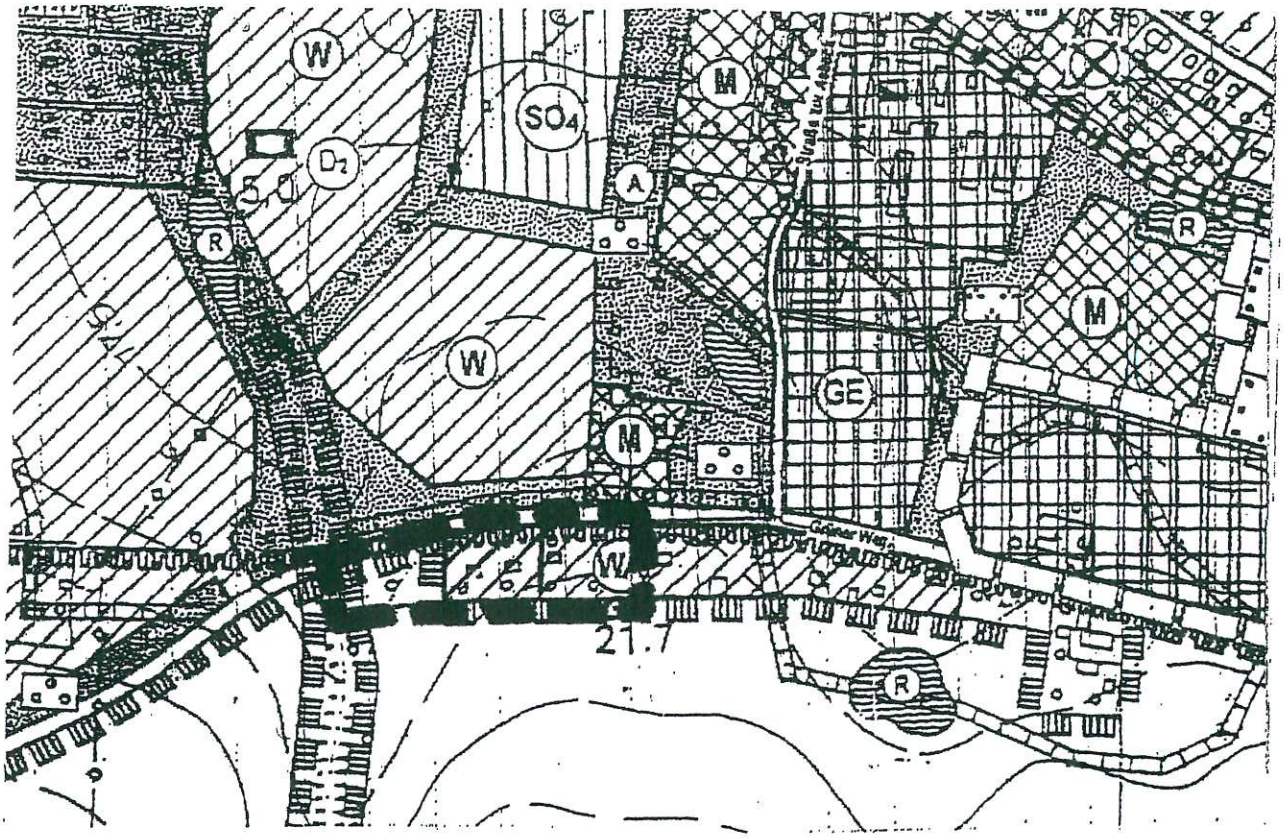
BEGRÜNDUNG

ZUR SATZUNG DER STADT KÜHLUNGSBORN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 21 FÜR DAS GEBIET "HECHTSOLL"



Planungsstand: 30. August 2001

SATZUNG

B E G R Ü N D U N G

zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21 der Stadt Kühlungsborn für das Gebiet „Hechtsoll" in Kühlungsborn

Inhaltsverzeichnis **Seite**

1.	**Allgemeines**	**3**
1.0	Vorbemerkungen	3
1.1	Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	3
1.2	Kartengrundlage	3
1.3	Rechtsgrundlagen	4
1.4	Bestandteile des Bebauungsplanes	4
1.5	Quellenverzeichnis	4
2.	**Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes**	**5**
3.	**Einordnung in übergeordnete Planungen**	**5**
4.	**Beschreibung des Bestandes**	**7**
4.1	Naturraum und Geologie	7
4.2	Lage des Plangebietes und vorhandene Bestandsstrukturen	7
4.3	Belange der Bodendenkmalpflege	8
5.	**Planerische Zielsetzungen und Gestaltungskonzept**	**8**
6.	**Inhalt des Bebauungsplanes**	**9**
6.1	Art der baulichen Nutzung	9
6.2	Maß der baulichen Nutzung	10
6.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	10
6.4	Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	11
6.5	Sichtflächen – nach § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB	11
6.6	Flächennutzungen	11
6.7	Flächennachweis	12
7.	**Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**	**12**
7.1	Dächer	12
7.2	Außenwände	12
7.3	Einfriedungen	13
7.4	Abfallbehälter	13
7.5	Gestaltung von Verkehrsanlagen und Wegen	13
7.6	Befestigung von Flächen auf privaten Grundstücken	13
7.7	Werbeanlagen	13
8.	**Verkehrliche Erschließung**	**13**
8.1	Öffentliche Straße	13
8.2	Ruhender Verkehr	15

9. Ver- und Entsorgung 15

9.1 Wasserversorgung 15
9.2 Versorgung mit elektrischer Energie 16
9.3 Gasversorgung 16
9.4 Fernmeldeversorgung 16
9.5 Feuerschutzeinrichtungen 17
9.6 Abwasserentsorgung – Schmutzwasser 17
9.7 Abwasserentsorgung – Oberflächenwasser 17
9.8 Abfallentsorgung 18

10. Grünordnung, Gestaltung von Natur und Landschaft 19

10.1 Planungskonzept 19
10.2 Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen 20
10.2.1 Anpflanzgebote 20
10.2.2 Erhaltungsgebote 21
10.2.3 Empfehlungen zur Gestaltung 21
10.3 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung 22

11. Immissionsschutz 24

11.1 Schallimmissionen 24

12. Bodenordnung 26

13. Realisierung des Bebauungsplanes 26

14. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise 26

14.1 Verhalten bei Bodendenkmalfunden 26
14.2 Anzeige des Baubeginns bei Erdarbeiten 27
14.3 Altlasten oder Altlastverdachtsflächen 27
14.4 Verhalten bei unnatürlichen Bodenverfärbungen und Gerüchen 27
14.5 Munitionsfunde 27
14.6 Hinweise für die Verlegung von Leitungen 27
14.7 Zeitraum für die Realisierung von Begrünungs-Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen 28
14.8 Lage in der Trinkwasserschutzzone 28
14.9 Städtebaulicher Vertrag 28
14.10 Abfallverwertung 28
14.11 Lagefestpunkte 28

15. Beschluss über die Begründung 29

16. Arbeitsvermerke 29

1. Allgemeines

1.0 Vorbemerkungen

Die Prüfung der Verfahrensunterlagen nach Satzungsbeschluss zeigte, dass die naturschutzfachlichen Belange im westlichen Teil des Plangebietes nicht so zu überwinden sind, dass eine Bebauung möglich ist. Auch die Darstellung der Flächen im Flächennutzungsplan bewirkt nicht, dass eine Bebauung tatsächlich erfolgen darf. Die naturschutzfachliche Ausstattung am Standort wird so bewertet, dass eine Bebauung auszuschließen ist. Bezüglich der Überarbeitung der Planunterlagen fanden Abstimmungen mit der unteren Naturschutzbehörde statt. Die vorgelegten Planungsziele befinden sich in Übereinstimmung mit den Zielen der für Naturschutz und Landschaftspflege zuständige Behörde – untere Naturschutzbehörde des Landkreises Bad Doberan. Darüber hinaus fanden Abstimmungen mit dem Straßenverkehrsamt und der unteren Abfallbehörde statt. Diese Abstimmungen wurden deshalb vorgenommen, weil die Wendeanlage innerhalb des Plangebietes auf ein Minimum reduziert wurde. Sie ist so ausgestattet, dass sie dem Wendeanlagentyp nach Bild 30 bzw. Bild 31 EAE entspricht. Hier ist mit Vor- und Zurückstoßen das Wenden für Personenkraftwagen und Kleintransporter, zweiachsige Lastkraftwagen, möglich.

Diese Änderungen, die die Reduzierung der Bauflächen und der Verkehrsflächen berücksichtigen, beinhalten ebenso eine Vergrößerung der Grünflächen. Dadurch ändert sich die Eingriffs- / Ausgleichsbilanz mit einer Zuordnungsfestsetzung, die entsprechend den neuen Planungserfordernissen angepasst wird.

Für das Verfahren ist die erneute öffentliche Auslegung notwendig. Betroffene Träger öffentlicher Belange sind zu beteiligen. Der Plan kann in Fortführung des begonnenen Verfahrens nach § 3 Abs. 3 BauGB verkürzt, für die Dauer von zwei Wochen, ausgelegt werden. Danach wäre die Auswertung eingegangener Stellungnahmen vorzunehmen; der Abwägungsbeschluss und der Satzungsbeschluss wäre nach Auswertung des Beteiligungsverfahrens vorzunehmen.

1.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 21 für das Gebiet „Hechtsoll" in Kühlungsborn wird begrenzt:

- im Norden durch die Entlastungsstraße „Grüner Weg",
- im Osten durch das angrenzende Flurstück 468/2,
- im Westen durch die angrenzende Asbeck (Graben),
- im Süden durch das angrenzende Flurstück 470/3, landwirtschaftlich genutzte Fläche.

