



SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN

über den Bebauungsplan Nr. 46 "Am Grünen Weg"

umfassend die Flurstücke 483/5 (teilw.), 484/3, 484/4, 484/5, 484/6, 485/3, 464/4 (teilw.) und 491/8 (teilw.) der Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn, begrenzt im Süden vom "Grünen Weg", im Norden von den Moll-Gleisen, im Westen von Ackerflächen und vom Gewerbegebiet "Zur Asbeck" sowie im Osten von Ackerflächen (Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 25)

BEGRÜNDUNG

Satzungsbeschluss

29.03.2012

Satzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn über den Bebauungsplan Nr. 46 "Am Grünen Weg"

Teil 1 - Begründung

Inhalt	Seite
1. Einleitung	2
1.1 Anlass und Ziele der Planaufstellung, Planverfahren	2
1.2 Lage und Geltungsbereich	3
1.3 Planungsrecht, Flächennutzungsplan und Raumordnung	3
2. Bebauungskonzept	4
2.1 Ausgangssituation	4
2.2 Städtebauliche Konzeption sowie Art und Maß der baulichen Nutzung	5
2.3 Örtliche Bauvorschriften	7
2.4 Verkehrserschließung, Stellplätze	9
2.5 Flächenbilanz	10
3. Ver- und Entsorgung	11
3.1 Trink- und Löschwasserversorgung	11
3.2 Schmutz- und Regenwasserentsorgung	12
3.3 Energieversorgung	12
3.4 Abfallentsorgung/Altlasten	13
3.5 Telekommunikation	13
4. Eigentumsverhältnisse, Planungs- und Erschließungskosten	13
5. Immissionsschutz	14
6. Sonstiges	15

Teil 2 - Umweltbericht (mit eigenem Inhaltsverzeichnis)

Anlage: Bestandsplan

1. Einleitung

1.1 Anlass und Ziele der Planaufstellung, Planverfahren

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn hat in ihrer Sitzung am 29.04.2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 46 "Am Grünen Weg" gemäß §§ 2 und 8 BauGB beschlossen.

Der Bebauungsplan dient v.a. der Schaffung von Baurecht für Einrichtungen mit sozialen und gesundheitlichen Zwecken bzw. für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf. Die Stadt Kühlungsborn hat die Grundstücke im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 46 mit der Zielstellung ausgeschrieben, hier Bauten für soziale und gesundheitliche Zwecke, vorzugsweise für Auszubildende und Saisonkräfte, zu realisieren. Für diese Personengruppen besteht seit einiger Zeit ein dringender Wohnbedarf an kleineren und kostengünstigen Mietwohnungen. Darüber hinaus ist die Errichtung eines Pflegeheimes und einer Anlage für betreutes bzw. altengerechtes Wohnen vorgesehen. Auch dafür besteht nach wie vor Bedarf in Kühlungsborn. Ergänzend sollen im südlichen Plangebietsteil Mehrfamilienhäuser mit jeweils max. 6 WE entstehen. Damit werden Wohnformen angeboten, die es in Kühlungsborn derzeit in unzureichender Form gibt. Eine Bebauung mit Einfamilienhäusern, Beherbergungsbetrieben sowie Ferienwohnungen wird aus o.g. Gründen an diesem Standort ausgeschlossen.

Die Erschließung des Plangebietes muss über die angrenzende Erschließung des B-Plan-Gebietes Nr. 25 (Sondergebiet Jugendherberge, Sport, Freizeitanlagen) erfolgen, da entsprechend den Abstimmungen mit dem Straßenbauamt als Träger der Ortsentlastungsstraße/Landesstraße keine weiteren Anbindungen an den Grünen Weg zugelassen werden sollen.

Der Vorentwurf wurde am 12.05.2010 gebilligt. Vom 27.09. bis zum 23.10.2010 erfolgte die frühzeitige Bürgerbeteiligung durch eine öffentliche Auslegung der Planung. Stellungnahmen von Bürgern wurden nicht abgegeben. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt.

Erst im August 2011 wurden die erforderlichen Verträge zur Umsetzung der Vorhaben unterzeichnet, so dass das Verfahren weitergeführt wurde.

Aus der Behördenbeteiligung und der Erschließungsplanung zum Vorentwurf resultierten im Wesentlichen folgende Änderungen:

- Vergrößerung des Regenrückhaltebeckens auf das erforderliche Maß, Anpassung des Geh- und Radweges, gleichzeitige Nutzung als Pflwegweg,
- Anpassung der entsprechenden Festsetzungen zum Regenwasserabfluss, Vernässung des Solls/Biotops,
- Festlegung von Schutzmaßnahmen für vorkommende Amphibien,
- Aufnahme Abwasser-Pumpwerk,
- Änderung der Straßenquerschnitte,
- geringfügige Änderung von Baugrenzen im SO1 und SO 2, Änderungen bei Dachneigung, Firsthöhe, GRZ; Wegfall der vorgeschriebenen Dachform,
- Aufnahme von Stellplatzflächen,
- Aufnahme Flächen mit Kenntnis von Bodendenkmalen,
- Aufnahme Anbau-Verbotszone Landesstraße 12/Grüner Weg,
- Aufnahme von Vorgartenflächen, Ausschluss von Carports, Garagen u. Nebenanlagen auf den Stellplatzflächen.

Der Umweltbericht und die festzusetzenden Ausgleichsmaßnahmen sind auf dieser Basis überarbeitet worden. Außerdem wurde ein „Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag“ erarbeitet, der die mögliche Betroffenheit geschützter Arten oder europäischer Vogelarten untersucht.

