufe muss mind. 0,5 m, von der Giebelseite mind. 1,5 m betragen. Carports und Garagen sind gestalterisch an das Hauptgebäude anzugleichen. Sie sind mit gleichen Materialien und Farben auszuführen und in die Dachgestaltung des Hauptgebäudes einzubeziehen oder mit gleicher Dachform und Dachhaut wie das Hauptgebäude auszuführen. Die Firsthöhe wird auf 7 - 8,5 m festgesetzt, um zu große Höhenunterschiede zu vermeiden und das Ortsbild attraktiv zu gestalten.

Auch die Festsetzungen zur Fassadengestaltung orientieren sich am Bestand der Umgebung und der Kühlungsborner Ortstypik. Fassaden sind als verputzte Flächen oder mit Sichtmauerwerk auszuführen. Putzfassaden sind nur als Glattputz in weiß oder in gebrochenen Tönen der Farben weiß, beige, gelb, braun, grau oder rot zulässig. Klinkerfassaden sind nur in naturrotem, rotbraunem, braunem oder weißem Klinker zulässig. Holzfassaden sind bis zu einem Anteil von max. 30% je Wandfläche zulässig. Die Verwendung von Dach- oder Fassadenmaterialien, die andere Baustoffe vortäuschen, ist unzulässig. Bei Doppelhäusern sind Fassaden, Dächer, Fenster und Türen einheitlich in Materialien gleicher Art und Farbe auszuführen.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind in den Allgemeinen Wohngebieten gemäß der örtlichen Bauvorschriften zulässig. Damit soll die alternative Energienutzung gefördert werden. Mit Ausnahme von Glasflächen wird die Verwendung anderer reflektierender Dach- und Fassadenmaterialien aus Gründen des Natur- und Landschaftsschutzes sowie zum Schutz des Ortsbildes ausgeschlossen.

Müllbehälter sollen sich ortsbildgerecht einfügen und deren Stellplätze begrünt werden. Einfriedungen sind nur aus Laubholzhecken einheimischer Arten herzustellen. Drahtzäune sind ortsuntypisch und nur in Verbindung mit einer Hecke zulässig. Die zulässige Höhe für Einfriedungen beträgt an der Planstraße und an der Neuen Reihe 0,80 m. Zypressengewächse (z.B. Thuja) sind als Einfriedungen unzulässig.

Oberirdische Öl- oder Gastanks werden ebenso wie Warenautomaten ausgeschlossen, da diese in keiner Weise dem Gebietscharakter entsprechend würden. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 0,75 m zulässig.

Die Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten und dürfen nicht als Stellplätze für Kraftfahrzeuge, für Carports, Garagen oder Nebengebäude bzw. als Lagerflächen genutzt werden. Aus gestalterischen Gründen ist zwischen den Garagen, Carports, Stellplätzen oder Nebengebäuden und allen Grundstücksgrenzen eine gärtnerisch angelegte Fläche von mind. 1,0 m Breite herzustellen. Sonstige nicht bebaute Grundstücksflächen sind als Gärten anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 LBauO M-V und kann mit Bußgeld bis zu 100.000 € geahndet werden.

2.4 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt von der Neuen Reihe aus. Die Neue Reihe (L12) ist eine viel befahrene Straße. Der durch die hohe Verkehrsbelastung verursachte Lärm wurde in einem Lärmgutachten untersucht (vgl. Kap. 5).

Von der Neuen Reihe zweigt eine 6,50 m breite öffentliche Planstraße, wovon die Fahrbahn 5,55 m und das beidseitige Bankett 0,45 m bzw. 0,50 m umfassen, als verkehrsberuhigter Bereich ab und führt durch das neu zu erschließende Wohngebiet. In die Planstraße, die als Mischverkehrsfläche herzustellen ist, sind 2 Besucherstellplätze zu integrieren. Die Lage der Besucherstellplätze ist in der Planzeichnung festgelegt. Im Bereich dieser besitzt die Fahrbahn eine Breite von 4,75 m, um einen gefähderungsfreien Begegnungsverkehr zu gewährleisten. Die Planstraße endet in einem Wendehammer für PKW und dreiachsige Müllfahrzeuge. Der Wendehammer wurde entsprechend einer Absprache mit der Unteren Abfallbehörde und dem Träger der Entsorgung dimensioniert. Für aus dem Wohngebiet ausfahrende Fahrzeuge ist eine ausreichende Aufstellfläche senkrecht zur Neuen Reihe vorhanden.

