



SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 34 "Wohngebiet Am Dorfbach"

gelegen in Kühlungsborn-West, nördlich und westlich der Reiker Straße und südlich der Wohnbebauung am Kägsdorfer Landweg, im Westen begrenzt von landwirtschaftlichen Nutzflächen, umfassend die Flurstücke 388 (285/12 alt, teilw.), 389 (285/11 alt) und 390 (281 alt, teilw.) der Flur 1, Gemarkung Kühlungsborn.

14.08.2008

Satzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn über den Bebauungsplan Nr. 34 "Wohngebiet Am Dorfbach"

TEIL 1: Begründung

Inhalt Teil 1		Seite
1.	Einleitung	2
1.1	Planungsziele	2
1.2	Lage und Geltungsbereich	2
1.3	Planungsrecht, Flächennutzungsplanung und Raumordnung	3
1.4	Ausgangssituation	3
2.	Bebauungskonzept	4
2.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	4
2.2	Örtliche Bauvorschriften	6
2.3	Verkehrerschließung	7
2.4	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	9
3.5	Abfallentsorgung/Altlasten	10
3.6	Telekommunikation	10
4.	Immissionsschutz	10
5.	Eigentumsverhältnisse, Planungskosten	12
6.	Sonstiges	12

Anlage: Fotodokumentation

TEIL 2: Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Planungsziele

Die Stadtvertreterversammlung hat am 24.8.2006 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 für das "Wohn- und Mischgebiet Am Dorfbach" beschlossen. Damit wurde der Planungswille der Stadt entsprechend der Ausweisung im Flächennutzungsplan zum Ausdruck gebracht, ein Wohngebiet mit ergänzenden gewerblichen Funktionen im Bereich der ehemaligen Schweinemastanlage am Ortsrand zuzulassen.

In den Vorabstimmungen mit dem Straßenbauamt wurde einer Anbindung des Baugebietes an die Landesstraße 12 nur unter der Bedingung zugestimmt, dass kein regelmäßiger Lkw-Verkehr in das Gebiet einfährt. Der Lkw-Verkehr würde zu unvereinbaren Behinderungen auf der Landesstraße außerhalb der derzeitigen Grenze der geschlossenen Ortslage von Kühlungsborn bzw. im Kurvenbereich der Reriker Straße führen. Da für ein Mischgebiet eine 50%-ige gewerbliche Nutzung vorgesehen ist, wäre in diesem Fall mit einem regelmäßigen Lkw-Verkehr zu rechnen. Die Zustimmung zur Anbindung wird daher nur für eine Wohnbebauung gegeben.

Andere realisierbare Möglichkeiten zur Anbindung des Plangebietes sind nicht vorhanden.

Da die Stadt ohnehin nur die Ansiedlung von wohngebietsverträglichen Gewerbenutzungen im Mischgebiet vorgesehen hatte, die auch das Ortsbild nicht beeinträchtigen, wurde eine diesbezügliche Änderung in ein Allgemeines Wohngebiet (mit entsprechender Änderung des Namens des Baugebietes in "Wohngebiet Am Dorfbach") vorgenommen. Dafür sollen im Wohngebiet auch die nach BauNVO zulässigen, sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe ausnahmsweise zugelassen werden.

Um die Genehmigungsfähigkeit der Planung zu erzielen, ist eine parallele Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, die zeitgleich eingeleitet wurde.

Inhaltlich ist die Erschließung eines Baugebietes für eine vorwiegende Einfamilienhausbebauung geplant. Es soll eine eingeschossige Bebauung auf Grundstücken von mind. 600 m² Größe erfolgen. Diese fügt sich aufgrund der nördlich und südlich benachbarten Einfamilienhausbebauung in das Ortsbild ein. Die bisherige Lücke am Ortsrand wird geschlossen und mit dem Abriss der ehemaligen Schweineställe ein städtebaulicher Missstand am Ortseingang beseitigt.