1.2 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage für den Bebauungsplan Nr. 21 für das Gebiet „Hechtsoll" dient eine Vermessungskarte im Maßstab 1:500, erstellt durch das Vermessungsbüro Eberhard Wieck.

1.3 Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung des Bebauungsplanes für das Gebiet Hechtsoll in Kühlungsborn liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), seit dem 1. Januar 1998 gültig.

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132, geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I Nr. 3).

- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 6. Mai 1998 (GVO Bl. M-V S. 468, 612).

- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung vom 22. Januar 1998, gültig seit dem 13. Februar 1998.

Die Gesetze und Verordnungen, die dem Bebauungsplan zugrunde liegen, gelten jeweils in der letztgültigen Fassung.

1.4 Bestandteile des Bebauungsplanes

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 21 für das Gebiet „Hechtsoll" in Kühlungsborn besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab M 1 : 500 mit der Zeichenerklärung und
- Teil B - Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan sowie der
- Verfahrensübersicht.

Dem Bebauungsplan wird diese Begründung, in der Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Planes dargelegt werden, beigefügt. Die Begründung zum Bebauungsplan enthält ebenso die Ausgleichs- und Ersatzregelung.

1.5 Quellenverzeichnis

Der Ausarbeitung der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 21 für das Gebiet Hechtsoll in Kühlungsborn liegen folgende Unterlagen zugrunde:

- Erstes Landesraumordnungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern, 1993.

- Regionales Raumordnungsprogramm Mittleres Mecklenburg / Rostock und 1. Teilfortschreibung
- Flächennutzungsplan der Stadt Ostseebad Kühlungsborn / 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ostseebad Kühlungsborn.

2. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Stadt Ostseebad Kühlungsborn stellt den Bebauungsplan Nr. 21 für das Gebiet „Hechtsoll" auf, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Einzelhäuser zu schaffen.

Es ist planerisches Ziel der Stadt, die Standorte für die Bebauung mit Einzelhäusern vorzubereiten, um den Eigenbedarf abzudecken.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird zur umfassenden Konfliktbewältigung - mit einer gerechten Abwägung öffentlicher und privater Belange gegeneinander und untereinander - erforderlich.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens kommt der Eingriffs- und Ausgleichsregelung wesentliche Bedeutung zu.

3. Einordnung in übergeordnete Planungen

Im Ersten Landesraumordnungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern und im Regionalen Raumordnungsprogramm Mittleres Mecklenburg / Rostock und 1. Teilfortschreibung werden den Gemeinden entsprechend ihren Entwicklungsvoraussetzungen Funktionen zugewiesen. Diese gliedern sich nach dem zentralörtlichen System der Raumordnung und der Betrachtung des Infrastrukturangebotes in den Gemeinden.

- Die Stadt Kühlungsborn ist verwaltungsrechtlich eigenständig.
- Die Stadt ist als Unterzentrum ausgewiesen.
- Der bebaute Bereich der Stadt Ostseebad Kühlungsborn liegt nicht im Landschaftsschutzgebiet „Kühlung"; lediglich die Außenbereiche.
- Die Stadt liegt in einem Vorsorgeraum für Naturschutz und Landschaftspflege.
- Die Stadt Ostseebad Kühlungsborn und die gesamte Umgebung liegen in einem Fremdenverkehrsschwerpunktraum.
- Südlich des Ostseebades Kühlungsborn befindet sich ein Vorranggebiet für Trinkwassersicherung.
- Im Gebiet um Kühlungsborn ist keine bzw. nur eine geringe Waldmehrung möglich.

- Die Stadt Kühlungsborn ist an das großräumige Verkehrsnetz über die überregionale Straßenverbindung nach Kröpelin und durch regionale Straßenverbindungen nach Bad Doberan und Neubukow angebunden.

- Die Stadt Kühlungsborn ist an eine Radfernroute und an regional bedeutsamen Radrouten angebunden.

Im Flächennutzungsplan sind für den Planbereich in Kühlungsborn:
- Wohnbauflächen
- Flächen innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes und
- Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen

ausgewiesen.

In der wirksamen 1. Änderung des Flächennutzungsplanes ist das für Bebauung vorgesehene Gebiet des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes (Fläche zur Errichtung von Einzelhäusern) als Wohnbaufläche ausgewiesen. Sämtliche Flächen bis zum LSG sind in der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes als Wohnbauflächen ausgewiesen.

Die Planungsziele des B-Planes Nr. 21 entsprechen somit den Zielen der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ostseebad Kühlungsborn.

4. Beschreibung des Bestandes

4.1 Naturraum und Geologie

Das Plangebiet liegt in der Großlandschaft Ostseeküstengebiet und gehört zur Großlandschaft Nordwestliches Hügelland und Wismarbucht. Die Stadt Kühlungsborn liegt in der Landschaftseinheit Kühlung.
Das Geländerelief ist geprägt durch die letzte Eiszeit sowie das Wirken des Meeres. Es bildeten sich in Kühlungsborn-Ost und –West zwei aktive Geschiebemergelkliffe heraus, zwischen denen sich marine Sande ablagerten.

Der oberflächennahe geologische Untergrund besteht im Plangebiet überwiegend aus bindigen Sedimenten, die grundsätzlich einen tragfähigen Baugrund darstellen.

Da im Plangebiet der obere Grundwasserleiter im wesentlichen unterhalb eines Stauers verbreitet ist, besteht für das Grundwasser keine unmittelbare Gefahr durch flächenhaften Schadstoffeintrag. Der Flurabstand des oberen zusammenhängenden Grundwassers beträgt nach der Hydrogeologischen Karte M 1 : 50.000 (HK50) > 5 m. Das Grundwasser fließt nach Norden. Nach Unterlagen des Geologischen Dienstes befindet sich der Planungsraum in der gemeinsamen Trinkwasserschutzzone III A der Wasserfassungen Hinter Bollhagen und Bastorf – tatsächlich handelt es sich jedoch um die Trinkwasserschutzzone III B. Bezüglich der Trinkwasserschutzzonen wird auf die Richtlinien zum Grundwasserschutz des DVGW-Regelwerkes W 101 vom Februar 1995 sowie auf die fachliche Zuständigkeit der unteren Wasserbehörde verwiesen.

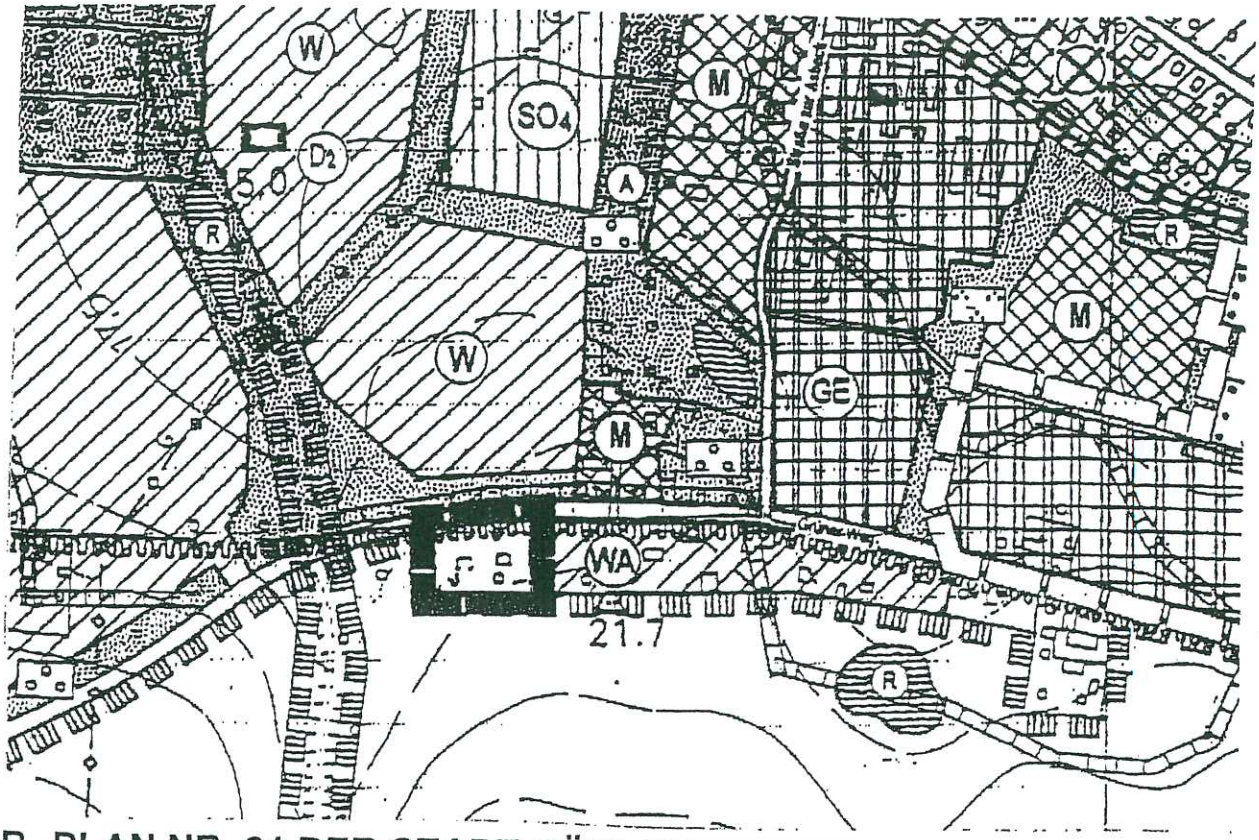
4.2 Lage des Plangebietes und vorhandene Bestandsstrukturen

Das Gebiet für den zur Aufstellung beabsichtigten Bebauungsplan liegt südlich der Entlastungsstraße Grüner Weg. Es wird südlich von Ackerflächen begrenzt.