Die Planstraße soll mit einer platzartigen Aufweitung gestaltet werden. Durch die Lage der Planstraße nordöstlich der Bauflächen ergibt sich eine günstige Grundstückserschließung. Die Verkehrsbelastung wird aufgrund des reinen Anliegerverkehrs im Wohngebiet gering sein.

Entlang der Planstraße soll eine straßenbegleitende Baumbepflanzung, in Form von blühenden Kirschbäumen, in gleichmäßigen Abständen erfolgen. Die Pflanzabstände zur Planstraße sollen 2,50 m betragen, damit die Baumkronen den Straßenraum nicht zu stark beeinträchtigen.

Für das Plangebiet gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn in der zuletzt geänderten Fassung. Die benötigten Stellplätze für Anwohner und Besucher sind auf den privaten Grundstücksflächen herzustellen. Darüber hinaus gilt im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06 Ausgabe 2006, Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Köln 2007).

2.5 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 31 beträgt rund 1,4 ha. Die Fläche unterteilt sich folgendermaßen:

Flächennutzung B-Plan Nr. 31	Flächengröße ca. in m²
Allgemeines Wohngebiet (WA)	9600
Private Grünflächen gesamt	1284
<i>Artenschutzhecke</i>	650
<i>Gewässerschutzstreifen</i>	634
Verkehrsfläche Planstraße	998
Verkehrsfläche Bestand (Neue Reihe)	1946
Σ Plangebiet	13.828

3. Ver- und Entsorgung

3.1 Allgemeine Anforderungen der Ver- und Entsorgungsträger

Die Erschließung des Plangebiets ist durch die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen in der Neuen Reihe gesichert. Die vorhandenen Leitungen und deren Schutzabstände sind bei allen Bau- und Pflanzmaßnahmen zu beachten. Im Folgenden werden die wichtigsten Parameter der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur erläutert.

3.2 Trink- und Löschwasserversorgung

Der Anschluss des Plangebietes an die zentrale Wasserversorgung erfolgt über die Neue Reihe. Das Leitungsnetz ist von hier ausgehend auszubauen. Die Versorgung ist durch den "Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung 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 Umgangs mit Trinkwasser sollte der Einsatz von wassersparenden Technologien bevorzugt werden. Eine Brauchwasserversorgung ist nach §13 (3) Trinkwasserversorgung dem Gesundheitsamt Bad Doberan anzuzeigen.

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

Die Löschwasserversorgung ist über Hydranten im zentralen Wasserversorgungsnetz von Kühlungsborn sichergestellt. Ein ausreichendes Netz ist in den vergange-

nen Jahren durch den Zweckverband ausgebaut worden und für dieses Baugebiet ggf. zu erweitern.

3.3 Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Die Schmutz- und Regenwasserentsorgung ist über eine zentrale Ableitung gesichert. Die Entsorgung erfolgt gemäß gültiger Satzung des Zweckverbandes Kühlung. Das auf der Planstraße anfallende Regenwasser soll in die zentrale Regenwasserleitung in der Neuen Reihe abgeführt werden. Gemäß des vom Ingenieurbüro Buchheim und Morgner GbR erarbeiteten Bodengutachtens vom 12.03.2009 sind die anstehenden Sande zwar grundsätzlich zur Versickerung von Niederschlagswasser geeignet, lassen eine Versickerung des Regenwassers aber nur im westlichen und östlichen Plangebietsbereich zu. Grund hierfür ist die Unterlagerung der Sande mit Geschiebemergel und Geschiebelehm. Der Geschiebemergel besitzt eine äußerst geringe Wasserdurchlässigkeit und wirkt demzufolge als Wasserstauer. Gegebenenfalls kann es dadurch zu einem Aufstau bzw. zu einem Wasseraustritt in tieferliegenden Bereichen kommen. Aus diesen Gründen soll das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser zentral in die Regenwasserleitung in der Neuen Reihe abgeführt werden. Diese leitet das Regenwasser in den verrohrten Teil des Grabens "Steinbeck" (Graben Nr. 11). Es handelt sich um ein Gewässer zweiter Ordnung, dass vom zuständigen Wasser- und Bodenverband gepflegt wird.