1.2 Lage und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die im Flächennutzungsplan dargestellten Wohn- und Mischbauflächen nördlich und westlich der Reriker Straße und südlich der Wohnbebauung am Kägsdorfer Landweg (Leuchtturmblick). Im Westen schließen sich landwirtschaftliche Nutzflächen an. Betroffen sind die sich zur Zeit im Flurneuordnungsverfahren befindlichen Flurstücke 388 (285/12 alt, teilw.), 389 (285/11 alt) und 390 (281 alt, teilw.) der Flur 1, Gemarkung Kühlungsborn. Die Flächengröße einschließlich Grünflächen und Anteil Landesstraße beträgt ca. 3,7 ha.

1.3 Planungsrecht, Flächennutzungsplanung und Raumordnung

Der seit 1998 wirksame F-Plan weist den kleineren nördlichen Teil des Plangebietes als Wohnbaufläche (W) und den größeren südlichen Teil als gemischte Baufläche (M) gem. § 1 (1) BauNVO aus. Die Ausweisung erfolgte zum damaligen Zeitpunkt auch vor dem Hintergrund, eine erneute landwirtschaftliche Nutzung zu ermöglichen. Eine solche Option ist jedoch aus heutiger Sicht nicht mehr gegeben.

Aus den eingangs genannten Gründen soll die gesamte Fläche nun als Wohnbaufläche entwickelt werden. Dementsprechend ist der Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zu ändern.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. Nr. 3, 22.1.1991),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.4.2006 (GVOBl. M-V S. 102)

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

Als Plangrundlagen wurden die topographische Karte des Landesvermessungsamtes M-V im Maßstab 1:10 000 und der Lage- und Höhenplan im Maßstab 1:500 vom Aug. 2006, Landgesellschaft M-V mbH, verwendet. Weiterhin wurden eigene Bestandsaufnahmen durchgeführt.

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.

Die Ausweisung einer Wohnbaufläche und die entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes ist neben den o.g. Gründen auch eine Folge der anhaltenden Nachfrage nach Wohnbauland in Kühlungsborn. Das attraktive Ostseebad ist z.B. beliebter Zuzugsort für Bürger aus den westlichen Bundesländern. Daneben ist der Eigenbedarf abzudecken, denn nach wie vor hält auch die Nachfrage von Kühlungsborner Bürgern an. Die Fläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan bereits als Baufläche vorgesehen. Kühlungsborn ist als Grundzentrum im regionalen Raumordnungsprogramm ausgewiesen und besitzt daher, neben der hervorgehobenen touristischen Bedeutung und der Funktion für die Versorgung des Umlandes, auch eine zentrale Funktion hinsichtlich der Wohnungsentwicklung. Daher wird die Planung als mit den Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar angesehen.

1.4 Ausgangssituation

Der westliche Ortseingang von Kühlungsborn wird nördlich der Reriker Straße seit Jahren durch die ehemalige Schweinemastanlage negativ geprägt. Während sich

nördlich und südlich eine abrundende Wohnbebauung entwickelt hat, stehen die Schweineställe seit der Wende leer. Nach der Klärung von Grundstücksangelegenheiten ist nun die Möglichkeit gegeben, die im Flächennutzungsplan ausgewiesene Baufläche zu entwickeln und den städtebaulichen Missstand am Ortseingang des Ostseebades zu beseitigen.

Die ehemalige Schweinemastanlage besteht aus zwei großen Ställen, einer Seuchenwanne und einer Klärgrube sowie Silage-Anlagen. Die Flächen rund um die Ställe sind mit Beton versiegelt. Die Anlage ist von einem Zaun umgeben und wurde von der Reriker Straße über einen Betonweg erschlossen. Die Zufahrt befindet sich an einer sehr unübersichtlichen Stelle direkt hinter der Kurve und einem dichten Baumbestand am Ortsrand.