Westlich wird das Gebiet durch den Verlauf der Asbeck begrenzt. Derzeit befindet sich hier außerdem eine unbefestigte Fläche, die zum Parken genutzt wird.

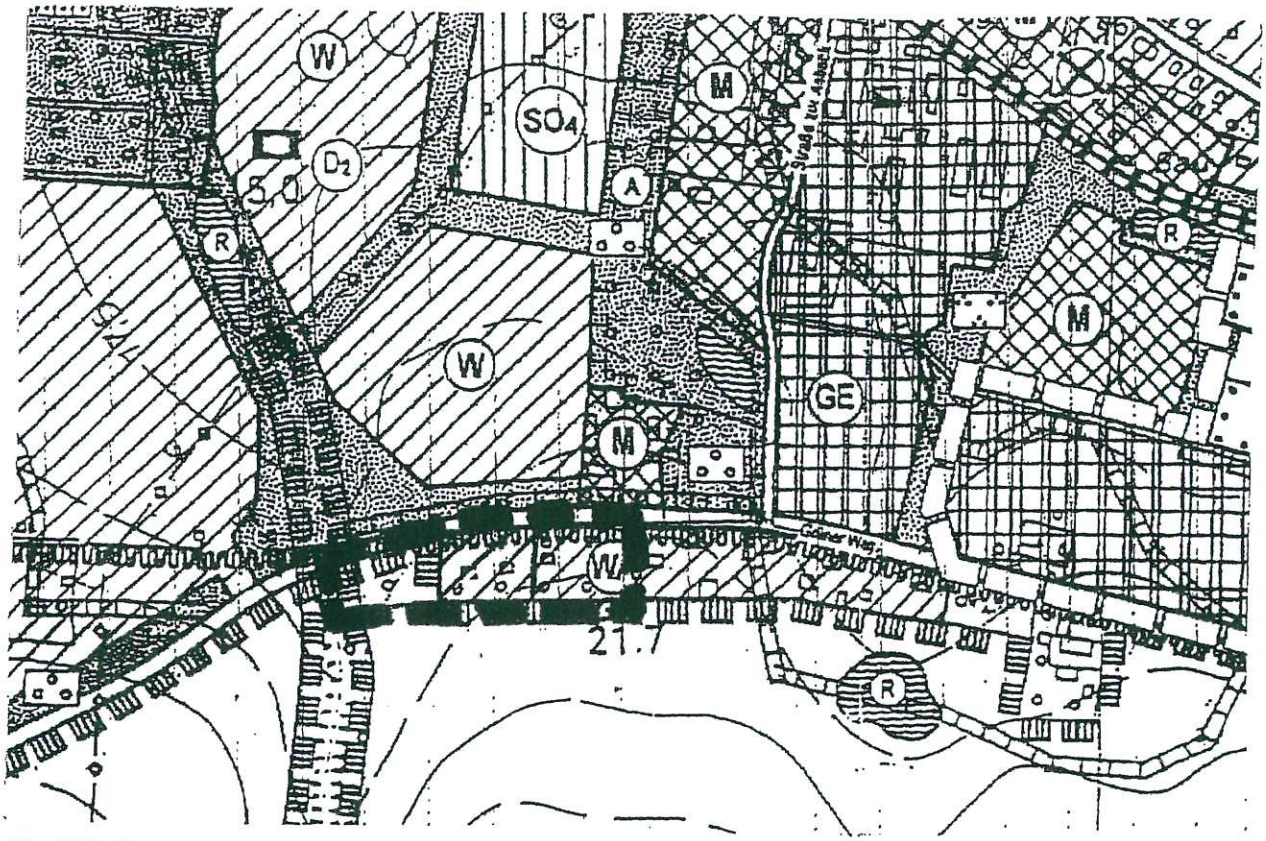
Östlich grenzt das beabsichtigte Plangebiet für den Bebauungsplan an einen unbefestigten Weg, der über eine Breite von ca. 5,00 - 6,00 m verfügt. Dieser Weg grenzt unmittelbar an bereits bebaute Grundstücke.

Zum Zeitpunkt des Planungsbeginns war das Untersuchungsgebiet fast vollständig mit Gehölzen bestanden. Größtenteils resultierte dieser starke Bewuchs daraus, dass das ehemals bebaute Grundstück jahrzehntelang aufgelassen wurde. Wertvolle einheimische Gehölze sind nur in den Randlagen zu finden. Eine Ausnahme bildet eine größere Gruppe von Berg-Ahornen mit einem Durchmesser von etwa 20 cm. In diesem Bereich befinden sich auch einige Holundersträucher. Ansonsten dominierten verwilderte Nutz-



B.-PLAN NR. 21 DER STADT KÜHLUNGSBORN

AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUGSPLAN - STAND: 13.8.1998



B.-PLAN NR. 21 DER STADT KÜHLUNGSBORN

AUSZUG AUS DER 1. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

und Ziersträucher. Besonders augenfällig war der großflächige Bestand an Brombeeren und Schneebeeren. An Bäumen dominieren ältere Apfelbäume mit Stammdurchmessern von ca. 10 bis 20 cm. Daneben sind auch einzelne Weiden mit geringerem Stammdurchmesser vorhanden.

Der wesentlich wertvollere Gehölzbestand befindet sich entlang der Grundstücksgrenze, an den Wegen und zum Acker. Dies gilt allerdings nur für die Großbäume. Die Heckenstrukturen werden ausnahmslos von Ziergehölzen, meistens der Schneebeere, gebildet. An Großbäumen kommen entlang des Feldweges ca. 15 bis 20 Rot-Buchen vor, die unbedingt erhalten bleiben sollen. Erhaltenswert sind ebenfalls die Berg-Ahorne am Grünen Weg sowie die Eschen und der Spitz-Ahorn an der Ackergrenze. Es ist ebenfalls die Erhaltung der zahlreichen Birken entlang des Grünen Weges und des Feldweges vorgesehen.

Auf dem Grundstück befanden sich außerdem einige Gartenhausreste, Ziegelschutt und Müll, die mittlerweile beräumt werden.

Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone (TWSZ) III B der Grundwasserfassung Kühlungsborn – Bad Doberan.

4.3 Belange der Bodendenkmalpflege

Im westlichen Teil des Plangebietes, auf der Grünfläche, befindet sich ein Bodendenkmal. Eine Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V kann genehmigt werden, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Baugenehmigungen sind die an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden. Auf Grund dessen, dass sich das Bodendenkmal außerhalb des vorhandenen Teiches und auf Grünflächen befindet, die nicht von Baumaßnahmen berührt werden sollen, ist davon auszugehen, dass weitergehende Abstimmungen nicht notwendig werden. Dieser Hinweis wird als ausreichend erachtet. Lediglich bei anderer Ausformung des Regenwasserrückhaltebeckens werden Abstimmungen notwendig.

5. Planerische Zielsetzungen und Gestaltungskonzept

Planerisches Ziel der Stadt Kühlungsborn bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21 ist es, zur Abdeckung des Wohnbedarfs die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau von Einzelhäusern zu schaffen.

Dazu wird von der Entlastungsstraße „Grüner Weg" eine Zufahrt, die sich an der östlichen Grenze des Plangebietes befindet, die Erschließung des B-Planbereiches sichern.

Die öffentliche Straße verläuft dann parallel zur Entlastungsstraße hinter dem mit Erhaltungsgeboten festgesetzten straßenbegleitenden Grünstreifen. Die Erschließungsstraße mündet in eine Wendeanlage, die durch Vor- und Zurückstoßen das Wenden ermöglicht.

Von der Planstraße gehen private Stichwege ab, welche die Grundstücke der zweiten Reihe erschließen.

Wertvolle und landschaftsprägende Elemente (Hecken, Baumreihen, Einzelbäume, Gehölzflächen) sollen erhalten bleiben. Dazu gehören die ca. 10 m breiten Gehölzstreifen am nördlichen und südlichen Rand des Plangebietes, sowie die Gehölzfläche im mittleren Bereich der Fläche.

Die Ausformung der Grundstücke erfolgte hinsichtlich der vorgesehenen Bebauung mit Einzelhäusern.

Die vorgesehene Bebauung erfolgt ausschließlich in Bereichen, die außerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Kühlung" liegen.

Die zum B-Plan gehörigen Flächen, die innerhalb des LSG liegen, werden zur Anlage von Grünflächen genutzt. Auf der westlichen Fläche ist die Erhaltung des Regenwasserrückhaltebeckens berücksichtigt. Das vorhandene technische Wasserbecken sollte in ein naturnah ausgeformtes Erdbecken umgebildet werden. Die Gestaltung des Regenwasserrückhaltebeckens sollte durch unterschiedliche Böschungsneigungen und Initialbepflanzung ökologischen Funktionen gerecht werden.

Von der Entlastungsstraße aus ist eine Zufahrt zum Regenwasserrückhaltebecken vorhanden.

An den Randgebieten des Geltungsbereiches ist die Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern vorgesehen.