Um die Arbeiten des Verbandes gewährleisten zu können, wurde ein 7 m breiter Abstands- und Gewässerschutzstreifen zwischen dem Graben und dem Allgemeinen Wohngebiet in die Planung aufgenommen. Innerhalb des Unterhaltungstreifens ist jegliche Neubebauung und Befestigung von Flächen sowie eine Bepflanzung mit Büschen, Sträuchern oder Bäumen unzulässig. Die Ansaat von Landschaftsrasen in diesem Bereich ist zulässig. So könnte der Streifen als Rasen – ohne Zäune – von den Anliegern genutzt werden. Die Nutzung ist mit dem Wasser- und Bodenverband sowie mit der Stadtverwaltung abzustimmen.

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

3.4 Energieversorgung und Telekommunikation

Die Energieversorgung ist über auszubauende Leitungen von der Neuen Reihe aus abzusichern. Zuständiger Stromversorger für das Plangebiet ist die e-on/e.dis AG. Ein Anschluss an das zentrale Gasversorgungsnetz ist über die Neue Reihe gesichert und wird von den Stadtwerken Rostock AG betrieben. Zur Sicherung der Versorgung mit Erdgas sind die Stadtwerke rechtzeitig vom Erschließungsträger zu kontaktieren.

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

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

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

3.5 Abfallentsorgung und Altlasten

Die Abfallentsorgung wird durch Abfallsatzung des Landkreises Bad Doberan geregelt. Im Plangebiet ist die ordnungsgemäße Abfallentsorgung über das Straßen- und Wegenetz gewährleistet. Stellplätze für Abfallbehälter sind entsprechend den örtlichen Bauvorschriften so zu gestalten, dass eine leichte Reinigung möglich ist und eine Ungezieferentwicklung nicht begünstigt wird.

Das Plangebiet ist als Altlastenverdachtsfläche im Flächennutzungsplan gekennzeichnet. Die Verdachtsmomente ergeben sich aus der ehemaligen gewerblichen Nutzung als Baubetrieb und Elektrowerkstatt.

Aufgrund des Verdachts hat die TÜV Nord Umweltschutz GmbH&CoKG Rostock mit Datum vom 14.04.2009 eine Altlastenerkundung durchgeführt. So wurden im Rahmen einer Felduntersuchung am 13.03.2009 fünf Rammkernsondierungen bis in eine Tiefe von max. 2 m unter Geländeoberkante (GOK) niedergebracht und darüber hinaus eine oberflächennahe Mischprobe gemäß BBodSchV genommen. Das Probenmaterial aus den Bereichen des ehemaligen Bitumenlagers und des Fasslagers zeigte bereits organoleptisch Auffälligkeiten. Die Analyse des gewonnenen Probenmaterials ergab in den organoleptisch abgrenzbaren Bereichen erhöhte Gehalte für die Parameter MKW und PAK (Kohlenwasserstoffverbindungen). Alle anderen untersuchten Proben zeigten unauffällige Schadstoffgehalte.

Eine Gefahr für die öffentliche Sicherheit oder Ordnung geht von den Bodenkontaminationen im Untersuchungsgebiet zwar nicht aus, jedoch ergibt sich aus gutachterlicher Sicht für die in der Planzeichnung gekennzeichneten Teilflächen aufgrund der geplanten Nutzung als Wohngebiet Handlungsbedarf zur Sanierung.