Zwischen der Schweinemastanlage und der Reriker Straße befindet sich eine Ackerfläche. Als Abgrenzung wurde eine Ahornreihe entlang des Zaunes angepflanzt. Die Flächen nördlich der Schweinemast bis zum Baugebiet Leuchtturmblick wurden ehemals als Auslauf für die Schweine genutzt und liegen heute brach.

Der östliche Teil des Plangebiet wird von dem Grundstück einer ehemaligen Hoffläche eingenommen. Darauf befinden sich ein eingeschossiges Wohnhaus, zwei Ställe, ein Bungalow sowie eine eingefallene Scheune. Die Zufahrt erfolgt von Osten her. An der östlichen Grenze verläuft der Graben 9 (Dorfbach) als offenes Gewässer, der eine Verbindung zu einem kleinen Teich hat. Der 7 m breite Gewässerschutzstreifen nach § 81 Landeswassergesetz (LWaG) ist in die Planzeichnung aufgenommen worden. Während der südliche Teil des Grundstücks von einem dichten Baumbestand (vorwiegend Eschen und ein alter Obstgarten) geprägt ist, befinden sich im Norden Garten- und weitere Brachflächen.

Südlich und südöstlich des Plangebietes verläuft die mit Linden gesäumte Landesstraße 12 (Reriker Straße), an die sich im Süden eine Bebauung mit Einfamilienhäusern anschließt. Innerhalb der Ortslage stehen große, erhaltenswerte Linden. Im Norden und Osten grenzt ebenfalls eine überwiegende Wohnbebauung an.

2. Bebauungskonzept

2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise:

Mit dem Baugebiet "Am Dorfbach" ist eine städtebauliche Abrundung des westlichen Ortsrandes von Kühlungsborn beabsichtigt. Es soll eine aufgelockerte und begrünte Bebauung in angemessener Form und in Anpassung an die nördlich und südlich gelegene Wohnbebauung erfolgen. Mindestgrundstücksgrößen von 600 m², enge Festsetzungen zur baulichen Ausnutzung und eine strukturierende Begrünung tragen zu einer qualitativ hochwertigen Wohnsituation bei.

Von der Reriker Straße aus wird das künftige Wohngebiet von einer Anliegerstraße erschlossen, die zur Verkehrsberuhigung hinter dem Zufahrtsbereich verschwenkt und als Mischverkehrsfläche zur gleichberechtigten Nutzung durch alle Verkehrsteilnehmer ausgebildet werden soll. Sie mündet in eine Wendeanlage, die für dreiachsige Müllfahrzeuge bemessen ist. Ein Durchgangsverkehr ist demnach nicht zu erwarten. Von der Wendeanlage aus soll eine Fußwegeverbindung zum Kägsdorfer Landweg hergestellt werden. Dies wird dadurch ermöglicht, dass im Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 9 "Kägsdorfer Landweg" auf dem nordöstlich benachbarten Flur-

stück 286/53 ein öffentlicher Spielplatz mit einem Fußweg zum Kägsdorfer Landweg eingeplant wurde. Dadurch ist eine kurze fußläufige und verkehrssichere Verbindung in Richtung Innenstadt, Einkaufsmarkt und zum Ostsee-Radfernweg gegeben. Entsprechend der notwendigen Verschiebung der vorhandenen Zufahrt zum Plangebiet um ca. 65 m nach Westen zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit erfolgte eine Ausformung des Baugebietes im südwestlichen Teil. Die bebaubaren Flächen des Wohngebietes werden durch verschiedene Grünbereiche begrenzt und untergliedert und nach Westen hin durch eine anzulegende Feldhecke zur offenen Ackerflur abgeschirmt.

Der beabsichtigten Nutzung entsprechend erfolgt die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA), in dem nicht störende gewerbliche und sonstige Nutzungen nach § 4 BauNVO zulässig sind. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind auch ausnahmsweise nicht zulässig. Als Feindifferenzierung der zulässigen Nutzungen wird außerdem gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO bestimmt, dass die Neuerrichtung von Ferienhäusern, Ferienwohnungen oder der Umbau vorhandener Gebäude zu Ferienwohnungen unzulässig ist.