Der daraufhin erarbeitete Entwurf wurde einschließlich der umweltrelevanten Unterlagen vom 07.11. – 09.12.2011 öffentlich ausgelegt und den Trägern öffentlicher Belange erneut zur Stellungnahme vorgelegt.

Die erneute Beteiligung führte zu keinen wesentlichen Änderungen. Die Regenwasserentsorgung wurde in Abstimmung mit den Entsorgungsträgern konkretisiert. Stellungnahmen von Bürgern wurden nicht abgegeben. Mit Schreiben vom 30.11.2011 liegt die Naturschutzgenehmigung der Unteren Naturschutzbehörde für die Sanierung und die Wiedervernässung des Solls vor.

1.2 Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich in Kühlungsborn Mitte und umfasst die Flächen zwischen den Molli-Gleisen im Norden, dem Gebiet des B-Planes Nr. 25 im Osten (und der Kleingartenanlage weiter östlich), dem Grünen Weg (Ortsentlastungsstraße, seit kurzem Landesstraße 12) im Süden sowie Ackerflächen im Westen. Westlich dieser Ackerflächen liegt das Gewerbegebiet „Asbeck“, zu dem im nördlichen Teil ein Geh- und Radwegeanschluss hergestellt werden soll. Südlich der Ortsentlastungsstraße beginnt das Landschaftsschutzgebiet Kühlung.

Im Plangebiet liegen die Flurstücke 483/5 (teilw.), 484/3, 484/4, 484/5, 484/6, 485/3, 464/4 (teilw.) und 491/8 (teilw.) der Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn. Die Flächengröße beträgt ca. 4,5 ha.

(vgl. Luftbild des Plangebietes auf dem Deckblatt, Quelle: Google Earth).

1.3 Planungsrecht, Flächennutzungsplan und Raumordnung

Die Stadt Ostseebad Kühlungsborn verfügt über einen seit 1998 wirksamen Flächennutzungsplan. Da der Flächennutzungsplan bisher noch eine Gemeinbedarfsfläche Schule und einen Gewerbegebietsanteil ausweist, wird der F-Plan im Parallelverfahren geändert (5. Änderung des Flächennutzungsplanes). Dazu wurde am 19.8.2010 der entsprechende Aufstellungsbeschluss gefasst.

Für die Gemeinbedarfsfläche Schule besteht kein Bedarf mehr. Die Stadt hat den Standort des Fritz-Reuter-Gymnasiums im Stadtwald zu einem Schulzentrum als Kooperative Gesamtschule (verbundene Regionale Schule und Gymnasium) für ganz Kühlungsborn ausgebaut. Ursprünglich war vorgesehen, dafür den Standort zwischen Molli-Gleisen und Grünem Weg zu nutzen. Der östliche Teil der ehemals im F-Plan dargestellten Gemeinbedarfsfläche Schule wurde bereits im Rahmen der 2. F-Plan-Änderung im Zusammenhang der Aufstellung des B-Planes Nr. 25 in das Sondergebiet „Jugendherberge, Sport, Freizeitanlagen“ geändert. Nun erfolgt also die Änderung der Restfläche.

Der südliche Teil des Plangebietes ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet ausgewiesen. Die Stadt hat hier nach einem längeren Abwägungsprozess auf der Grundlage, dass das Kühlungsborner „Gewerbe“ zu einem großen Teil im Bereich des Tourismus und des Gesundheitswesens liegt, entschieden. Daher wurde die besagte Vergabe der Flächen an den besonderen, im Zusammenhang mit dem Tourismus stehenden Wohnbedarf sowie an das altersgerechte Wohnen bzw.

das Altenpflegeheim gebunden. Das Vorhalten weiterer großer Gewerbeflächen für z.B. produzierende Betriebe wird 20 Jahre nach der Wende nicht mehr als aktuell notwendig betrachtet, zumal produzierende Betriebe auch mit dem Seebad-Status kompatibel sein müssten.

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 und als Standort von sozialen Einrichtungen bzw. Einrichtungen der Daseinsvorsorge, worunter die o.g. Einrichtungen fallen. Dementsprechend stimmt das Amt für Raumordnung und Landesplanung dem Vorhaben mit Stellungnahme vom 11.10.2010 zu.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

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

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

Als Plangrundlagen wurden der Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Wieck, Stand 15.4.2010, die Topographische Karte im Maßstab 1:10000 vom Landesamt für innere Verwaltung M-V sowie eigene Erhebungen verwendet.

2. Bebauungskonzept

2.1 Ausgangssituation

Das Plangebiet stellt sich zur Zeit fast ausschließlich als Ackerfläche in Ortsrandlage dar (vgl. Deckblatt). Die großen Ackerflächen werden intensiv landwirtschaftlich genutzt. Im Nordwesten liegt ein schützenswertes, jedoch fast trocken gefallenes Soll mit einem Schilfröhricht-Bestand inmitten der Ackerfläche.

An der nördlichen Plangebietsgrenze befindet sich ein kleines Regenwasserrückhaltebecken. Nördlich davon verlaufen die Gleise der Molli-Bahn. Im Süden steht am Grünen Weg, der Landesstraße 12, eine Baumreihe, gefolgt vom Geh- und Radweg sowie einem Graben.