Zur Beseitigung der Bodenkontaminationen ist der Abtrag des organoleptisch auffälligen Materials im Bereich des ehemaligen Bitumenlagers (Öllagers) unter gutachterlicher Begleitung durchzuführen. Der Erfolg der Maßnahme ist analytisch nachzuweisen. Das anfallende Bodenmaterial ist einer zugelassenen Entsorgung zuzuführen.

Im Bereich des Fasslagers wurde durch die Bohrsondierungen 4 und 5 nachgewiesen, dass punktuell Bodenkontaminationen (BS 4) vorliegen. Zur Beseitigung der Bodenkontaminationen ist hier ein Abtrag der ersten 80 cm im Bereich des Fasslagers durchzuführen. Der Erfolg dieser Maßnahme ist ebenfalls analytisch nachzuweisen und das anfallende Bodenmaterial ist einer zugelassenen Entsorgung zuzuführen.

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gemäß § 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht beim Umweltamt des Landkreises, Untere Bodenschutzbehörde, wird hingewiesen.

4. Eingriffe in Natur und Landschaft, Schutzgebiete, Schutzmaßnahmen

4.1 Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB

Durch die geplanten Maßnahmen erfolgen keine Eingriffe im Sinne des Naturschutzrechts, da ehemals bebaute, innerörtliche Bereiche überplant werden. Besondere Schutzgebiete werden durch die Umsetzung der Planung nicht beeinträchtigt. Trotz des Vorkommens geschützter Arten erfolgt keine Beeinträchtigung europäischer Schutzgüter gemäß BauGB. FFH- und Vogelschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen. Für geschützte Arten wurde ein Fachgutachten erstellt und ein Antrag auf Ausnahme an das Landesamt für Umwelt, Natur und Geologie gestellt.

Innerhalb des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB ist die Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 einschließlich des Umweltberichtes nicht durchzuführen. Die Erforderlichkeit eines Ausgleichs im Sinne der Eingriffsregelung entfällt bei Plänen, bei denen eine bebaute Grundfläche von 20.000 m² unterschritten wird, da die Eingriffe im Innenbereich als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Dieser Fall liegt hier vor. Allerdings sind die Umweltbelange nach allgemeinen Grundsätzen zu ermitteln und gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Diese Abwägung erfolgt im Folgenden in verbaler Form.

4.2 Eingriff und Berücksichtigung der Umweltbelange

Es ergibt sich aus der Planung kein Biotopverlust, den es auszugleichen gilt, da durch das Planvorhaben große Flächen entsiegelt werden, Anpflanzungen und Erhaltungsmaßnahmen vorgesehen sind und eine massive Bebauung sowie eine zu starke Versiegelung durch den Bebauungsplan unterbunden wird.

Bei der Planung handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, Teilflächen des Geltungsbereiches waren bereits bebaut und wurden im Zuge des Planvorhabens entsiegelt. Die Neuversiegelung soll möglichst gering gehalten werden und eine aufgelockerte Bebauung entstehen. Dementsprechend wurde eine GRZ von 0,25 festgesetzt. Der vorhandene Bestand wird mit einer GRZ von 0,3 gesichert, ohne dass hier wesentliche Erweiterungen zugelassen werden.

Durch das Planvorhaben wird der Gebäudebestand der ehemaligen Baugenossenschaft abgerissen und somit eine Fläche von etwa 2124 m² entsiegelt. Hinzu kommt die Entsiegelung der betonierten Wirtschaftswege, die eine Fläche von etwa 750 m² umfassen. Insgesamt wird somit eine Fläche von rund 2874 m² entsiegelt. Durch die Planung werden innerhalb des 13.377 m² großen Plangebietes 1734 m² durch Einfamilienhausbebauung und 883 m² für die Erschließung durch die Planstraße (insgesamt 2617 m²) neu versiegelt. Durch die Überschreitung der GRZ von 50% ist eine zusätzliche (Teil-)versiegelung von 867 m² möglich. Das Maß der Vollversiegelung lag somit vor Beräumung der Fläche über dem zukünftig geplanten Maß. Lediglich die (teil-) versiegelten Flächen für Nebenanlagen kommen hinzu. Demzufolge wird durch Bebauung durch Hauptgebäude und Planstraße künftig weniger versiegelt als es zuvor der Fall war. Lediglich der Bau von Nebenanlagen könnte eine künftig höhere Versiegelung nach sich ziehen.