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. 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. Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung vom 20.6.2007 diesen Punkt aufgrund der Anfrage von Grundstückseigentümern zur Zulässigkeit von Ferienwohnungen nochmals beraten mit dem Ergebnis, dass keine Ferienwohnungen in Wohngebieten mehr erwünscht sind.

Wohngebietsergänzende Nutzungen und nicht störende Handwerks-, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sollen allerdings ermöglicht werden. Damit soll die Möglichkeit offen gehalten werden, vor Ort Arbeitsplätze durch die Ansiedlung von nicht störenden Einrichtungen zu schaffen, die mitunter in Reinen Wohngebieten nicht zulässig oder im gewachsenen Innenbereich problematisch wären.

Mit einer Grundflächenzahl von 0,25 wird eine aufgelockerte Bebauung am Ortsrand gewährleistet. Es sind nur eingeschossige Einzelhäuser mit Gebäudelängen unter 15 m im WA 1 bzw. 19 m im WA 2 (am Bestand orientiert) zulässig. Letztere Festlegung beruht auf den Abstimmungen mit den Grundstückseigentümern der alten Hofffläche. Aufgrund der Abstimmungen wurde hier auch die GRZ im Vergleich zum Vorentwurf von 0,15 auf 0,25, die Firsthöhe z.T. von 9,0 m auf 9,5 m und die Sockelhöhe von 0,5 m auf 0,9 m erhöht.

Für das vorhandene Gehöft ist ein Ersatz des verfallenen Scheunengebäudes unter Beachtung des Baumbestandes mit großen Kronendurchmessern und die Wiederherstellung der Hofstruktur durch die ausgewiesenen, bebaubaren Flächen vorgesehen. Nach Norden hin soll, ebenfalls in Abänderung zum Vorentwurf, auf einer Erweiterungsfläche die zusätzliche Errichtung eines Hauses ermöglicht werden.

Um die Zahl der Wohneinheiten zu beschränken, ist im Neubaugebiet (WA 1) je Einzelhaus nur eine Wohnung zulässig. Der Ausbau des Dachgeschosses zu Ferienwohnungen soll dadurch unterbunden werden. Zunächst war vorgesehen, kleinere Einliegerwohnungen zuzulassen, deren Festsetzung ist jedoch planungsrechtlich nicht möglich. Nur im Bereich des Gehöfts (WA 2) sind, am Bestand orientiert, zwei Wohneinheiten je Haus zulässig.

Mit diesen Festsetzungen soll eine unangemessene Verdichtung des Wohngebietes vermieden werden.

Weitere städtebaulich-gestalterische Festsetzungen betreffen die Ausrichtung der Gebäude-Hauptachsen, die Firsthöhen von max. 8,5 bzw. 9,5 m und die zulässigen Dachneigungen zwischen 25° und 45°. Flachdächer oder zweigeschossige Gebäude sind an diesem Ortsrand untypisch.

Um eine ungewollte Höhenentwicklung durch Anschüttungen oder Abgrabungen zu vermeiden, wurde festgesetzt, dass die vorhandenen Geländehöhen auf den privaten Baugrundstücken nur um max. +/- 0,5 m verändert werden dürfen. Erdwälle höher als 1,0 m sind unzulässig

Der Vorgartenbereich soll entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt gärtnerisch genutzt und nicht durch Stellflächen versiegelt werden.