Im Südosten liegt ein Privatgrundstück direkt am Grünen Weg, das mit einem zweigeschossigen Wohn- und Pensionsgebäude mit flach geneigtem Dach und Nebengebäuden bebaut ist. Dabei handelt es sich um einen ehemaligen Siedlerhof. Diese haben sich in ortstypischer Weise entlang der Landwege aufgereiht. Das Gebäude ist von einem Hausgarten umgeben. Die Pension hat ca. 15 Betten.

Das Gelände im Plangebiet fällt von ca. 20 m im Süden auf ca. 16,0 m im Norden ab. Nach Süden ergibt sich ein attraktiver Ausblick zum Höhenzug der Kühlung. Nördlich der Molli-Gleise schließen sich Hausgärten von Wohnhäusern bzw. Kleingärten südlich der Neuen Reihe an.

Die detaillierte Bestandsaufnahme findet sich im Umweltbericht.

2.2 Städtebauliche Konzeption sowie Art und Maß der baulichen Nutzung

Dem städtebaulichen Konzept des vorliegenden B-Planes liegt ein Nutzungskonzept zu Grunde, das Bestandteil der Verkaufsverhandlungen mit der Stadt war. Wie eingangs erwähnt, besteht die Zielstellung darin, Baurecht für Einrichtungen mit sozialen und gesundheitlichen Zwecken und für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf zu schaffen. Insbesondere sind Wohnungen für Auszubildende und Saisonkräfte zu realisieren. Darüber hinaus ist die Errichtung eines Pflegeheimes und einer Anlage für betreutes und/oder altengerechtes Wohnen vorgesehen, ergänzt durch Wohnungen in Mehrfamilienhäusern im südlichen Teil. Dadurch unterscheidet sich das Gebiet deutlich von den Eigenheimstandorten an den Ortsrändern Kühlungsborns, die in den vergangenen Jahren erschlossen und bebaut worden sind. Das bisherige Nutzungskonzept ist innerhalb der B-Planung realisierbar, allerdings ist der B-Plan bzw. das Nutzungskonzept nicht derart konkret, dass ein vorhabenbezogener B-Plan sinnvoll wäre. Der B-Plan soll im Sinne einer Angebotsplanung auch noch Spielraum für die bauliche Entwicklung offen halten.

Entsprechend dieser Zielstellung werden drei Baugebiete vorgesehen. Im Norden des Plangebietes sollen das Pflegeheim und eine Anlage für betreutes und/oder altengerechtes Wohnen entstehen. In der Mitte sind Wohnunterkünfte für Auszubildende und Saisonkräfte angesiedelt und im Süden die Mehrfamilienhäuser sowie das Bestandsgebäude. In Anpassung an die Umgebung soll die Bebauung zwei Geschosse im Süden und drei Geschosse im Norden nicht überschreiten.

In dem festgesetzten Sonstigen Sondergebiet 1 nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Pflegeheim" ist ausschließlich die Errichtung eines Pflegeheimes einschließlich aller Anlagen, die zum Betrieb dieses Heimes erforderlich sind, zulässig. Die Grundfläche der zulässigen Anlagen darf insgesamt ein Maß von 3.300 m² nicht überschreiten. Es ist vorgesehen, ca. 110 Bettenplätze zu schaffen.

In dem festgesetzten Sonstigen Sondergebiet 2 mit der Zweckbestimmung "Pflegeheim/Betreutes Wohnen" sind Pflegeheime, Altenheime, Wohnanlagen für betreutes oder altengerechtes Wohnen sowie alle Anlagen, die zum Betrieb dieser Anlagen erforderlich sind, zulässig. Die Kombination der Nutzungsarten ist zulässig. Die Grundfläche der zulässigen Anlagen darf insgesamt ein Maß von 1.400 m² nicht überschreiten. In der Wohnanlage für betreutes bzw. altengerechtes Wohnen sind ca. 35 Wohneinheiten für 1- und 2- Personenhaushalte möglich.

Das Angebot in den SO 1 und 2 soll durch Tagespflegeplätze und Servicewohnen ergänzt werden.

Die Firsthöhe der max. dreigeschossigen Gebäude wird auf 12,0 m festgesetzt. Es wird für diese Zweckbauten die abweichende Bauweise mit max. Gebäudelängen bis zu 70 m (SO 2) bzw. 80 m (SO 1) festgesetzt.

Die Baufelder sehen eine möglichst große und zweckmäßige Flächenausnutzung vor. Im Norden und Westen sollen die Anlagen von Grünflächen umgeben werden, die als Abstandsflächen dienen und z.T. auch von den Bewohnern genutzt werden

sollen. Auch an der östlichen Plangebietsgrenze ist ein gliedernder Grünstreifen zu den benachbarten Nutzungen des B-Plan Nr. 25 vorgesehen.

Das westlich gelegene Soll ist zu erhalten und in die zu begrünenden Maßnahmenflächen zu integrieren.

Die Wohnunterkünfte für Auszubildende und Saisonkräfte werden als Allgemeines Wohngebiet WA 1 gemäß § 4 BauNVO festgesetzt mit der Zweckbestimmung der Schaffung von Wohnraum für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf nach § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB. Zulässig ist die Errichtung von Wohngebäuden mit Wohnungen für Auszubildende und Saisonkräfte. Mindestens 70 % der Wohnungen dürfen dabei eine Größe von 50 m² nicht überschreiten. Mit der Größenbeschränkung soll die Realisierung von kleinen Wohneinheiten (Ein- und Zweiraum-Wohnungen) gewährleistet werden. So sind ca. 60 – 80 Mitarbeiterwohnungen möglich.