Es handelt sich bei der Fläche jedoch um einen bebauten Innenbereich, so dass für die Neubebauung keine bisher ungenutzten, unversiegelten Flächen in Anspruch genommen werden. Die Umweltbelange werden hinsichtlich einer flächensparenden Siedlungsentwicklung in Bezug auf das Stadtgebiet berücksichtigt.

Darüber hinaus werden die Umweltbelange durch den Erhalt von Bäumen und die Festsetzungen zur Neuanspflanzung von Bäumen entlang der Planstraße berücksichtigt. Zufahrten und Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, Rasengitter, Fugenpflaster oder wassergebundene Decke) zu errichten, um den natürlichen Wasserkreislauf weniger zu beeinträchtigen. Außerdem wurde mit der GRZ von 0,25 bewusst eine niedrige Versiegelungsrate gewählt, um eine landschaftsangepasste Bauweise zu gewährleisten. Dieses Ziel wird auch mit der Festsetzung einer nur eingeschossigen Bauweise und einer max. Firsthöhe von 8,5 m unterstrichen. Zusätzlich wurden Mindestgrundstücksgrößen festgesetzt, um eine zu hohe Verdichtung zu vermeiden.

Zum Schutz von Natur und Landschaft und unter Berücksichtigung der Umweltbelange ist die Anlage einer Artenschutzhecke, eines Gewässerschutzstreifens sowie einer Feldsteintrockenmauer vorgesehen. Weiterhin wird diesbezüglich festgesetzt, dass vorhandene Altanlagen, Bauschutt und Müllablagerungen ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. einer Wiederverwertung zuzuführen sind.

Artenschutz

Bezüglich des Artenschutzes wurde vom "Museumshof Steffenshagen - Artenschutzzentrum" ein Gutachten zur Untersuchung und Bewertung von Gebäuden bzw. des Umfeldes des Plangebietes als Lebens- und Fortpflanzungsstätte geschützter Tierarten erstellt.

Laut diesem wurden im Plangebiet Fledermäuse der Arten Zwergfledermaus, Breitflügelfledermaus, Braunes Langohr, Abendsegler und Raauhautfledermaus angetroffen. Im Bereich der Gebäude und an den Außenwänden wurden außerdem Nester der Mehlschwalbe, der Rauchschnalbe, des Hausrotschwanzes, der Kohlmeise, der Bachstelze und des Haussperlings vorgefunden.

Innerhalb des Baumbestandes und des Geländes wurden im Sommer 2008 Feldsperling, Rotkehlchen, Blau- und Kohlmeise, Amsel, Heckenbraunelle, Zilpzalp und Gartenrotschwanz beobachtet. Des Weiteren wurden im Bereich des Wassergrabens vier Laubfrösche und drei Grasfrösche sowie im Bereich zum Schotter- Bahndamm drei Zauneidechsen aufgefunden.

Da das Plangebiet dementsprechend Nist- und Unterschlupfmöglichkeiten für Tiere bot, die durch das Vorhaben verloren gehen, sind verschiedene Kompensations- und Ersatzmaßnahmen zum Ausgleich vorgesehen.

So sollen eine Artenschutz- bzw. Wildhecke aus einheimischen Sträuchern angelegt und Baumanpflanzungen vorgenommen werden. An der südwestlichen Plangebietsgrenze ist eine 12 m lange Feldsteintrockenmauer für Kleinlebewesen zu errichten. Für die Fledermäuse werden des Weiteren Ersatzquartiere im Plangebiet und im Gewerbegebiet "Asbeck" geschaffen.