2.2 Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften unterstützen die städtebaulichen Zielstellungen, ohne jedoch die Gestaltungsmöglichkeiten zu sehr einzuschränken. Die Hauptdächer der Gebäude sollen nur mit unglasierten Ziegeln in den Farben rot, rotbraun, braun oder anthrazit zulässig sein. Bunte oder glänzende Dächer können das Stadtbild am Ortsrand besonders empfindlich beeinträchtigen. Im WA 2 ist darüber hinaus, am Bestand orientiert, die Eindeckung mit Reet zulässig. Dächer von Carports und Garagen sind in der gleichen Dachhaut wie das Hauptgebäude sowie mit einer Mindest-Dachneigung von 25° oder in der gleichen Dachneigung wie das Hauptgebäude auszuführen.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind in den Allgemeinen Wohngebieten auf den Dachflächen zulässig. Damit soll die alternative Energienutzung gefördert werden. Auf die Nutzungsmöglichkeit sollte bei der Exposition der Gebäude geachtet werden. Sonnenkollektoren an Wänden oder in den Gärten sind nicht erwünscht.

Auch die Festsetzungen zur Fassadengestaltung orientieren sich am Bestand in der Umgebung und der Kühlungsborner Ortstypik. Fassaden sind als verputzte Flächen oder mit Sichtmauerwerk auszuführen. Holzfassaden sind bis zu einem Anteil von max. 30% je Wandfläche zulässig, da Holzhäuser ortstypisch sind. Die Verwendung von Dach- oder Fassadenmaterialien, die andere Baustoffe vortäuschen, ist unzulässig, um eine zu geringe bauliche Qualität auszuschließen.

Die folgenden Festsetzungen dienen außerdem zur Gestaltung der Außenanlagen: die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist nicht zulässig. Stellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, mit einer begrün-ten Umkleidung oder mit Rankgittern zu versehen. Einfriedungen sind nur als Laubholzhecke aus heimischen Arten zulässig. An der Straßenfront beträgt die zulässige Höhe für Draht- oder Metallzäune in Verbindung mit Hecken max. 1,2 m.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur im Erdgeschossbereich bis zu einer Größe von 1,0 m² zulässig. Werbeanlagen mit wechselndem oder sich

bewegendem Licht und Warenautomaten sind unzulässig, um Störeffekte im Wohngebiet zu vermeiden.

Nicht bebaute Grundstücksflächen sind als Gärten anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Je angefangene 300 m² nicht überbaute Grundstücksfläche ist mind. ein groß- oder mittelkroniger, heimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 14 cm/ 3 x verpflanzt oder ein gleichwertiger Obstbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Zypressengewächse (z.B. Thuja) unzulässig. Letztere sind zwar schnellwüchsig und daher beliebt, entsprechen aber nicht einer qualitätsvollen Grundstücksgestaltung. Lebensbäume sind nicht standortgerechte Gewächse und von einem geringen ökologischen Wert.

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 Garagen, Carports, Stellplätzen oder Nebengebäuden benachbarter Grundstücke eine gärtnerisch angelegte Fläche von mind. 1,0 m breite je Grundstücksseite herzustellen. Zur Vorgartengestaltung wird auch auf die Vorgartensatzung der Stadt verwiesen, die auch für den Geltungsbereich gilt.

Es wird auf § 84 der LBauO M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 LBauO M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

2.3 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt von der Reriker Straße aus in einem 5,50 breiten Zufahrtsbereich mit separatem Fußweg. Der breitere Straßenraum dient im Einmündungsbereich der höheren Verkehrssicherheit für abbiegende Fahrzeuge und Fußgänger. Die Einfahrt musste zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit hinter der Kurve und der baumbestandenen Grünfläche an der Reriker Straße ca. 65 m nach Westen verlegt werden. Das Ortsschild soll nach außen versetzt werden. Für zwei entfallende Straßenbäume ist ein adäquater Ersatz zu schaffen.

Entlang der Landesstraße ist eine Zone in einer Breite von 20 m gemäß § 31 Straßen- und Wegegesetz M-V von der Bebauung freizuhalten (Anbauverbot). Diese Abstandsfläche wird als öffentliche Grünfläche ausgewiesen und dient gleichzeitig zum Immissionsschutz.