Zulässig sind des Weiteren die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Nicht störende Handwerksbetriebe sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig. Die unter § 4 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Als Feindifferenzierung der zulässigen Nutzungen wird außerdem gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO bestimmt, dass die Neuerrichtung von Ferienhäusern oder Ferienwohnungen bzw. die Nutzung von Wohngebäuden für Feriengäste 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 ungebremsste Anstieg der Fremdenbetten Verkehrsprobleme durch den An- und Abreiseverkehr, den Stellplatzbedarf usw. in für Ferienwohnungen ungeeigneten Bereichen. Die Einhaltung dieser Festsetzung wird vom städtischen Bau- und Ordnungsamt in Zusammenarbeit mit dem Einwohnermeldeamt streng kontrolliert.

Die GRZ für das Baugebiet beträgt 0,4 bei einer offenen Bauweise innerhalb von vier ausgewiesenen Baufeldern. Es ist eine mindestens zwei und höchstens dreigeschossige Bauweise geplant. Dabei soll eine Firsthöhe von 10,0 m nicht überschritten werden. Die Firsthöhe stuft sich nach Süden weiter auf 8,0 m im WA 2 ab.

Die Dächer sollen im Plangebiet einheitlich eine Dachneigung von max. 25° aufweisen. Dadurch soll zum Einen ein Dachgeschossausbau unterbunden und zum Anderen eine homogene Bauweise im Gesamtgebiet erreicht werden.

Das WA 1 soll durch Grünstreifen und Bäume ebenfalls untergliedert und ansprechend gestaltet werden. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen stehen großzügige Freiflächen zur Verfügung, da die Stellplätze für das WA 1 und die SO-Gebiete innerhalb der zentralen Stellplatzanlage untergebracht werden sollen.

Das festgesetzte Allgemeine Wohngebiet mit der laufenden Nr. 2 dient der Errichtung von Mehrfamilienhäusern. Die GRZ beträgt 0,3, wobei eine Überschreitung für Stellplätze, Zufahrten usw. gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO allgemein zulässig ist. Je Einzelhaus sind dabei max. sechs Wohnungen, je Doppelhaushälfte max. drei Wohnungen zulässig. Reihenhäuser sind unzulässig. Die der Versorgung des Gebietes dienen-

den Läden und Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind zulässig. Nicht störende Handwerksbetriebe sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig. Die unter § 4 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Die Errichtung von Ferienwohnungen oder Ferienhäusern ist aus o.g. Gründen ebenfalls unzulässig.

In den Baugebieten WA 1 und WA 2 ist das jeweils oberste Geschoss als Staffelgeschoss auszubilden. Dadurch soll eine Gliederung der Gebäudekörper und eine Qualitätssteigerung für die Gebäude (durch den Bau von Dachterrassen) erzielt werden. Der Rücksprung gegenüber dem darunter liegenden Geschoss muss mindestens 1,50 m über die gesamte Gebäudebreite betragen. Die entstehende Dachfläche ist als Dachterrasse auszubilden. Im WA 1 ist der Rücksprung an mindestens drei Gebäudeseiten auszubilden, dabei ist ein Rücksprung zwingend in Richtung Süden, d.h., in Richtung Grüner Weg herzustellen. Im WA 2 ist mindestens ein Rücksprung in Richtung Grüner Weg herzustellen.

In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet mit der laufenden Nr. 3 sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig. Damit sollen an dieser Stelle unpassende Nutzungen vermieden werden. Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind allgemein zulässig. Dadurch wird die vorhandene Pension mit ca. 15 Betten berücksichtigt. Daneben sind Dauerwohnungen zulässig. Im WA 3 wird das vorhandene Gebäude im Bestand festgesetzt. Die GRZ beträgt 0,3, wobei eine 50 %-ige Überschreitung für Stellplätze, Zufahrten usw. gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO allgemein zulässig ist. Die zulässige Firsthöhe liegt bei zweigeschossiger Bebaubarkeit bei max. 8,0 m. Auf der lärmabgewandten Seite wird eine Erweiterungsfläche vorgehalten. Ein Teil der Gartenfläche sowie die Vorgartenfläche sollen als solche gesichert werden und werden daher als private Grünflächen festgesetzt, die nicht bebaut werden dürfen.

Die Sockelhöhe darf in allen Baugebieten (OK Fertigfußboden) max. 0,5 m über der hergestellten Geländeoberkante betragen.

Für die festgesetzten Sockel- und Firsthöhen gilt als Bezugspunkt die Oberkante der hergestellten, anbaufähigen Erschließungsstraße, zu- bzw. abzüglich des natürlichen Höhenunterschiedes gegenüber der Mitte der straßenseitigen Gebäudefront.

2.3. Örtliche Bauvorschriften

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften dient der Anpassung der baulichen Anlagen an die örtlichen und landschaftlichen Verhältnisse, ohne jedoch zu enge Gestaltungsgrenzen für das Baugebiet mit dem geplanten hochwertigen Charakter zu ziehen. Bei der Gestaltung der Dächer sollen z.B. ortsunangepasste Farben und Formen vermieden werden. Aufgrund der flachen Dachneigung sind auch andere Materialien als Ziegel zulässig. Für die Dacheindeckungen der Hauptgebäude sind nur unglasierte rote, braune und anthrazitfarbene Dachziegel zulässig. Ebenso zulässig ist die Ausbildung von Blecheindeckungen, begrünten oder bekiesten Dächern und die Nutzung für nicht aufgeständerte Solaranlagen. Aufgeständerte Solaranlagen werden hier als ortsbildstörend eingestuft, ebenso wie Klein-Windenergieanlagen. Dächer unter 5° Dachneigung dürfen auch mit grauen oder schwarzen Dachbahnen

eingedeckt werden. Dächer von Garagen und Carports sind in der gleichen Dachform und -neigung sowie in der gleichen Dacheindeckung wie das Hauptgebäude auszuführen.