In dem südwestlich des Plangebiets liegenden Gewerbegebiet "Asbeck" erfolgt an den Kompensationsobjekten Halle 1,2 und 3 die Anbringung von: 2 Sperlingskolenhäusern, 6 Fledermausfassadenquartieren 1 SQ, 3 Fledermaus – Ganzjahresquartieren 1 WQ, 6 Schwegler – Vogelnisthilfen und 15 Schwalbennisthilfen. Im verbleibenden Pappelbestand bzw. im Landschaftsschutzgebiet "Kühlung" sind 13 Fledermausbaumkästen und 5 Brutvogelkästen anzubringen. Alle Ersatzquartiere müssen so zeitnah wie möglich, jedoch mindestens binnen 12 Monaten nach Abrissbeginn der derzeitigen Quartiere, fertiggestellt sein.

Mit diesen Schutz- und "Minderungsmaßnahmen" sowie den im Folgenden genannten grünordnerischen Festsetzungen werden die Umweltbelange bei der vorliegenden Planung in angemessener Weise berücksichtigt. Insgesamt wird eine Verbesse-

rung des Zustandes im Plangebiet erwirkt. Durch das Planvorhaben wird ein städtebaulicher Missstand beseitigt und das Ortsbild aufgewertet.

Grünordnerische Festsetzungen

Für die geschützten Arten wird als Ersatz entlang der südlichen Plangebietsgrenze eine 5 m breite, 3-reihige naturnahe Artenschutzhecke angelegt, wobei Reste der vorhandenen Hecke mit einbezogen werden sollen.

So sind im Plangebiet neben der versiegelten Fläche und großen Brachflächen Gebüsch- bzw. Heckenstrukturen einheimischer Arten und vereinzelt, kleine Birken und Weiden sowie einige Pyramidenpappeln an der südlichen Grenze vorzufinden. Einige Teile der Hecke entlang der südlichen Grenze werden, nach der Beräumung des Mülls in diesem Bereich, erhalten bleiben können und zu besagter Artenschutzhecke erweitert werden.

Bei den kleinen Birken und Weiden handelt es sich nicht um geschützte Bäume. Eine kleine Birkengruppe an der östlichen Plangebietsgrenze wurde dennoch zum Erhalt festgesetzt. Die weiteren Birken und Weiden sollen nach Möglichkeit erhalten bleiben. Die Pyramidenpappeln im Süden des Plangebietes werden z. T. erhalten, lediglich die kleinen und brüchigen sollen entfernt werden. Alle zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Sie sind vor Beeinträchtigungen, die den Fortbestand gefährden zu schützen. An den Pyramidenpappeln sind Pflegeschnitte durchzuführen.

Als Minderungsmaßnahme und zur Ortsgestaltung werden außerdem 9 Kirschbäume entlang der neu entstehenden Planstraße gepflanzt. Die Kirschblüte im Frühjahr wird die Attraktivität des Ortsbildes und des Plangebietes weiter steigern.

Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wird ein 7 m breiter Grünstreifen, der als Gewässerschutzstreifen fungieren soll, angelegt. Durch diesen soll der Zugang für Reinigungs- und Mähmaßnahmen durch den Wasser- und Bodenverband sichergestellt werden. Innerhalb des Gewässerschutzstreifens ist nur eine extensive Grünland- und Wiesennutzung zulässig. Die Errichtung von Nebengebäuden aller Art, die Lagerung von Materialien oder die Befestigung und Versiegelung von Flächen ist in diesem Bereich unzulässig. Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist grundsätzlich unzulässig. Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wieder zu verwerten bzw. einer Wiederverwertung zuzuführen.

5. Immissionsschutz

Die TÜV Nord Umweltschutz GmbH&CoKG Rostock hat mit Datum vom 13.03.2009 eine Schalltechnische Untersuchung für das Plangebiet erarbeitet. In dieser wurde betrachtet, welche Immissionen von der Mollibahn, von den Gewerbebetrieben im Süden und dem Penny-Markt im Westen des Plangebietes sowie von der Neuen Reihe ausgehen.

Im vorliegenden Gutachten erfolgte eine prognostische Ermittlung der zu erwartenden Geräuschimmissionen, die innerhalb des Plangebietes durch den Straßen- und Schienenverkehr sowie durch gewerbliche Geräuschimmissionen hervorgerufen werden. Grundlage der Untersuchungen bildeten die Planzeichnung zum B-Plan, Katasterpläne und ein Luftbild sowie eine Ortsbesichtigung. Die Beurteilung der Geräuschimmissionen erfolgte geräushtypabhängig nach der RLS 90, der Schall 03 und der TA Lärm.