Die zwischen dem Regenwasserrückhaltebecken und dem WA-Gebiet liegenden Fläche werden als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Wiese oder Streuobstwiesen ausgewiesen. Die Flächen sind von allen Seiten durch teilweise vorhandene und teilweise geplante Gehölzstrukturen abgegrenzt.

Ein Zugang zur Fläche ist nur vom Wohngebiet aus möglich.

6. Inhalt des Bebauungsplanes

6.1 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Plangebietes wird hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3, 4 und 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und deshalb nicht zulässig:

- Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das Plangebiet durch die Festsetzung
- der Grundflächenzahl,
- der maximal zulässigen Traufhöhe,
- der maximal zulässigen Firsthöhe,
- die Dachneigungen

bestimmt.

Für das Allgemeine Wohngebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Damit wird im Wesentlichen der derzeitigen Bebauungsdichte entsprochen. Es wird gesichert, daß der Anteil der versiegelten Flächen möglichst gering gehalten wird. Eine dem ländlichen Charakter des Ortes entsprechende aufgelockerte und der vorhandenen Siedlung angepaßte Bebauung wird vorbereitet.

Die konstruktive Sockelhöhe darf eine Höhe von 0,30 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten. Der Erdgeschoßfußboden darf jedoch auch nicht unter dem Bezugspunkt liegen. Das Maß der Sockelhöhe bezieht sich auf den vertikalen Abstand zwischen der Erdgeschossfußbodenoberkante und dem Bezugspunkt.

Als unterer Bezugspunkt bei Höhenangaben - Traufhöhe, Firsthöhe - wird die Höhe der Fahrbahnoberfläche der nächstgelegenen Verkehrsfläche festgesetzt.

Ausnahmen von den Festsetzungen zur Höhenlage sind zulässig, wenn ihre Einhaltung zu einer unzumutbaren Härte führen würde. Die Ausnahme von der Höhenfestsetzung darf jedoch nicht zu einer Verletzung der städtebaulichen Grundzüge der Planung führen.

Dachneigungen für Hauptgebäude werden zwischen 25° und 46° als zulässig festgesetzt. Damit wird den typischen Gebäudeformen entsprochen.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Innerhalb des Plangebietes wird für das Allgemeine Wohngebiet die offene Bauweise festgesetzt.
Die überbaubaren Gundstücksflächen werden im gesamten Plangeltungsbereich durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Zu den Seiten und hinteren Grundstücksfronten werden Baugrenzen festgesetzt, so daß dennoch ausreichende Variabilität für die Ausnutzung der Grundstücke gegeben ist.

Garagen und überdachte Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur auf den dafür festgesetzten

Flächen zulässig. Eine Überschreitung der zulässigen überbaubaren Grundfläche durch überdachte Stellplätze und Garagen ist im Plangebiet nicht zulässig.

6.4 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Einzelhäusern wird mit maximal 2 Wohnungen begrenzt.

6.5 Sichtflächen – nach § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Die Sichtfelder sind von ständigen Sichthindernissen freizuhalten. Die Wuchshöhe von Hecken und Sträuchern im Sichtdreieck, im Bereich der Sichtfläche, ist auf maximal 80 cm zu begrenzen. Bäume in der Sichtfläche sind bis zu einer Höhe von mindestens 2,50 m astfrei zu halten.

6.6 Flächennutzungen

Über die beschriebenen baulichen Nutzungen hinaus, werden folgende weitere flächenhafte Nutzungen dargestellt:

- Verkehrsfläche	als Straße / verkehrsberuhigter Bereich als Straßenbegleitgrün,
- Grünflächen	als öffentliche und private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Schutzgrün. als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Wiese / Streuobstwiese und Regenwasserrückhaltebecken

Auf den beschriebenen Flächen baulicher und anderer oben beschriebener Nutzungen werden zusätzlich folgende flächenhafte Festsetzungen vorgenommen:

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen,
- Umgrenzung von Flächen mit Erhaltungsgebot,
- Umgrenzung von Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen,
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts,
- Umgrenzung von Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten.

6.7 Flächennachweis

Die Gesamtfläche innerhalb der Grenzen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt ca. 1,214 ha.

Für den Bebauungsplan ergibt sich folgende Flächenverteilung:

Flächennutzung	Flächengröße
Allgemeines Wohngebiet	2.957,0 m²
Verkehrsfläche	585,0 m²
Grünflächen	7.968,8 m²
Regenwasserrückhaltebecken	630,0 m²
Flächen gesamt:	**12.140,8 m²**

7. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

7.1 Dächer

Die Dächer sind als symmetrische Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer auszubilden und mit roter oder anthraziter Hartdacheindeckung zu decken. Dachneigungen sind zwischen 25° und 46° zulässig. Glänzende und reflektierende Deckungsmaterialien sind nicht zulässig; auszuschließen sind glasierte Dachziegel; zulässig sind engobierte Dachziegel.

Liegende Dachfenster und Dachaufbauten sind zulässig, wenn sie insgesamt 20 % der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten. Die Länge der Dachaufbauten darf nicht mehr als 30 % der zugehörigen Hausseite betragen. Zu den Ortgängen ist ein Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten. Zwischen der Traufe und dem Dachaufbau müssen mindestens 3 Dachziegelreihen durchgehen.

Giebel können mit einem Dachüberstand bis maximal 50 cm ausgebildet werden. Traufseitig sind Dachüberstände bis maximal 80 cm zulässig.

Bei Garagen und Nebengebäuden sind die Festsetzungen zur Dachneigung und Dacheindeckung nicht zwingend.

7.2 Außenwände

Zur Gestaltung der Außenwände ist ziegelsichtiges Mauerwerk zulässig. Geschlämmte Kalksandsteinverblendung sowie glatt verputzte Außenwandflächen sind nur mit heller Farbgebung in den Farben weiß, beige, hellgrau oder creme zulässig.

Holz darf für die Herstellung von Außenwandflächen verwendet werden, wenn es nicht mehr als 50 % der gesamten Außenwandflächen in Anspruch nimmt.

Nicht zulässig für die Außenwandgestaltung sind:
- hochglänzende Baustoffe (z.B. Edelstahl, emaillierte Elemente, einschließlich Fliesen oder ähnliches)

- kleinteiligere Baustoffe als dünnformatige Ziegel bei Verblendmauerwerk.

Für Garagen ist die Gestaltung der Außenwände wie für das zugehörige Wohngebäude vorzunehmen.

7.3 Einfriedungen

Einfriedungen von Grundstücken zur Erschließungsstraße hin sind in Form von Hecken oder Holzzäunen mit Lattung bis zu einer Höhe von 0,80 m zur Straße hin zulässig, bezogen auf die Fahrbahnhöhe der zugehörigen öffentlichen Erschließungsfläche.

7.4 Abfallbehälter

Innerhalb des Geltungsbereiches sind die Müllbehälter auf dem eigenen Grundstück unterzubringen. Zur Entleerung sind die Müllbehälter an die im Plan gekennzeichneten Müllbehältersammelplätze zu bringen.

7.5 Gestaltung von Verkehrsanlagen und Wegen

Als Befestigungsarten für die Erschließungsflächen sind kleinteilige Baustoffe, z.B. Natursteinpflaster, Betonpflaster oder Pflasterklinker zu verwenden.

7.6 Befestigung von Flächen auf privaten Grundstücken

Die Befestigung von privaten Stellplätzen und deren Zufahrt sowie von Zufahrten zu Garagen ist mit wasserdurchlässigen Materialien und/oder Rasengittersteinen und/oder großfugig verlegtem Steinpflaster ohne Fugenverguss zu gestalten. Ein wasserundurchlässiger Unterbau ist nicht zulässig.

7.7 Werbeanlagen

Im Bereich der WA-Gebiete sind Werbeanlagen nur als Schilder an Zäunen und an den Hauswänden bis zu einer Größe von 0,30 m x 0,60 m zulässig. Es dürfen keine selbstleuchtenden Werbeanlagen verwendet werden. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

8. Verkehrliche Erschließung

8.1 Öffentliche Straße

Das Plangebiet wird durch eine Zufahrt von der Entlastungsstraße „Grüner Weg" erschlossen. Über diese Zufahrt erschließt eine Planstraße das Wohngebiet. Die Haupterschließungsstraße wird in einer Breite von 5,0 m ausgebaut, wobei die Fahrbahnbreite 4,5 m

beträgt und an beiden Seiten ein Sicherheitsstreifen von 0,25 m vorhanden ist. Die Planstraße mündet in eine Wendeanlage.

Die Wendeanlage wurde im Laufe des Planverfahrens reduziert. Aufgrund der geringen Zahl an Anliegern wurde eine Wendeanlage, die zum Vor- und Zurückstoßen zu nutzen ist, festgesetzt. Die Wendeanlage entspricht einer Synthese aus den Wendeanlagen der Bilder 30 und 31 der EAE. Durch den ausreichend bemessenen öffentlichen Bereich für das Zurückstoßen wird auch das Benutzen für Lastkraftwagen möglich. Das Vor- und Zurücksetzen ist nicht als Rückwärtsfahren zu betrachten.

Für die Einmündung der Planstraße A vom Grünen Weg her wurde eine Überprüfung der Fahrgeometrie vorgenommen. Der Bereich an der Planstraße A wurde aufgeweitet, so dass auch für größere Fahrzeuge ausreichende Einfahrtsmöglichkeit gegeben ist. Die Grundstücksfläche wurde geringfügig reduziert. Zugunsten der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs und der Manövrierbarkeit wird dieses als vorteilhaft erachtet.