In Anpassung an das Orts- und Landschaftsbild sollen keine grellen Farben oder unpassende Materialien zur Fassadengestaltung eingesetzt werden. Fassaden sind als verputzte Flächen oder mit Sichtmauerwerk auszuführen. Außerdem sind Holzfassaden bis zu einem Anteil von 30 % der jeweiligen Fassadenfläche zulässig. Putzfassaden sind nur als Glattputz zulässig. Schwarze, blaue oder grüne Putzfassaden sind nur bis zu max. 30 % der jeweiligen Fassadenfläche zulässig. Klinkerfassaden sind nur in naturrotem, rotbraunem, braunem, weißem oder anthrazitfarbenem Klinker zulässig. Riemchen sind ebenso wie sichtbare Rollladenkästen unzulässig. Die Verwendung von reflektierenden Dach- oder Fassadenmaterialien ist mit Ausnahme von Glasflächen und von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie unzulässig. Die Verwendung von Dach- oder Fassadenmaterialien, die andere Baustoffe vortäuschen, ist unzulässig.

Fensterlose, ungegliederte Fassadenflächen über 10 m Länge sind durch vor- oder zurücktretende Gebäudeteile zu gliedern und zu begrünen. Dazu sind selbstklimmende Kletterpflanzen wie Wilder Wein (*Parthenocissus tricuspidata*) oder Kletterhortensie (*Hydrangea petiolaris*) Sol. 3xv, i.C. 80- 100 cm oder Kletterpflanzen an Rankhilfen wie Blauregen (*Wisteria sinensis*), Pfeifenwinde (*Aristolochia macrophylla*), Immergrünes Geißblatt (*Lonicera henryi*) Sol. 3xv, i.C. 60- 100 cm oder Kombinationen der Arten zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die weiteren Festsetzungen dienen der Gestaltung der Außenanlagen. Dementsprechend sind Sichtschutzanlagen mit Rankpflanzen zu begrünen. Die nur außerhalb des Vorgartenbereichs zulässigen Dauerstellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrüneten Umkleidung oder Rankgittern zu versehen. Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist nicht zulässig. Einfriedungen sind nur als Laubholzhecke aus heimischen Arten zulässig. Drahtzäune sind nur innerhalb von Hecken zulässig. Die zulässige Höhe für Zäune und Hecken beträgt an den zur Erschließung dienenden Straßen und von dort bis zur Hauptgebäudeflucht an den seitlichen Grundstücksgrenzen (Vorgartenbereich) 1,25 m. Im Bereich von Grundstücksausfahrten und Einmündungen wird die Maximalhöhe der Einfriedungen auf 0,80 m begrenzt.

Die Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten und dürfen nicht als Stellplätze für Müllbehälter bzw. als Lagerflächen genutzt werden. Aus gestalterischen Gründen ist zwischen Carports, Garagen, Stellplätzen für Kraftfahrzeuge oder Müllbehälter sowie sonstigen 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 pflegen. Das Anpflanzen von Koniferen ist unzulässig (Ausnahmen sind heimische Kiefer und Eibe).

Werbeanlagen mit Leuchtfarben, wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Werbeanlagen sind in den WA nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 1,0 m² im Bereich des Erdgeschosses zulässig.

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. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 100.000 € geahndet werden.

2.4 Verkehrserschließung, Stellplätze

Die Haupteerschließung des Plangebietes erfolgt vom Grünen Weg aus durch das Plangebiet des B-Planes Nr. 25. Um die Erschließung zu sichern, wurde das Planverfahren zum B-Plan Nr. 25 parallel fortgeführt und beendet. Über einen Erschließungsvertrag zwischen der Stadt und dem Erschließungsträger für das Plangebiet des B-Planes Nr. 46 wird die Anbindung innerhalb des B-Planes Nr. 25 an den Grünen Weg gesichert. Die Erschließung des Plangebietes muss über die angrenzenden Flächen für die Jugendherberge, Sport- und Freizeitanlagen erfolgen, da entsprechend den Abstimmungen mit dem Straßenbauamt als Baulastträger der Ortsentlastungsstraße/L 12 keine weiteren Anbindungen an den Grünen Weg zugelassen werden sollen.

Von dieser Anbindung aus erfolgt die innere Erschließung des Plangebietes entsprechend dem geplanten Charakter als Wohnanlage in Form einer geschwindigkeitsreduzierten Zone. Dazu soll ein Fahrbahnring in einer Breite von 4,75 m ausgebaut werden. Ein separater Gehweg verläuft, aus dem Gebiet des B-Plans Nr. 25 kommend, nördlich der Planstraße zur Anbindung der SO 1 und 2. Innerhalb der Stellplatzfläche ist eine private Erschließung geplant. Im Bereich des WA 1 wechselt der Fußweg auf einen inneren Erschließungsring. So wird eine optimale Fußwegerschließung für die Nutzer des Plangebiets erzielt. Der Radverkehr soll auf der Fahrbahn erfolgen.