Immissionen

Die Berechnungen zeigen, dass Geräuschemissionen der Neuen Reihe an den nördlichen Baugrenzen Beurteilungspegel von bis zu 65 dB(A) tags und von bis zu 56 dB(A) nachts erreichen. Der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete wird hier um bis zu 10 dB(A) tags und um bis zu 11 dB(A) nachts überschritten. Ab einer Entfernung von ca. 58 m zur Straßenmitte werden die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete im Tag- und Nachtzeitraum eingehalten.

Schienenverkehrsgeräusche erreichen an den südlichen Baufeldgrenzen im Tagzeitraum Beurteilungspegel < 52 dB(A) (ohne Berücksichtigung des Schienenbonus). Im Nachtzeitraum findet kein Zugverkehr statt. Die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete werden im Tag- und Nachtzeitraum weit unterschritten.

Gewerbliche Geräuschemissionen durch das Einkaufszentrum und das südlich gelegene Gewerbegebiet erreichen bei theoretischer Vollausschöpfung der zulässigen Emissionen der südlich gelegenen Gewerbeflächen im Tagzeitraum Beurteilungspegel von maximal 56 dB(A) und im Nachtzeitraum Beurteilungspegel von maximal 43 dB(A).

Der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete wird im Tagzeitraum im überwiegenden Teil des Plangebietes im Erdgeschoss und in den 1. Obergeschossen eingehalten bzw. unterschritten. Eine Ausnahme bildet die westliche Grenze der Baufelder WA 1 und WA 2. Hier wird der Orientierungswert von 55 dB(A) im 1. Obergeschoss um bis zu 1 dB(A) überschritten. Immissionsbestimmend ist der Parkplatz vor dem Einkaufsmarkt. Im Nachtzeitraum wird der Orientierungswert im nördlichen und östlichen Teil des Plangebietes eingehalten. Im südwestlichen Teil des Plangebietes wird der Orientierungswert um bis zu 3 dB(A) überschritten. Immissionsbestimmend ist hier die Fläche F2 des Gewerbegebietes (B-Plan Nr. 1) mit einem zulässigen Emissionskontingent von 60 dB(A)/m² im Nachtzeitraum.

Auftretende Spitzenpegel liegen an allen Immissionsorten im Tag- und Nachtzeitraum unterhalb der zulässigen Werte.

Notwendige Schutzmaßnahmen

Die Berechnungen haben gezeigt, dass Straßenverkehrsgeräuschemissionen durch die Neue Reihe zu Überschreitungen des Beurteilungspegels im Plangebiet führen.

Der Schutz der Anwohner kann, da es sich hier um eine Innerortslage mit dichter Straßenbebauung und Zufahrten zu den Grundstücken handelt und demzufolge Lärmschutzwände nicht realisierbar sind, nur durch eine lärmabgewandte Raumorientierung und, wenn dies nicht möglich ist, durch bauliche Maßnahmen (passive Maßnahmen) an den Fassaden erfolgen.

Zur Festlegung der erforderlichen Schalldämmung wurden die maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 berechnet und entsprechenden Lärmpegelbereichen zugeordnet. Sie sind in der Planzeichnung dargestellt.

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

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

Es wird empfohlen, für Schlafräume und Kinderzimmer innerhalb der Lärmpegelbereiches III und IV schallgedämmte Lüftungseinrichtungen in den Fenstern vorzusehen, wenn keine Lüftungsmöglichkeit zur lärmabgewandten Gebäudeseite besteht.

Passive Lärmschutzmaßnahmen haben ebenfalls keine Wirkung für Außenwohnbereiche. Außenwohnbereiche auf Grundstücken innerhalb des Lärmpegelbereiches III

und IV sollten deshalb, die Eigenabschirmung des eigenen Hauses nutzend, jeweils auf der lärmabgewandten Gebäudeseite angeordnet werden.

Bezüglich der Schienenverkehrsgeräuschemissionen sind keine Schutzmaßnahmen nötig, da die Orientierungswerte im Tag- und Nachtzeitraum unterschritten werden.

Bezüglich der Geräuschemissionen vom Parkplatz ist festzustellen, dass die geringfügige Überschreitung im Tagzeitraum in den ersten Obergeschossen der westlichen Baufelder nur durch verhältnismäßig hohe Aufwendungen (eine Lärmschutzwand muss in der Höhe mindestens 3,4 m betragen, da sie direkt am Graben aufgrund des einzuhaltenden Gewässerschutzstreifens nicht errichtet werden darf) vermieden werden kann. Es wird hier angemerkt, dass in den Erdgeschossen und innerhalb von Außenwohnbereichen der Richtwert eingehalten wird. Da unterstellt wird, dass sich in den ersten Obergeschossen Personen nur innerhalb von Gebäuden aufhalten wird eine Überschreitung um 1 dB (A) toleriert. In den Gebäuden ist der Schutz auf Grund der geringfügigen Überschreitung von 1 dB(A) gegeben.

Die nächtliche Überschreitung des Richtwertes von 3 dB(A) bei theoretischer Maximalauslastung der Gewerbeflächen an der Asbeck stellt einen Fall dar, der so in der Realität auf Grund der vorhandenen Ansiedlungen (die überwiegende Zahl der vorhandenen Firmen arbeitet nur im Tagzeitraum) und der örtlichen Gegebenheiten (auf der immissionsrelevanten Fläche F2 befindet sich ein neu gebautes Wohnhaus und Lagergebäude eines Hausmeisterservice) zur Zeit nicht vorhanden ist und auf absehbarer Zeit auch nicht erreicht werden wird.

Es wurde deshalb der bestehende Zustand mit dem Betrieb der Bowlingbahn im Nachtzeitraum geprüft. Die Prüfung ergab, dass beim nächtlichen Betrieb der Bowlingbahn innerhalb des Plangebietes Beurteilungspegel von maximal 39 dB(A) nachts hervorgerufen werden. Der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete bezüglich Gewerbelärm von 40 dB(A) (nachts) wird damit eingehalten.

Immissionen von Geräuschspitzen, die auf dem Parkplatz durch Kofferraum- und Türenschnellen oder Rufen erzeugt werden können, liegen unterhalb des zulässigen Wertes von 60 dB(A).

Zusammenfassend ist festzustellen, dass es durch die Art der im südlichen Gewerbegebiet vorhandenen Nutzungen zu keinen schädlichen Beeinträchtigungen durch Geräuschemissionen innerhalb des Plangebietes im Nachtzeitraum kommen wird.

6. Eigentumsverhältnisse und Planungskosten

Die Flurstücke im Geltungsbereich befinden sich mit Ausnahme der Neuen Reihe (Landesstraße 12) in Privatbesitz. Der westliche und südliche Teil des Plangebietes (Flurstücke 510/2, 512/1, 513/4, 513/5) wurde von einer Bauträgersgesellschaft erworben, die auch als Erschließungsträger fungiert. Im städtebaulichen Vertrag mit der Stadt verpflichtet sich die Gesellschaft zur Übernahme der Kosten für die Planung und Erschließung des Gebietes sowie für die Durchführung der Abriss-, Entsorgungs- und Ausgleichsmaßnahmen.

Die Planstraße wird im Anschluss an die Erschließung an die Stadt und somit in öffentliche Hand übergeben.

7. Sonstiges

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bodendenkmale betroffen. Um die Arbeiten nötigenfalls baubegleitend archäologisch betreuen zu können, ist es erforderlich, der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Bad Doberan den Beginn der Erdarbeiten rechtzeitig, mindestens zwei Wochen vorher schriftlich und verbindlich anzuzeigen. Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gem. § 11 Abs. 2 DSchG unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Bodendenkmalpflege 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. Die Verpflichtung erlischt 5 Werkzeuge nach Zugang der Anzeige.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den.....

.....
Karl, Bürgermeister