Von der Wendeanlage führt ein mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belegter Bereich auf die privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung Wiese / Streuobstwiese.

Die Planstraße ist als verkehrsberuhigter Bereich auszubauen.

Von der Planstraße gehen senkrecht zwei Anliegerstichstraßen in einer Breite von 5,0 m ab. Diese sind als Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Grundstückseigentümer und zugunsten der Ver- und Entsorger festgesetzt.

Die Stadt Kühlungsborn kommt mit dieser Planungsabsicht, die nur eine einfache Anbindung an den Grünen Weg vorsieht, im Bereich der vorhandenen Anbindung, den Zielen des überörtlichen Verkehrs entgegen. Das Straßenbauamt Güstrow hat in seiner Stellungnahme mitgeteilt, dass jede neu hinzukommende Anbindung an den Grünen Weg die Aussicht auf eine mögliche Aufstufung zur Landesstraße verringert. Da hier keine neue Anbindung hinzukommt, würde sich dies auf die Belange des überörtlichen Verkehrs nicht auswirken.

Hinsichtlich der Müllentsorgung ist beachtlich, dass der Bereich nicht von Müllfahrzeugen befahren werden muss. Die Mülltonnen sind am Entsorgungstag an der öffentlichen Straße, dem Grünen Weg, bereitzustellen. Diesbezüglich fanden Abstimmungen mit der unteren Abfallbehörde des Landkreises Bad Doberan, der Naturschutzbehörde und dem Straßenverkehrsamt statt. Somit kann davon ausgegangen werden, dass diese Entsorgungsmöglichkeit realisierbar ist. Dadurch werden die Wege, die von den Grundstückseigentümern für das Bereitstellen der Mülltonnen am Entsorgungstag zu leisten sind, auf ein zumutbares Minimum reduziert. Den Grundstückseigentümern ist mitzuteilen, dass sie am Entsorgungstag die Müllbehälter bereitzustellen haben, ansonsten würde keine Entsorgung vorgenommen werden.

Straßen und Wegführungen im öffentlichen Bereich sind behindertengerecht (Rollstuhlfahrer) nach DIN 18024-1 auszubauen.

8.2 Ruhender Verkehr

Die Kennzeichnung von Parkplätzen ist im Plangebiet aus Sicht der Stadt nicht notwendig. Der Bereich ist als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen. Die Breite der Verkehrsfläche lässt durchaus das Abstellen von Fahrzeugen zu. Es ist jedoch nur auf ein kurzzeitiges Abstellen zu orientieren. Die Wendeanlage ist von Fahrzeugen freizuhalten. Möglichkeiten zum kurzzeitigen Abstellen von Pkw bieten sich im Bereich der festgesetzten Bauminsel.

Die ausreichende Zahl an Stellplätzen ist auf den Grundstücken gemäß LBauO M-V nachzuweisen.

Für die Einordnung von Stellplätzen auf den privaten Grundstücken ist die Stellplatzsatzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn verbindlich.

9. Ver- und Entsorgung

Grundsätzlich ist Ver- und Entsorgung des Gebietes möglich. Abstimmungen mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsträgern sind auch im Rahmen der technischen Planung zu führen. Mit dem Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Kühlung sind vertragliche Vereinbarungen zur Ver- und Entsorgung des Gebietes zu treffen. Bezüglich der Ableitung anfallenden Oberflächenwassers sind notwendige Abstimmungen mit den dafür zuständigen Behörden, Wasser- und Bodenverband sowie untere Wasserbehörde, zu führen. Mit dem Zweckverband Kühlung sind auch die Anschlussbedingungen für Trink- und Brauchwasser zu klären.

Der ZVK hat mitgeteilt, dass er die Erschließung auf den Investor übertragen wird. Einen Erschließungsvertrag nach § 124 BauGB ist Grundlage. Wesentlicher Bestandteil des Vertrages ist, fertiggestellte Anlagen, die sich innerhalb des öffentlichen Bauraumes befinden, kostenlos auf den Zweckverband zu übergeben. Ein satzungsmäßiger Anschlussbeitrag für Trink-, Schmutz- und Regenwasser wird geltend gemacht. Ein Nachlass beim Anschlussbeitrag wird gewährt, da der Aufwand für die innere Erschließung durch den Investor übernommen wird.

9.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung für Kühlungsborn erfolgt durch den Zweckverband Kühlung aus dem Wasserwerk Hinter Bollhagen. Aus dem Wassererdbehälter bei Bastorf kann zur Erhöhung der Versorgungssicherheit in Spitzenzeiten eingespeist werden. Damit ist die Wasserversorgung aufgrund der vorhandenen Dargebotskapazität gesichert.

Innerhalb des Grünen Weges verläuft eine Wasserleitung DN 100 AZ. Über diese Leitung ist die Wasserversorgung der angedachten Wohnbebauung möglich.

9.2 Versorgung mit elektrischer Energie

Der Ort Kühlungsborn wird durch die e.dis - Nord mit elektrischer Energie versorgt. Das Versorgungsunternehmen soll rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen unterrichtet werden. Sofern Umverlegungen der im Plangebiet evtl. vorhandenen Leitungen notwendig werden, ist dazu eine gesonderte Vereinbarung zwischen dem Verursacher und dem Energieversorgungsunternehmen abzuschließen. Die Abstimmungen zum Straßenbau sind mit dem Energieversorgungsunternehmen zu führen, um Beschädigungen von Leitungen zu vermeiden.

9.3 Gasversorgung

Die Stadt Kühlungsborn ist an die zentrale Erdgasversorgung der Stadtwerke Rostock AG angeschlossen. Die Anbindung erfolgt über die Hochdruck-Anschlussleitungen Kröpelin – Kühlungsborn und Bad Doberan – Kühlungsborn. Das Netz wird im Stadtgebiet durch Mittel- und Niederdruck-Leitungen ergänzt.

Die Stadtwerke Rostock AG betreiben auf der südlichen Seite des Grünen Weges eine Mitteldruckleitung / Gas DN 100 PE. Vor Aufnahme von Tiefbauarbeiten sind bei der Hauptableitung Gas der Stadtwerke Rostock AG Schachtscheine einzuholen. Die Aufnahme einer gasseitigen Versorgung ist im Anschluss an die MDL DN 100 problemlos möglich. Voraussetzung dafür ist ein Antrag sowie der Abschluss einer entsprechenden Erschließungsvereinbarung mit der Hauptabteilung Vertrieb. Bei Interesse an einer gasseitigen Versorgung ist eine Trassenfreihaltung in den Erschließungsstraßen in Anlehnung an die DIN 1998 vorzunehmen. Der Mindestabstand von Baumpflanzungen zu Versorgungsleitungen mit 2,50 m ist zu berücksichtigen. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind Schutzmaßnahmen durch den Erschließungsträger mit dem Leitungsbetreiber zu realisieren.

9.4 Fernmeldeversorgung

Kühlungsborn ist an das Netz der Telekom AG angeschlossen.

Durch die Telekom AG wurde mitgeteilt, dass Telekommunikationsanlagen gegebenenfalls von Straßenbaumaßnahmen berührt werden können und infolge dessen verändert oder verlegt werden müssten. Für diesen Fall wäre der Verursacher kostenpflichtig. Rechtzeitig vor Baubeginn sind Abstimmungen zu Kostenübernahmen zu führen.

Der Fernmeldeversorger soll rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsarbeiten und vor der Errichtung baulicher Anlagen

unterrichtet werden, um die rechtzeitige Fernmeldeversorgung sicherzustellen.

Vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen sind Abstimmungen mit dem Fernmeldeversorger zu führen, um keine Beeinträchtigungen der Leitungen zu erfahren.

9.5 Feuerschutzeinrichtungen

Eine ausreichende Bereitstellung von Löschwasser im Plangebiet ist zu gewährleisten. Die Bereitstellung von Löschwasser kann über eine entsprechend dimensionierte Wasserleitung und eine ausreichende Anzahl von Hydranten oder über Feuerlöschwasser aus Regenwasserrückhaltungen, Teichen und Söllen erfolgen. Der Nachweis ausreichender Löschwasserbereitstellung ist im Rahmen der technischen Planung zu erbringen. Die Bereitstellung von Löschwasser aus der im Grünen Weg vorhandenen Versorgungsleitung DN 100 AZ ist gemäß Stellungnahme des ZVK gegeben. In der Höhe Straße zur Asbeck befindet sich bereits ein Hydrant, über den eine Wasserentnahme von 48 m³ je Stunde gegeben ist. Weitere Hydranten sind auf Anforderung der unteren Bauaufsicht für dieses Wohngebiet mit vorzusehen.

9.6 Abwasserentsorgung - Schmutzwasser

Die Abwasserentsorgung von Kühlungsborn erfolgt zentral über eine Abwasserdruckrohrleitung in das Klärwerk Bad Doberan.

Das im Untersuchungsgebiet anfallende Schmutzwasser kann über ein Trennsystem in die vorhandene Kanalisation eingeleitet werden.

Der Anschlusspunkt für das im Wohngebiet anfallende Schmutzwasser ist die im Grünen Weg vorhandene Schmutzwasserleitung. Aufgrund der Tiefenlage dieser Leitung wird ein Anschluss mittels Freigefällekanal nicht möglich sein nach Aussage des ZVK.

9.7 Abwasserentsorgung - Oberflächenwasser

Das Oberflächenwasser ist sofern möglich, weitgehend auf den Grundstücken zu versickern.