Zur großräumigen, nicht-motorisierten Anbindung des Plangebietes wird am nördlichen Rand des Geltungsbereiches eine neue Rad- und Fußwegeverbindung geschaffen. Diese führt von der Schloßstraße am nördlichen Rand der Kleingartenanlage entlang in westliche Richtung durch die Plangebiete der B-Pläne Nr. 25 sowie 46 und dessen westliche Verlängerung südlich der Molli-Gleise bis zum Gewerbegebiet „Asbeck“. Hier wurde die Fußwegeverbindung im Rahmen der 1. Änderung des B-Planes Nr. 1 bereits berücksichtigt. Von dort erfolgt die Anbindung an die Straße „Zur Asbeck“ und in Richtung Zentrum/Stadtwald. Dadurch wird eine verkürzte Verbindung für Fußgänger und Radfahrer geschaffen, die sowohl für jüngere als auch für ältere Menschen wichtig ist und unabhängig vom Pkw macht. Der 2,50 m breite Weg (+ beidseitige Bankette je 1,0 m) wird auf den westlichen Ackerflächen von einer südlich anschließenden, 2,50 m breiten Grünzone mit einer Baumreihe begleitet. Zur Molli-Bahn hin wird ein Zaun gesetzt.

Bezüglich einer potentiellen, späteren Anbindung westlich gelegener Bauflächen soll eine Anbindemöglichkeit für Radfahrer und Fußgänger an den zwei westlichen Eckpunkten der Planstraße offen gehalten werden. Diese soll in Havariefällen auch durch Fahrzeuge genutzt werden können. Die Haupteerschließung der westlich gelegenen Flächen außerhalb des B-Plan-Gebietes soll allerdings von der Straße „Zur Asbeck“ aus erfolgen. Auch nach Osten wird eine zusätzliche Anbindung für Fußgänger und Radfahrer ermöglicht.

Die Stellplätze sind entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt und entsprechend dem jeweiligen Bedarf auf den privaten Grundstücken unterzubringen. Die Stellplätze

für das WA 1 und die SO-Gebiete werden innerhalb einer zentralen Stellplatzanlage geschaffen, die Platz für ca. 80 Stellplätze bietet. Da in der Stellplatzsatzung der Stadt Wohnungen für Auszubildende und Saisonkräfte nicht aufgeführt werden, erfolgt für das WA 1 eine Festsetzung des Stellplatzschlüssels im Teil B-Text: Im WA 1 ist für Wohnungen bis 50 m² Größe je zwei Wohneinheiten ein Stellplatz und für Wohnungen über 50 m² Größe je Wohneinheit ein Stellplatz zu errichten.

Die Errichtung von Kfz-Stellplätzen, Carports, Garagen, Nebengebäuden i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO und Stellplätzen für Müllbehälter ist im Vorgartenbereich unzulässig. Vorgartenbereich ist der Bereich zwischen den öffentlichen Straßen und der straßenseitigen Hauptgebäudeflucht. Ausnahmen bilden hier die festgesetzten Stellplatzflächen zwischen den SO und dem WA 1 sowie vor dem WA 2.

Innerhalb der festgesetzten Flächen für private Stellplätze ist die Errichtung von Carports, Garagen und Nebenanlagen unzulässig. Damit soll ein offenes Siedlungsbild gewahrt bleiben und Garagenzeilen sollen vermieden werden.

Stellplätze und deren Zufahrten sind in wassergebundener Bauweise oder als gepflasterte Flächen herzustellen. Asphaltierte oder betonierte Flächen sind zu vermeiden.

Außerhalb der nach § 5 Abs. 2 festgesetzten Ortsdurchfahrten dürfen bauliche Anlagen im Sinne der Landesbauordnung an Landes- und Kreisstraßen - hier Landesstraße 12 / Grüner Weg - in einer Entfernung bis zu 20 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Ausgenommen davon ist der vorhandene Bestand. Zusätzlich werden im WA 2 und WA 3 zur Landesstraße hin Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt im B-Plan festgesetzt, um neue Zufahrten zur Landesstraßen zu vermeiden.

2.5 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 46 beträgt rund 4,5 ha. Die Fläche unterteilt sich folgendermaßen:

Flächennutzung B-Plan Nr. 46	Flächengröße in m ²
Allgemeine Wohngebiete (WA):	14235
WA 1	7678
WA 2	5340
WA 3	1217
Sonstige Sondergebiete (SO):	8357
SO 1	5400
SO 2	2957
Grünflächen:	9990
Verkehrsgrün, öffentlich	1474
Wiese mit Feldgehölzen, öffentlich	2939
Ortsrandbepflanzung, öffentlich	1930
Wiese mit Feldgehölzen, privat	1782
Ortsrandbepflanzung, privat	415
Hausgarten, privat	207
Vorgarten, privat	613
Lärmschutzwall, privat	630

Verkehrsflächen:	7559
Straßenverkehrsfläche Grüner Weg	1603
Planstraße	3762
Fuß- und Radwege	2194
Fläche für Nebenanlagen:	
Stellplatzfläche	3546
Regenrückhaltebecken	1135
Wasserfläche	507
Abwasserpumpwerk	41
Σ Plangebiet	45370

3. Ver- und Entsorgung

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.

3.1 Trink- und Löschwasserversorgung

Der Anschluss des Plangebietes an die zentrale Wasserversorgung erfolgt über vorhandene Leitungen von der Straße Zur Asbeck aus in Richtung Schloßstraße und mit Anschluss an den Grünen Weg. Das Leitungsnetz im Plangebiet ist als Ringleitung auszubauen. Die Versorgung ist durch den "Zweckverband Kühlung" gewährleistet. Neuanschlüsse zur Wasserversorgung sind mit dem Zweckverband abzustimmen. Für alle neu verlegten Trinkwasserleitungen ist vor Einbindung in das öffentliche Versorgungsnetz der hygienische Reinheitsnachweis und die Freigabe über das Gesundheitsamt einzuholen.