Die Stadt beabsichtigt, den Fußweg südlich der Reriker Straße in Richtung Westen fortzuführen, so dass dann auch eine fußläufige Anbindung nach Süden gegeben ist. Die Hauptanbindung für Fußgänger und Radfahrer erfolgt jedoch in nördliche Richtung über den o.g. Fußweg zum Kägsdorfer Landweg.

Die Planstraße führt als verkehrsberuhigter Bereich in einer Breite von 5,50 m durch das neu zu erschließende Wohngebiet und mündet in einer Wendeanlage für Pkw und dreiaxlige Müllfahrzeuge. Wechelseitig sind Baumscheiben und öffentliche Parkplätze zur Verkehrsberuhigung angeordnet. Der Straßenraum soll in Pflasterbauweise mit einem farblich abgesetzten Angebotsstreifen für Fußgänger für eine hohe Aufenthaltsqualität ausgebaut werden. Die Verkehrsbelastung wird aufgrund des reinen Anliegerverkehrs im Wohngebiet gering sein.

Der Hof wird weiterhin über die vorhandene Zufahrt an der Reriker Straße im östlichen Teil des Plangebietes erschlossen, an der ein Stellplatz für Abfallbehälter ausgewiesen wird, da das Müllfahrzeug das Hofgelände nicht befährt.

Die ehemalige Zufahrt zur Schweinemastanlage ist zurück zu bauen, eine verkehrssichere Anbindung ist im Kurvenbereich nicht gegeben.

Private Stellplätze sind entsprechend dem jeweiligen Bedarf auf dem betreffenden Grundstück unterzubringen. Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen.

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

2.4 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 34 beträgt rund 3,7 ha. Die Fläche unterteilt sich folgendermaßen:

Flächennutzung B-Plan Nr. 34	Flächengröße in m ²
Allgemeines Wohngebiet (WA)	23936
Öffentliche Verkehrsflächen neu	2089
Landesstraße 12	1963
Grünflächen, davon:	8392
- <i>Parkanlage, öffentlich</i>	1804
- <i>Ortsrand-/Zäsurgrün, privat</i>	3891
- <i>Gartenflächen, privat</i>	2697
Wasserflächen	739
Σ	37119

3. Ver- und Entsorgung

3.1 Allgemeine Anforderungen der Ver- und Entsorgungsträger

Die Träger der Ver- und Entsorgung sollen bei Ausbauplanungen frühzeitig in die Ausführungsplanung einbezogen werden, um die gleichzeitige Einbringung der Ver- und Entsorgungsleitungen zu gewährleisten. Die Mindestabstände zu Leitungen sind bei Bau- und Anpflanzungsmaßnahmen zu beachten.

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

3.2 Trink- und Löschwasserversorgung

Der Anschluss des Plangebietes an die zentrale Wasserversorgung erfolgt über die Reriker Straße und den Kägdsdorfer Landweg. Das Leitungsnetz ist auszubauen. Die Versorgung erfolgt zentral aus dem Wasserwerk Hinter Bollhagen und ist durch den "Zweckverband Wasserversorgung 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 und für dieses Baugebiet zu erweitern.

3.3 Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Die Schmutz- und Regenwasserentsorgung soll über eine zentrale Ableitung gesichert werden. Die Entsorgung erfolgt gemäß gültiger Satzung des Zweckverbandes Kühlung. Dazu ist das Leitungsnetz über den nördlichen Fußweg zum Kägsdorfer Landweg auszubauen.

Das Regenwasser wird zentral in den Graben 9 (Dorfbach) eingeleitet. Eine Rückhaltung erfolgt außerhalb des Plangebietes entlang des weiteren Verlaufs des Grabens. Der Ausbau der Regenrückhaltung erfolgt dazu in Abstimmung mit dem Zweckverband und dem Wasser- und Bodenverband. Die Baugrund- und Bodenuntersuchung hat ergeben, dass der Boden nicht zur Versickerung von Regenwasser geeignet ist. Daher ist das Regenwasser von den Dach- und Stellplatzflächen, Straßen und Zufahrten abzuleiten.

Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser soll trotzdem auch zur Gartenbewässerung genutzt werden, um die Abflussmengen möglichst gering zu halten.

Das Plangebiet ist intensiv drainiert. Die Drainageleitungen sind zu beachten und Fangsammler westlich des Wohngebietes zu errichten, um die Funktionstüchtigkeit der Drainage zu erhalten.

3.4 Energieversorgung

Die Energieversorgung des Plangebietes ist über auszubauende Leitungen abzusichern. Der örtliche Stromversorger ist die e-on/e.dis AG. Das zentrale Gasversorgungsnetz wird von der Stadtwerke Rostock AG betrieben. Der Anschluss des Plangebietes an die Gasversorgung ist geplant.

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. Solaranlagen in den Hausgärten sind aus gestalterischen Gründen unerwünscht.

3.5 Abfallentsorgung/Altlasten

Die Abfallentsorgung wird durch die Abfallsatzung des Landkreises Bad Doberan geregelt. Eine ordnungsgemäße Abfallentsorgung ist über die Planstraße mit der ausreichend dimensionierten Wendeanlage gewährleistet.

Standplätze für Abfallsammelbehälter sind baulich so zu gestalten, dass eine leichte Reinigung möglich ist. Ungezieferentwicklung darf nicht begünstigt werden. Außerdem ist die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zu beachten.

Nach Angaben der Unteren Bodenschutzbehörde ist nicht von einem Altlastenverdacht im Bereich der ehemaligen Schweinemastanlage auszugehen. Für den Geltungsbereich wurde ein "Geotechnischer Bericht und Gründungsempfehlung, Bewertung Bodenkontamination" von H.S.W. Rostock (23.3.07) erarbeitet. Die Analyseergebnisse weisen die untersuchten Bodenproben als nicht schädlich verunreinigt hinsichtlich einer Boden- und Grundwasserbelastung aus. Punktuelle Verunreinigungen durch Schadstoffeinträge (z.B. Kraft- oder Schmierstoffe) sind nicht auszuschließen. Im nordwestlichen Randbereich des Grundstücks wurde eine Verkippung/Vergrabung von Asbestbruchstücken festgestellt. Auf möglicherweise weitere vorhandene Vergrabungsstandorte ist im Rahmen des Erdaushubs zu achten. Sämtliches Asbestmaterial ist zu entsorgen.

Das Einbringen der untersuchten Böden in durchwurzelbaren Bodenschichten ist möglich. Die Verwertung auf gärtnerisch genutzten Flächen sollte unterbleiben.

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

Bei den Abriss- und Bautätigkeiten ist eine vollständige Verwertung bzw. Entsorgung von Reststoffen, Bauschutt, von asbesthaltigen Stoffen (Wellasbest-Dächer) und sonstigen Abfällen zu gewährleisten.

3.6 Telekommunikation

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

4. Immissionsschutz

Zur Ermittlung des von der Reriker Straße (L 12) ausgehenden Verkehrslärms wurde die "Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan Nr. 34" von der TÜV Nord Umweltschutz GmbH&CoKG Rostock vom 14.2.2007 erarbeitet. Basis bilden die ermittelten Verkehrszahlen der Zählstelle an der L 12 nördlich Neubukow von 2005 mit einem Aufschlag von 10 % für den Verkehr in Richtung Kühlungsborn, der sich an der Ortsentlastungsstraße in Richtung Ost und West/Bad Doberan aufteilt. Damit ergibt sich

eine Verkehrsmenge von 2717 Kfz/24Std. bei einem Schwerlastanteil von 8 %. Anhand der Prognosefaktoren des Landesamtes für Straßenbau und Verkehr ergibt die Hochrechnung auf das Jahr 2020 eine Belastung von 3040 Kfz/24 Std.

Als Geschwindigkeit werden 50 km/h bis zum Ortsschild, das an den künftigen Ortsrand von Kühlungsborn nach Westen verlegt werden soll, und außerhalb 70 km/h angenommen.

Im Ergebnis wurde ermittelt, das an den am dichtesten an der Straße liegende Baufeldern im südlichen Grenzbereich im Erdgeschoss und in den Außenwohnbereichen ein Beurteilungspegel von max. 56,5 dB(A) tags und max. 47,5 dB(A) nachts erzielt wird. Im Dachgeschoss werden Beurteilungspegel von max. 58,2 dB(A) tags und 49,2 dB(A) nachts an der südlichen Grenze erreicht.

Damit werden die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete nach DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) im überwiegenden Teil des Wohngebietes eingehalten und nur an der südlichen Grenze überschritten.

Mit einem 3 m hohen und ca. 225 m langen Lärmschutzwall könnten die Beurteilungspegel so weit gesenkt werden, dass die Orientierungswerte eingehalten werden. Eine derartige Lärmschutzwand oder ein Lärmschutzwall am Ortseingang von Kühlungsborn würde jedoch das Stadt- und Ortseingangsbild stark beeinträchtigen. Außerdem wären Eingriffe in den südöstlich gelegenen Baumbestand nötig. Aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen zieht die Stadt daher passive Schallschutzmaßnahmen vor und räumt dem Belang des Ortsbildes einen höheren Stellenwert ein. Von einer Verschiebung des Baufelder nach Norden wird abgesehen, da vom maßgeblichen Lärmpegelbereich III nur die südlichen Teile der vier an der südlichen Grenze des Baugebietes gelegenen Grundstücke betroffen sind. Sollten in diesen Bereichen Gebäude errichtet werden, können die betroffenen Südfassaden durch passive Maßnahmen geschützt werden.

Zum Schallschutz sind die folgenden passiven Schallschutzmaßnahmen vorzusehen: Innerhalb des Lärmpegelbereichs (LPB) III sind lärmzugewandte Gebäudeseiten und Dachflächen von Wohn- und Schlafräumen sowie von Kinderzimmern mit folgendem resultierenden bewerteten Schalldämm-Maß zu realisieren: $R'_{W, res} = 35$ dB.

In Schlafräumen und Kinderzimmern innerhalb des Lärmpegelbereichs III sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, wenn keine Lüftungsmöglichkeit zur lärmabgewandten Gebäudeseite besteht.

Innerhalb des Lärmpegelbereichs III sind Außenwohnbereiche auf der West-, Ost- oder Nordseite anzuordnen.

Die entsprechenden Festsetzungen finden sich im Teil B – Text. Eine Darstellung der LPB II im B-Plan ist nach Angaben des Gutachters in Anwendung der Durchführungsbestimmungen zur DIN 4109 nicht erforderlich, da die Schalldämmmaße von 30 dB(A) bereits durch die heute üblichen bautechnischen Eigenschaften der Materialien und Bauvorschriften (z.B. hinsichtlich Wärmedämmung) gewährleistet werden.

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

Ein Anliegen des Immissionsschutzes ist auch die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität im Plangebiet. Aus diesem Grunde sollen z.B. emissionsarme, umweltfreundliche Heizungen verwendet werden (vgl. Kap. 3.4).

5. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten

Die Flurstücke im Geltungsbereich befinden sich mit Ausnahme der Reriker Straße in Privatbesitz. Die Landesstraße 12 gehört dem Land M-V. Der westliche Teil des Plangebietes (Flurstück 388 teilw.) wurde von der Landesgrunderwerb M-V GmbH erworben, die auch als Erschließungsträger fungiert. Im städtebaulichen Vertrag mit der Stadt hat sich die LGE zur Übernahme der Kosten für die Planung und Erschließung des Gebietes sowie die Durchführung der Abriss-, Entsorgungs- und Ausgleichsmaßnahmen verpflichtet.

6. 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 Denkmalschutzgesetz (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.

Das Plangebiet ist als nicht kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.