Zusätzlich ist die Nutzung des Regenwasserrückhaltebeckens im westlichen Bereich des Plangebietes möglich. Hierin kann das anfallende Oberflächenwasser gesammelt werden. Das Regenwasserrückhaltebecken ist mit einem Überlauf in die Asbeck versehen.

Da nach Aussage des Geologischen Landesamtes der Grundwasserflurabstand > 5,00 m beträgt, bestehen aus Sicht des Grundwasserstandes keine Bedenken zur Versickerung, jedoch sind Festlegung der Maßnahmen zur Versickerung die Bodenverhältnisse zu prüfen. Sofern sich dabei herausstellt, dass die Bodenverhältnisse

nicht für eine Versickerung geeignet sind, ist bei der unteren Wasserbehörde die Einleitung von unverschmutztem Oberflächenwasser über das Regenwasserrückhaltebecken in die Asbeck zu beantragen.

Durch den ZVK wurde darauf orientiert, dass das auf den Grundstücken und im Straßenbereich anfallende Niederschlagswasser der Asbeck zuzuführen ist. Hierzu sind Abstimmungen mit der unteren Wasserbehörde bzw. dem Wasser- und Bodenverband erforderlich.

Durch den Wasser- und Bodenverband wurde mitgeteilt, dass das bisherige Regenwasserrückhaltebecken seit Ende des Jahres 1999 umfunktioniert wurde. Es dient seither als Rückstaubecken bei Hochwasser bzw. Starkregenereignissen für die Asbeck. Der Überlauf ist eine Abflussdrossel, die im zwischenliegenden Schachtbauwerk erkennbar ist. Durch dieses Drosselbauwerk ist ein gleichmäßiger Zulauf zum Ostseeauslauf garantiert. Es birgt aber auch den Nachteil, dass in diesem Rückstaubecken stark wechselnde Wasserstände bis fast zur Böschungsoberkante erreicht werden können. Diesem Umstand ist bei der Einbeziehung in den Regenwasserablauf des Plangebietes Rechnung zu tragen. Die Zufahrt zum Rückstaubecken muss ständig gewährleistet bleiben. Bepflanzungen sind direkt mit dem Wasser- und Bodenverband abzustimmen; ebenso die Einleitung und die Einleitpunkte.

9.8 Abfallentsorgung

Für die Abfallentsorgung sind geeignete Behälter auf den Grundstücken unterzubringen und am Entsorgungstag durch die Grundstücksnutzer und Anlieger auf den Müllbehältersammelplätzen am Grünen Weg bereitzustellen, so daß eine Entsorgung möglich ist.

Im Zusammenhang mit der Entsorgung des anfallenden Abfalls auf den Baugrundstücken ist den Belangen der Entsorgungsfirmen entsprechend Rechnung zu tragen.

Es ist davon auszugehen, dass eine Befahrung des Gebietes zu Zwecken der Müllentsorgung nicht erfolgt. Deshalb sind die Müllbehältersammelplätze am Grünen Weg bereitgestellt. Damit werden geringe Entfernungen zwischen Haltepunkt des Müllfahrzeugs und Müllbehälteraufstellplatz gesichert. Die Standorte für Müllbehältersammelplätze wurden mit den dafür zuständigen Behörden, untere Naturschutzbehörde, untere Abfallbehörde, Straßenverkehrsamt, abgestimmt. Den Grundstückserwerbern ist mitzuteilen, dass sie die Müllbehälter am Entsorgungstag bereitzustellen haben. Eine Anfahrung der privaten Grundstücke erfolgt nicht. In Ausnahmefällen ist eine Befahrung denkbar. Eine Wendeanlage, die durch Vor- und Zurückstoßen das Wenden zulässt, wurde berücksichtigt.

Es ist zu sichern, dass die Verkehrsfläche nicht durch parkende Fahrzeuge nur eingeschränkt nutzbar ist. Die Verkehrsfläche der Wendeanlage ist freizuhalten, um diese Fläche ungehindert nutzen zu können.

10. Grünordnung, Gestaltung von Natur und Landschaft

10.1 Planungskonzept

Im Zusammenhang mit einer geplanten Bebauung wurden die ehemaligen Garten- und Wohngrundstücksflächen fast vollständig beräumt. Von den Rodungen war vor allem der größflächige Bestand an Sträuchern von Brombeeren und Schneebeeren betroffen.

Die als ökologisch wertvoll eingestufte Gehölzfläche mit einer größeren Gruppe von Berg-Ahornen im Inneren des Plangebietes bleibt erhalten.

Auch die Randbereiche mit den wertvollen Gehölzbeständen (Rot-Buchen, Berg- und Spitz-Ahorn, Eschen) werden erhalten; ebenso Teile der Birkenreihe an der Straße.

Durch die Bebauung sind Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes jedoch unvermeidbar. Die Schutzgüter Boden und Wasser werden in ihrer Leistungsfähigkeit für den Naturhaushalt beeinträchtigt. Außerdem wird das Landschaftsbild verändert. Durch die festgesetzten grünordnerischen bzw. landschaftsgestalterischen Maßnahmen sollen die unvermeidbaren Eingriffe minimiert und ausgeglichen werden.

Um die städtebauliche Entwicklung an die natürlichen Gegebenheiten und Nutzungseignungen des Landschaftraumes anzupassen, Biotop- und Freiflächenfunktionen zu erhalten bzw. zu verbessern werden folgende Entwicklungsziele formuliert:

- Erhalt von prägenden Gehölzen, wie Baumreihen, Hecken und Einzelbäume

- Erhöhung des Grünanteils durch die Pflanzung von Gehölzstrukturen und Einzelbäumen im Zuge der Realisierung von Ausgleichsmaßnahmen bzw. als Minimierungsmaßnahme.

In Abwägung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange soll hier nochmals deutlich dargestellt werden, dass im Zuge der Überplanung des Gebietes angestrebt war, den vorhandenen Gehölzbestand weitgehend zu schonen. Alle erhaltenswürdigen Großgehölze sind mit Erhaltungsgeboten belegt worden. Weiterhin wurde ein Ahornbestand als zu erhaltende Gehölzfläche innerhalb des Plangebietes mit Erhaltungsgeboten festgesetzt. Von Rodungsmaßnahmen sind lediglich Zier- und Obstgehölze sowie wenige Jahre alter Jungwuchs betroffen. Die Großgehölze sind einschließlich ihres Traufbereiches zu schützen und zu erhalten.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens musste die ursprünglich für Bebauung im westlichen Bereich vorgesehene Teilfläche davon ausgenommen werden. Der Anteil des Allgemeinen Wohngebietes wurde zu Gunsten einer Streuobstwiese reduziert. Damit werden die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege noch besser berücksichtigt.

10.2 Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen

Mit der Bereitstellung von Flächen für die vorgesehene Bebauung ist die Inanspruchnahme von verwilderten Gartenland mit Großgehölzen sowie von Sukzessionsflächen unerläßlich. Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind so gering wie möglich zu halten. Hochwertige vorhandene Gehölze sind zu erhalten.

Da Eingriffe und damit Beeinträchtigungen des Gebietes erfolgen, sind zur Minimierung des Eingriffs bzw. als Ausgleich und Ersatz für den Eingriff Maßnahmen zum Schutz der Landschaft und zur grünordnerischen Gestaltung des Baugebietes erforderlich.

Der Bebauungsplan Nr. 21 der Stadt Kühlungsborn wird diese Erfordernisse berücksichtigen und trifft entsprechende Festsetzungen:

10.2.1 Anpflanzgebote

1. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind als geschlossene Gehölzanpflanzungen auszubilden. Die Pflanzabstände sind mit 1,20 x 1,20 m zu bemessen. Es sind verpflanzte standortgerechte und heimische Gehölze folgender Arten mit einer Höhe von 70 – 90 cm und mindestens 3 Trieben zu verwenden: Schlehe (Prunus spinosa), Hasel (Corylus avellana), Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Zweigriffliger Weißdorn (Crataegus laevigata), Hundsrose (Rosa canina), Paffenhütchen (Euonymus europaeus), Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum).
In Abständen von 20 m sind versetzt Überhälter zu pflanzen. Dafür sind 2xv Heister mit einer Höhe von 200-250 cm zu verwenden. Folgende Arten sind vorzusehen: Hainbuche (Carpinus betulus), Feld-Ahorn (Acer campestre), Spitz-Ahorn (Acer platanoides), Hänge-Birke (Betula pendula).

2. Anpflanzungen auf der öffentlichen Grünfläche im Bereich des Regenwasserrückhaltebeckens

Die Grünfläche ist durch Anpflanzung von Einzelbäumen bzw. Baumgruppen aufzulockern. Dafür sind die in 10.2.1 / 1. genannten Arten und Pflanzqualitäten zu verwenden. Die Baumgruppen sind in artengleichen Gruppen von 2 bis 3 Bäumen mit einem Pflanzabstand von mindestens 3 m zu pflanzen. Der Pflanzabstand zwischen den Einzelbäumen und Baumgruppen sollte 20 m nicht unterschreiten.
Der Abstand von Anpflanzungen vom Wasserbecken muss mindestens 3,00 m bis 5,00 m betragen.

3. Anlage einer dreireihigen Hecke am westlichen Plangebietsrand

Entlang der westlichen Grenze des Plangebietes und zur angrenzend verlaufenden Asbeck hin erfolgt die Pflanzung einer 5 m breiten Hecke. Die unter 10.2.1 / 1. genannten Arten und Pflanzqualitäten sind zur Anlage einer 3-reihigen Hecke zu verwenden.

4. Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Wiese

Auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Wiese ist eine Ansaat mit Landschaftsrasen vorzunehmen. Die Rasenfläche ist regelmäßig durch Mahd bzw. Beweidung zu pflegen. Die Intensität der Nutzung regelt sich nach dem Aufwuchs. Maximal sind 3 Mahden im Jahr zulässig. Bei Beweidung ist eine Besatzdichte von 1 – 2 GVE / ha zu wählen.

5. Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Streuobstwiese

Auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Streuobstwiese ist eine Ansaat mit Landschaftsrasen vorzunehmen. Die Rasenfläche ist regelmäßig durch Mahd bzw. Beweidung wie unter Punkt 1.4 zu nutzen.
In Pflanz- und Reihenabständen von 8,0 m sind 2x verpflanze Obstbäume mit einem Stammumfang von 8-10 cm als Hochstamm zu pflanzen. Folgende Obstgehölze sind wahlweise zu verwenden: Apfel, Birne, Pflaume, Kirsche.

10.2.2 Erhaltungsgebote

1. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die mit Erhaltungsgeboten festgesetzten Einzelbäume und Gehölzbestände sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang artengleich nachzupflanzen.

Die Kosten für die Realisierung der festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind jeweils anteilig auf die Grundstücke umzulegen, auf denen der Eingriff erfolgt.

10.2.3 Empfehlungen zur Gestaltung

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurden Empfehlungen für die Gestaltung des Regenwasserrückhaltebeckens gegeben. Da dieses im wesentlichen bereits vorhanden ist, werden Empfehlungen für den Fall, dass eine Änderung vorgesehen ist, aufgenommen. Es wird eine Gestaltungsempfehlung derart gegeben, dass möglichst lange abgeflachte Uferzone entstehen mit Wasserflächengliederung:

- 1/3 Flachwasserbereich bis 50,50 m
- 1/3 mittlere Wassertiefe von 0,50 m bis 1,00 m
- 1/3 Tiefwasserbereich bis 1,50 m.

10.3 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Die Eingriffs-/Ausgleichsermittlung ist an das bisher in Schleswig-Holstein angewandte „Kompensationsverfahren zu Ermittlung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung" angelehnt.

Durch die geplante Baumaßnahme werden Flächen unterschiedlicher Nutzungen - überwiegend verwildertes Gartenland mit Großgehölzen und Sukzessionsflächen unterschiedlicher Qualität mit Anteilen an Trittvegetation, annuellen Ackerwildkräutern, mehrjährige Ruderalvegetation und vegetationslosen Flächen - beansprucht.

Ermittlung des Eingriffsflächenwertes:

Der Eingriffsflächenwert spiegelt den Wert der Fläche des Geltungsbereiches des B-Planes vor dem Eingriff wieder. Er wird durch Multiplikation der jeweiligen Flächengröße mit den im „Kompensationsverfahren" empfohlenen Wertfaktoren bei Wohnbebauung für ein Biotop ermittelt. Die straßenbegleitenden linienhaften Gehölzstrukturen (Baumreihe, Hecke) sowie wertvolle Einzelbäume werden in der Flächenbilanz nicht berücksichtigt. Sie lassen sich flächenmäßig nicht beurteilen und sollen ohnehin weitgehend erhalten bleiben.

Biotoptyp	**Fläche in m²**	**Wertfaktor**	**Werteinheit,**
Verwildertes Gartenland mit Großgehölzen	7.413,3	2,3	17.050,6
Suksessionsflächen wechselnder Qualitäten	4.055,0	1,25	5.068,8
Versiegelte Flächen	42,5	0,0	0,0
Wasserfläche	630,0	1,0	630,0
Gesamtfläche	**12.140,8**		
Eingriffsflächenwert:			**22.749,4**

Der Eingriffsflächenwert wurde nach Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden nochmals überprüft. Die Stadt wurde darauf hingewiesen, dass sich der Bereich des Plangebietes nach dem Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan für die Planungsregion Mittleres Mecklenburg / Rostock im Bereich mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit der Arten und Lebensräume, des Bodens und des Landschaftsbildes sowie im Bereich besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und der Trinkwasserschutzzone III für Grundwasser gilt. Die Region ist als Vorsorgeraum für Naturschutz und Landschaftspflege in der 1. Teilfortschreibung des Regionalen Raumordnungsprogramms Mittleres Mecklenburg / Rostock ausgewiesen. Eine höhere Bewertung aufgrund der Darstellung als

Fläche mit hoher Schutzwürdigkeit in Bezug auf Arten, Lebensräume, Landschaftsbild, Boden und Naturhaushalt im Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan, der sehr kleinmaßstäblich ist, und kaum auf die spezielle Örtlichkeit eingeht, ist für die genannte Fläche nicht erforderlich. Die tatsächlichen vorhandenen biotischen und abiotischen Faktoren wurden bei der Bilanzierung beachtet. Den Schutzgütern Boden, Wasser, Klima, Luft und Vegetation und Artenvielfalt wird mit der Bilanzierung ausreichend Rechnung getragen.

Kompensationswertermittlung:

Bei der Kompensationswertermittlung wird grundsätzlich davon ausgegangen, daß eine Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern, auch Grünlandanlage zur Erlangung von Struktur und Reife und damit ökologischer Funktionserfüllung Zeit brauchen. Daher werden geringere Wertfaktoren zur Kompensationsberechnung herangezogen.

Die Kompensationswertermittlung spiegelt den Wert der Flächen des Geltungsbereiches des B-Planes nach Realisierung des Vorhabens wider.

Biotoptyp	**Fläche in ha**	**Wertfaktor**	**Werteinheit**
Baufläche			
GRZ 0,3			
versiegelte Fläche	887,1	0,0	0,0
+ 50%	443,5	0,0	0,0
privates Grün	1.626,4	1,0	1.626,4
Verkehrsfläche	585,0	0,0	0,0
Grünflächen mit Erhaltungsgebot	2.409,8	2,3	5.542,5
Grünflächen mit Anpflanzgebot	1.264,0	2,0	2.528,0
Grünfläche mit der Zweckbestimmung Streuobstwiese	1.504,0	1,5	2.256,0
Grünfläche mit der Zweckbestimmung RRB / Wiese	2.791,0	1,0	2.791,0
Regenwasser-rückhaltebecken	630,0	1,0	630,0
Gesamtfläche	**12.140,8**		
Ausgleichswert			**15.373,9**

Bei der Berechnung des Versiegelungsgrades der Flächen wurde neben der Grundflächenzahl noch das Maß für eine zulässige Überschreitung derselben berücksichtigt, obwohl dies durch die Festsetzung des Bebauungsplanes ausgeschlossen ist. Durch

Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten könnten zusätzlich 50% der zulässigen Grundflächenzahl überbaut werden.

Bei Gegenüberstellung des Eingriffs- und des Kompensationswertes ergibt sich ein Wertdefizit von 7.375,0 Wertpunkten.

Um das Defizit an Biotopwertpunkten auszugleichen, ist die Aufwertung einer 0,738 ha großen Fläche notwendig. Die Fläche für die Ersatzmaßnahmen wird auf dem Flurstück 470/B der Gemarkung Kühlungsborn, Flur 2, ursprüngliches Flurstück 470/1 begleitend zur Asbeck, zur Verfügung gestellt.

11. Immissionsschutz

11.1 Schallimmissionen

Störende Lärmimmissionen, die durch motorisierten Straßenverkehr verursacht werden, können nur entlang der Entlastungsstraße „Grüner Weg" entstehen.

Eine Verkehrszählung wurde im Mai 1999 durchgeführt, dabei wurden für den Knotenpunkt Asbeck / Grüner Weg 3200 Kraftfahrzeuge registriert. Bei den gezählten Fahrzeugen handelt es sich hauptsächlich um PKW und nur 131 Schwerlastfahrzeuge. Damit liegt der Schwerlastanteil nur bei 4,1 %.

Zur Beurteilung der Auswirkungen des fließenden Verkehrs wurde das Ingenieurbüro für Schallschutz Dipl.-Ing. Volker Ziegler beauftragt, die Straßenverkehrslärmeinwirkungen im Plangebiet zu ermitteln, zu beurteilen und Schallschutzmaßnahmen auszuarbeiten. Die genannten Belastungswerte wurden zugrunde gelegt.

Im Ergebnis der Untersuchungen schlägt das gutachtende Büro Maßnahmen zum Schallschutz vor.

Die Berechnungen der Lärmimmissionen erfolgen nach RLS-90, die Bewertung der Lärmpegel nach DIN 18005 Beiblatt 1 im Vergleich mit den dort aufgeführten schalltechnischen Orientierungswerten.

Den Straßenverkehrslärmberechnungen liegen Verkehrsprognosedaten für den Prognosehorizont 2010/2015 zugrunde (DTV = 3680 Kfz/24 Std., Lkw-Anteile 4 %, zulässige Höchstgeschwindigkeit 60 km/h).

Ohne Schallschutzmaßnahmen ergeben sich an den Baugrenzen mit dem geringsten Abstand zum Grünen Weg Beurteilungspegel von 61 dB(A) tags und 52 dB(A) nachts. Die schalltechnischen Orientierungswerte von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts werden um 6 – 7 dB(A) überschritten.

Ohne Errichtung von Schallschutzmaßnahmen ist eine Bebauung nur möglich, wenn die Baugrenze weiter von Grünen Weg entfernt wird, auf einen Abstand von 20 m zur Fahrbahnmitte.

Für das Plangebiet wird aufgrund der Verkehrsprognose der Tagorientierungswert für Mischgebiete von 60 dB(A) ab einem Abstand von 20,00 m und der Nachtorientierungswerte für Mischgebiet für 50 dB(A) ab einem Abstand von 25,00 m zur Straßenmitte bei freier Schallausbreitung – also ohne Lärmschutzwall oder Lärmschutzwand – eingehalten. Im Gutachten sind die Berechnungsergebnisse dargestellt.

Aus städtebaulicher Sicht ist die Herrichtung eines Walls oder einer Lärmschutzwand ungünstig. Im Zuge der Konfliktbewältigung wird deshalb die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen notwendig.

Bei der Einhaltung eines Mindestabstandes der Baugrenzen von 20,00 m zur Mitte des Grünen Weges werden die Tagorientierungswerte für Allgemeine Wohngebiet von 55 dB(A) nicht mehr als 5 dB(A) überschritten. Diese Überschreitung liegt im abwägbaren Bereich. Der Nachtorientierungswert von 45 dB(A) wird an dem den Grünen Weg vollständig zugewandten nördlichen Gebäudeseite noch bis zum 7 dB(A); an den dem Grünen Weg teilweise zugewandten östlichen und westlichen Gebäudeseiten aber ebenfalls nicht mehr um 5 dB(A) überschritten.

Zur Milderung der Beeinträchtigungen werden ergänzende Festsetzungen notwendig.

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass Außenwohnbereiche (Terrassen) der 1. Baureihe nur südlich der Baukörper angeordnet werden dürfen (die Außenwohnbereiche werden somit durch die Gebäudeabschirmungen ausreichend vor Lärm geschützt).

Darüber hinaus ist die Festsetzung von baulichen Schallschutzmaßnahmen zum Ausgleich verbleibender Überschreitungen der Orientierungswerte in den Erd- und Dachgeschossen der 1. Baureihe notwendig.

An den dem Grünen Weg vollständig zugewandten nördlichen Gebäudeseiten dürfen keine Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern angeordnet werden (als Maßnahme für Überschreitungen nachts um mehr als 5 dB(A).

Die Außenbauteile (Außenwände, Dachschrägen und Fenster – soweit diese nicht zum Grünen Weg hin ausgeschlossen sind) der dem Grünen Weg vollständig zugewandten nördlichen Gebäudeseiten und der dem Grünen Weg teilweise zugewandten östlichen und westlichen Gebäudeseiten müssen dem Lärmpegelbereich III nach DIN 4109 mit dem erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maß von erf. $R'_{w,res}$ = 35 dB genügen.

Alternativ müssten aktive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen werden:

- Errichtung einer 2,5 m hohen Lärmschutzwand (oder eines 2,5 m hohen Walles, sofern die örtlichen Verhältnisse dies zulassen) mittig zwischen dem Grünen Weg und den Planstraßen A / B entlang des gesamten Bebauungsbereiches.

- Festsetzung von folgenden baulichen Schallschutzmaßnahmen zum Ausgleich verbleibender Überschreitungen der Orientierungswerte in den Dachgeschossen der ersten Baureihe:
  1. Die Außenbauteile der dem Grünen Weg zugewandten nördlichen Dachgeschoss-Gebäudeseiten der ersten Baureihe müssen dem Lärmpegelbereich III nach DIN 4109 mit dem erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maß von erf. $R'_{w,res}$ = 35 dB genügen.
  2. Schlafräume sind in den Dachgeschossen der ersten Baureihe auf den der Straße abgewandten Gebäudeseiten anzuordnen."

Im Rahmen der Abwägung wird der Verschiebung der Baugrenze und dem Verzicht auf Lärmschutzanlagen – wie Wall und Wand – aus städtebaulichen Gründen Vorrang gegeben.

12. Bodenordnung

Maßnahmen zur Ordnung des Eigentums an Grund und Boden sollen im Wege gütlicher Einigung erfolgen.

13. Realisierung des Bebauungsplanes

Die Realisierung von Vorhaben innerhalb des Bebauungsplanes der Stadt Kühlungsborn für das Gebiet Hechtsoll soll unmittelbar nach Rechtskraft des Bebauungsplanes erfolgen. Nach Bestätigung der Planreife gemäß § 33 BauGB ist gegebenenfalls ein vorzeitiger Baubeginn für Vorhaben beabsichtigt.

14. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

14.1 Verhalten bei Bodendenkmalfunden

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.01.1998 (GVOBl. S.12/GS M-V Gl. Nr. 114.2, ber. in GVOBl. S. 247) geändert durch Art.4 LNatG M-V u. z. Änd. And. Rechtsvorschr. V. 21.7. 1998 (GOVBl. S.647) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

14.2 Anzeige des Baubeginns bei Erdarbeiten

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und unverbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei der Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (vgl. § 11 Abs. 3 DSchG M-V).

14.3 Altlasten oder Altlastverdachtsflächen

Altlasten oder Altlastverdachtsflächen sind im Vorhabengebiet nicht bekannt. Sollten wider Erwarten bei den Baumaßnahmen verunreinigter Boden oder Altablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle, Bauschutt etc.) angetroffen werden, so sind diese Abfälle vom Abfallbesitzer bzw. vom Grundstückseigentümer einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Diese Abfälle dürfen nicht zur erneuten Bodenverfüllung genutzt werden.

14.4 Verhalten bei unnatürlichen Bodenverfärbungen und Gerüchen

Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landrat als zuständige Behörde zu informieren. Grundstücksbesitzer sind als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs oder Bauabfalls nach §27 Abfall- und Altlastengesetz Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung vom 15. Januar 1997 (GOVBl. S. 43) verpflichtet.

14.5 Munitionsfunde

Sollten bei Bauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder sonstige im Zusammenhang mit dem Munitionsbergungsdienst stehende Unregelmäßigkeit auftreten, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und gegebenenfalls die örtliche Ordnungsbehörde heranzuziehen.

14.6 Hinweise für die Verlegung von Leitungen

Für die Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen sind die jeweils einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen und Forderungen einzuhalten. Dies gilt insbesondere auf entsprechende Abstandsforderungen, wie z.B. die Kabelverlegung in entsprechendem Abstand zu Bäumen. Vorhandene und in der Planzeichnung dargestellte Leitungen dürfen mit Realisierung des Vorhabens nicht beeinträchtigt werden.

14.7 Zeitraum für die Realisierung von Begrünungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die Pflanzmaßnahmen auf öffentlichen Flächen sind innerhalb der Pflanzperiode nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen - bezogen auf den jeweiligen Erschließungsabschnitt – durchzuführen.

14.8 Lage in der Trinkwasserschutzzone

Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone (TWSZ) IIIB der Grundwasserfassung Kühlungsborn – Bad Doberan. Gemäß § 136 Abs. 1 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) vom 30.11.1992 (GVOBl. S. 669), geändert durch Gesetz vom 02.03.1993 (GVOBl. S. 178) bleiben die auf der Grundlage des Wassergesetzes der DDR beschlossenen Trinkwasserschutzgebiete weiterhin bestehen. Sich daraus ergebenden Nutzungsbeschränkungen und Verbote sind einzuhalten.

14.9 Städtebaulicher Vertrag

Die Stadt überträgt die Realisierung des Vorhabens auf einen Dritten. Der Dritte hat sämtliche Kosten zur Realisierung des Vorhabens und damit in Verbindung stehender Maßnahmen zu tragen. Die Stadt ist von Kosten und Aufwendungen freizuhalten. Grundlage der städtebauliche Vertrag zwischen Stadt und Vorhabenträger dar.

14.10 Abfallverwertung

Bei Realisierung des Vorhabens entstehende Abfälle, hier insbesondere Bodenaushub und andere Bauabfälle aus Rückbau oder Neubau von Gebäuden und baulichen Anlagen sind entsprechend § 4 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (Krw-/AbfG) vom 27.09.1994 (BGBl. I S. 2705), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.08.1998 (BGBl. I S. 2455), vorrangig zu vermeiden oder stofflich zu verwerten. Der Bodenaushub ist vorrangig auf der Baustelle einzusetzen. Überschussmengen sowie sonstige Bauabfälle sind einer anderweitigen Direktverwertung zuzuführen bzw. zugelassenen Abfallverwertungsanlagen anzudienen. Nicht verwertbare Abfälle aus dem Baugeschehen sind entsprechend § 10 Krw-/AbfG gemeindewohlverträglich zu beseitigen. Sie sind zugelassenen Abfallbeseitigungsanlagen anzudienen.

14.11 Lagefestpunkte

Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein Lagefestpunkt. Es wird darauf hingewiesen, dass Lagefestpunkte (TP) im Umgebungsbereich bis 25 m wichtige unterirdische Festpunkte haben. Rechtzeitig vor Baubeginn ist ein Antrag auf Verlegung des Festpunktes beim Landesvermessungsamt Mecklenburg-Vorpommern zu stellen.

15. Beschluss über die Begründung

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 21 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn wurde gebilligt in der Sitzung der Stadtvertretung am 30.August 2001.

Ostseebad Kühlungsborn,
den 15.10.2001

(Siegel)

Diethelm Hinz
Bürgermeister
der Stadt Ostseebad Kühlungsborn

16. Arbeitsvermerke

Aufgestellt durch das:

Planungsbüro Mahnel
Langer Steinschlag 7
23936 Grevesmühlen
Telefon 0 38 81 / 71 05 – 0
Telefax 0 38 81 / 71 05 – 50