Hinsichtlich des sparsamen 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 vergangenen Jahren durch den Zweckverband ausgebaut worden und für das Plangebiet zu erweitern. Dies erfolgt durch die Herstellung einer Ringleitung zwischen dem Grünen Weg und der Straße Zur Asbeck.

3.2 Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Die zentrale Schmutzwasserentsorgung soll gemäß Entsorgungskonzept vom Grünen Weg durch das Plangebiet verlegt werden und an die Neue Reihe anbinden. Die Entsorgung erfolgt gemäß gültiger Satzung des "Zweckverbandes Kühlung".

Die Entsorgung des auf den Dach- und Verkehrsflächen anfallenden Regenwassers soll zentral im Plangebiet erfolgen, da der Boden nur bedingt versickerungsfähig ist. Dies wurde im „Gutachten über die Baugrund- und Gründungsverhältnisse“ des Ingenieurbüros für Bodenmechanik und Grundbau Buchheim & Morgener GbR, Gägelow, vom 15.9.2010 festgestellt. Der anstehende Geschiebelehm und -mergel wirkt als Wasserstauer. Daher wird auch für das Planum eine Planumsdrainage empfohlen. Das Regenwasser soll zur Rückhaltung im Falle von starken Niederschlägen in das auszubauende Regenrückhaltebecken im Plangebiet eingeleitet werden. Von dort aus erfolgt die Überleitung in Regenwasserleitungen im Geh- und Radweg in Richtung Asbeck/Neue Reihe/Graben 11 im Stadtwald. Dort soll, vor der Einleitung in ein weiteres Regenrückhaltebecken, eine Retention auf der sog. „Rehwiese“ erfolgen.

Das geschützte Soll im Plangebiet ist zum Ausgleich des Eingriffs in Gewässerflächen zu entschlammen und wieder zu vernässen. Dazu ist ein dauerhafter Wasserzufluss als Abzweig von der Regenwasserleitung mittels Überlauf zu realisieren. Vom Soll aus ist ein Notüberlauf zurück in die Regenwasserleitung vorzusehen.

Vorhandene Felddrainagen sind zu beachten und umzuverlegen bzw. bei Beschädigung wieder herzustellen.

Die Verwendung von Niederschlagswasser als Brauchwasser, z.B. für die Gartenbewässerung, wird empfohlen, um die Abflussmengen möglichst gering zu halten.

Notwendige Grundwasserabsenkungen im Rahmen von Baumaßnahmen stellen eine Gewässerbenutzung dar und bedürfen der Genehmigung durch die Untere Wasserbehörde.

3.3 Energieversorgung

Die Stromversorgung ist über auszubauende Leitungen vom Grünen Weg aus sicherzustellen.

Der Anschluss an das zentrale Gasversorgungsnetz ist zu prüfen. Für Neubauten wird die Verwendung emissionsarmer Heizungen 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 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.

Zur Nutzung der Erdwärme sind Sondierungsbohrungen vorzunehmen und entsprechende Genehmigungen zu beantragen. Die Errichtung von Erdwärmesondeanlagen ist gemäß § 42 Wasserhaushaltsgesetz gesondert bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

Für die geplanten Anlagen bietet sich ebenfalls eine zentrale Energieversorgung durch ein Blockheizkraftwerk an.

Klein-Windenergieanlagen werden allerdings aus ortsgestalterischen Gründen im Plangebiet ausgeschlossen. Außerdem sind Immissionsbelastungen zu befürchten, die das Wohnen stören könnten.

Durch die Wahl alternativer Energieversorgungsmöglichkeiten kann - trotz anfänglich höherer Kosten - langfristig eine erhebliche Kostenersparnis und ein wirksamer Beitrag zur CO²-Reduzierung erzielt werden.

3.4 Abfallentsorgung/Altlasten

Die Abfallentsorgung wird durch die Abfallsatzung des Landkreises geregelt. Im Plangebiet ist die ordnungsgemäße Abfallentsorgung über das geplante Straßennetz der Ringstraße mit Anschluss an den Grünen Weg gewährleistet.

Stellplätze für Abfallbehälter sind entsprechend den örtlichen Bauvorschriften zu gestalten. Sie sind baulich so anzulegen, dass eine leichte Reinigung möglich ist und eine Ungezieferentwicklung nicht begünstigt wird.

Während der Bautätigkeiten ist eine vollständige Verwertung bzw. Entsorgung von Reststoffen bzw. Abfällen zu gewährleisten.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt 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.

3.5 Telekommunikation

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

4. Eigentumsverhältnisse, Planungs- und Erschließungskosten

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich in unterschiedlichem Privateigentum, in städtischen Eigentum (Grünflächen) sowie in Landeseigentum (L 12). Die Funktion des Erschließungsträgers wird treuhänderisch von einer Erschließungsgesellschaft übernommen, die die Erschließung des Gebietes einschließlich der Zufahrt vom Grünen Weg innerhalb des B-Planes Nr. 25 durchführt.

Die Planungskosten- und Erschließungskosten sowie die Kosten der Ausgleichsmaßnahmen werden von den Grundstückskäufern übernommen. Dazu wurde ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB abgeschlossen. Ein Erschließungsvertrag folgt bis zum Satzungsbeschluss.

5. Immissionsschutz

Zum Bebauungsplan Nr. 46 wurde durch die Institut Jäntsch GmbH, Rostock, mit Datum vom 22.9.2010 eine Schallschutztechnische Untersuchung erarbeitet. In dieser wurde betrachtet, welche Immissionen durch die nördlich des Plangebietes verlaufende Molli-Bahn und den südlich des Plangebietes verlaufenden Grünen Weg erzeugt werden. Außerdem wurden die zulässigen, immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel betrachtet, die im B-Plan Nr. 25 festgesetzt wurden. Hier wurde bereits darauf abgestellt, dass die geplanten Sportanlagen usw. keine Emissionen erzeugen dürfen, die an den Grenzen des Plangebietes die zulässigen Werte für Allgemeine Wohngebiete überschreiten.

Außerdem wurde die Stellplatzfläche im Plangebiet betrachtet.

Durch den Molli, der nachts nicht verkehrt, und die Stellplatzflächen ergeben sich keine Überschreitungen der zulässigen Immissionswerte.

Im Ergebnis der Immissionsermittlung wurde allerdings eine Überschreitung der zulässigen Immissionswerte für Allgemeine Wohngebiet durch die für das Jahr 2020 prognostizierte Verkehrsbelastung auf dem Grünen Weg vom 5390 Kfz/Tag festgestellt. Diese beträgt für das Neubaugebiet max. 2 dB(A) tags und nachts im Bereich des WA 2. Nach der DIN 18005 sind bis zu 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts in Allgemeinen Wohngebieten als Orientierungswert zulässig. Hier befinden sich die Baufelder in einem Abstand von ca. 35 m zur Fahrbahnmitte des Grünen Weges.

Deutlich höher ist die Überschreitung bei dem vorhandenen Bestandsgebäude im WA 3, das viel näher am Grünen Weg liegt. In einem Abstand von nur ca. 15 m zum Grünen Weg werden an der Hauskante tags Immissionswerte von bis zu 63 dB(A) im Obergeschoss prognostiziert, nachts bis zu 52 dB(A).

Als Lärminderungsmaßnahme wurde für das WA 2 festgesetzt, einen 1,5 m hohen Wall innerhalb der südlich gelegenen, privaten Grünfläche aufzuschütten. Dieser Wall soll intensiv begrünt werden und so einen Schall- und Sichtschutz zum Grünen Weg bieten. Ein höherer Erdwall soll aus städtebaulichen und ortsgestalterischen Gründen nicht aufgeschüttet werden. Durch den Wall werden das Erdgeschoss und die Außenwohnbereiche vor Verkehrslärm geschützt und die zulässigen Immissionswerte unterschritten (54 dB(A) tags, 44 dB(A) nachts). Das Obergeschoss liegt aufgrund der festgesetzten Ausführung als Staffelgeschoss bereits um 1,50 m zurückversetzt. Dadurch ergeben sich im OG Immissionswerte von 56 dB(A) tags und 46 dB(A) nachts, dies entspricht einer Überschreitung um lediglich 1 dB(A). Dazu werden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Für das WA 3 werden umfangreichere passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt, da es sich um ein Bestandsgebäude handelt und eine Wall-Aufschüttung nicht möglich ist. Die Maßnahmen betreffen künftige Bauvorhaben, das vorhandene Gebäude genießt Bestandsschutz.

Die Festsetzungen lauten:

Innerhalb der privaten Grünflächen des WA 2 ist ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von mindestens 1,5 m über Straßenniveau zu errichten (Bepflanzung entsprechend 4.2). Gebäudeseiten und Dachflächen von lärmzugewandten Wohn- und Schlafräumen sowie von Kinderzimmern sind im WA 3 entsprechend dem Lärmpegelbereich III mit dem Schalldämm-Maß $R_{w,res} = 35$ dB und im 1. Obergeschoss des WA 2

entsprechend dem Lärmpegelbereich II mit dem Schalldämm-Maß $R_{w,res} = 30$ dB zu realisieren. Für lärmabgewandte Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel entsprechend Pkt. 5.5.1 der DIN 4109 ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB(A) und bei geschlossener Bebauung bzw. Innenhöfen um 10 dB(A) gemindert werden. In Schlafräumen und Kinderzimmern innerhalb der Lärmpegelbereiche III sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, wenn keine Lüftungsmöglichkeit zur lärmabgewandten Gebäudeseite besteht. Außenwohnbereiche innerhalb der Lärmpegelbereiche III sind auf der lärmabgewandten Gebäudeseite anzuordnen.

6. Sonstiges

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Bodendenkmale bekannt, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallender Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V). Über die Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.

Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gem. § 11 Abs. 2 DSchG M-V unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege 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 fünf Werktagen nach Zugang der Anzeige.

Das Plangebiet ist nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt. Es kann jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition gefunden 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.

Im „Gutachten über die Baugrund- und Gründungsverhältnisse“ des Ingenieurbüros für Bodenmechanik und Grundbau Buchheim & Morgener GbR, Gägelow, vom 15.9.2010 wird auf einen nordwestlichen Bereich mit mäßigen bis schlechten und einen südöstlichen Bereich mit guten bis sehr guten Baugrundverhältnissen hingewiesen. Außerdem können die Baugrundverhältnisse kleinräumig sehr unterschiedlich sein, so dass für jedes Gebäude und für die Erschließungsstraßen eine gesonderte Baugrunduntersuchung zur Ermittlung der Tragfähigkeit des Untergrundes erforderlich ist.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den Karl, Bürgermeister

Verfasser:

