



Auszug aus der topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2017

Satzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn

über den

Bebauungsplan Nr. 50 "Sondergebiet Nahversorgung an der Reriker Straße"

umfassend die Flurstücke 259/1 (teilweise), 291/2, 291/17, 291/18, 291/19, 291/27, 291/31 (teilweise) sowie 476 der Flur 1, Gemarkung Kühlungsborn, gelegen im Südwesten von Kühlungsborn-West an der Reriker Straße Nr. 12/14

Begründung

Entwurf

Bearbeitungsstand 15.11.2022

**Satzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn
über den Bebauungsplan Nr. 50
"Sondergebiet Nahversorgung an der
Reriker Straße"**

- Entwurf -

Teil 1 - Begründung

Inhalt	Seite
Teil 1 - Begründung	2
1. Einleitung	2
1.1 Anlass und Ziele der Planaufstellung, Planverfahren.....	2
2. Bauungskonzept	7
2.1 Ausgangssituation.....	7
2.2 Städtebauliche Konzeption sowie Art und Maß der baulichen Nutzung	9
2.3. Örtliche Bauvorschriften.....	12
2.4 Verkehrserschließung, Stellplätze.....	13
2.5 Flächenbilanz.....	13
3. Ver- und Entsorgung.....	13
3.1 Trink- und Löschwasserversorgung	13
3.2 Schmutz- und Regenwasserentsorgung	14
3.3 Energieversorgung.....	15
3.4 Abfallentsorgung/Altlasten	16
3.5 Telekommunikation.....	16
4. Eigentumsverhältnisse, Planungs- und Erschließungskosten.....	16
5. Immissionsschutz.....	16
6. Sonstiges	19

Teil 2 - Umweltbericht

separat



Planverfasser:
Stadt- und Regionalplanung
Dipl. Geogr. Lars Fricke
Lübsche Straße 25
23966 Wismar
Tel. 03841 2240700
info@srp-wismar.de www.srp-wismar.de

Teil 1 - Begründung

1. Einleitung

1.1 Anlass und Ziele der Planaufstellung, Planverfahren

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn hat in ihrer Sitzung am 08.06.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 50 "Nahversorgung an der Reriker Straße" gemäß §§ 2 und 8 BauGB beschlossen.

Das Planungsziel besteht in der Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes für den großflächigen Lebensmitteleinzelhandel nach § 11 Baunutzungsverordnung, um die Neuerrichtung des Lebensmittel-Vollsortimenters auf einer vergrößerten Fläche mit einer Verkaufsraumfläche von 1700 m² statt bisher 783 m² vorzubereiten. Damit möchte die Stadt darauf reagieren, dass die bisherigen Kapazitäten sowohl der Verkaufsraumfläche als auch des Stellplatzangebotes nicht mehr ausreichen. Da der vorhandene Markt schon seit Anfang der 1990er Jahre besteht, ist die Erweiterung und Modernisierung zwingend erforderlich, um den auch für die Nahversorgung der Wohnbevölkerung wichtigen Standort nachhaltig zu sichern. Schon das Einzelhandelskonzept der Stadt konstatiert, dass die aktuelle Marktzutrittsgröße der Verkaufsfläche von Lebensmittelvollsortimentern bei 1.200 m² beginnt. Dadurch wird deutlich, dass zur nachhaltigen Sicherung des Standortes eine Erweiterung unabdingbar ist. Dies betrifft gleichermaßen die Kapazität des Verkaufsraumes als auch der Stellplätze, die z.B. an Wochenenden und in der Saison nicht ausreichen, so dass eine erhebliche Überfüllung festzustellen ist. Die Beeinträchtigung der Kunden führt letztendlich dazu, dass diese den Markt meiden und ggf. auch auf andere Ortschaften ausweichen, wodurch ein Kaufkraftabfluss aus Kühlungsborn erfolgt. Darüber hinaus muss zur Kundenbindung auch eine zeitgemäße Ausstattung und eine größere Angebotspalette geschaffen werden.

Die Stadt Ostseebad Kühlungsborn ist auf der Basis des Einzelhandelskonzepts von März 2015 und der gutachterlichen Stellungnahme zum vorhandenen Markt an der Reriker Straße vom Mai 2017 sowie einer Alternativenprüfung zu der Auffassung gelangt, dass die Sicherung eines etablierten, innerörtlichen Nahversorgungsstandortes der Neuerrichtung an einem weniger geeigneten Standortort oder am Ortsrand vorzuziehen ist. Darüber hinaus sind entsprechende Flächen in einer so gut städtebaulich integrierten und fußläufig erreichbaren Lage in Kühlungsborn nicht mehr verfügbar.

Das dem Vorentwurf vom 28.08.2017 zugrundeliegende Baukonzept sah vor, ein neues Marktgebäude westlich des Bestandsgebäudes innerhalb von Grünflächen zu errichten und erst dann das bestehende Gebäude zurückzubauen. Der Getränkemarkt sollte erhalten werden.

Am 08.06.2017 wurde der Vorentwurf gebilligt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte vom 02.01.2018 bis zum 02.02.2018. Parallel dazu wurden die Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens wurden zahlreiche, teils erhebliche Bedenken geäußert. Insbesondere aufgrund der Stellungnahme der zuständigen Forstbehörde konnte die Planung zunächst nicht fortgeführt werden. Die für die Realisierung des Vorhabens notwendige Waldumwandlung wurde nicht in Aussicht gestellt. Dar-

über hinaus bestanden auch erhebliche naturschutzrechtliche Bedenken bzw. Hindernisse.

Nach einem langen Abstimmungsprozess wurde nunmehr das gesamte Nutzungskonzept für den Nahversorgungsstandort überarbeitet und dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 50 zugrunde gelegt. Das geplante Marktgebäude fügt sich nach dem neuen Konzept nahezu vollständig in die vorhandene Bebauung an der Reriker Straße ein. Weiterhin beschränkt sich die Bebauung auf Flächen, die schon von dem bisherigen Standort genutzt werden. Der bauliche Eingriff in dem strittigen Bereich westlich des Grabens kann dadurch halbiert und auf die Errichtung der notwendigen Stellplätze begrenzt werden.

Aufgrund der geänderten Planung entfällt die Notwendigkeit einer Waldumwandlung. Der Umweltbericht sowie der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag wurden aufgrund der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung weitgehend überarbeitet und dem Entwurf des Bebauungsplanes angepasst.

Die Verrohrung des das Plangebiet als offener Graben querenden Gewässers II. Ordnung ist weiterhin für die Umsetzung der Planung notwendig. Im Rahmen der Erarbeitung des Entwurfs wurde diese Maßnahme soweit konkretisiert, dass eine wasser- und naturschutzrechtliche Plangenehmigung in Aussicht gestellt werden kann.

Da der Erhalt von bestehenden Gebäuden nunmehr nicht mehr vorgesehen ist, ist es erforderlich, die Festsetzungen zur Art der Baulichen Nutzung anzupassen. Im Vorentwurf wurde noch davon ausgegangen, dass der Getränkemarkt mit rd. 200 m² Verkaufsfläche in einem separaten Gebäude erhalten bleibt. Aufgrund des neuen Baukonzeptes werden die im Vorentwurf noch getrennten Sondergebiete zusammengefasst. Die maximale Verkaufsfläche für den Gesamtstandort ändert sich dadurch nicht. Es bleibt bei einer Verkaufsfläche von 1.700 m², die auch Grundlage der Einzelhandelsuntersuchung zum Bebauungsplan ist.

1.2 Lage und Geltungsbereich

Der Planungsbereich befindet sich im Südwesten der Stadt Ostseebad Kühlungsborn, im Süden von Kühlungsborn-West an der Reriker Straße Nr. 12/14. Südlich befindet sich das Wohngebiet am Kägsdorfer Landweg.

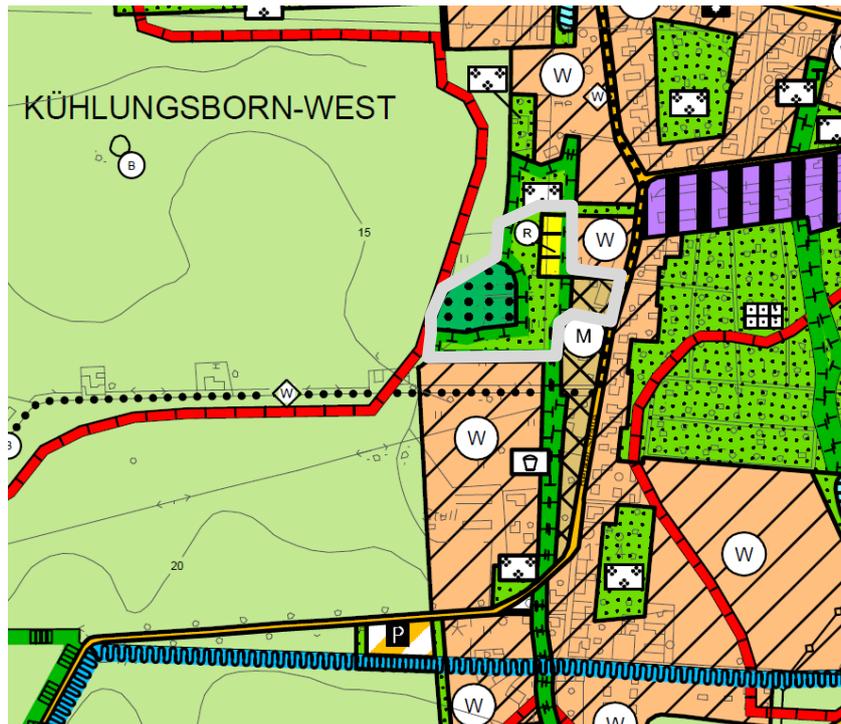
Der Geltungsbereich umfasst die Flächen des vorhandenen Einkaufsmarktes an der Reriker Straße mit den westlich angrenzenden Grünflächen, Flurstücke 259/1 (teilweise), 291/2, 291/17, 291/18, 291/19, 291/27, 291/31 (teilweise) sowie 476 der Flur 1, Gemarkung Kühlungsborn, gelegen im Südwesten von Kühlungsborn-West an der Reriker Straße Nr. 12/14 mit einer Flächengröße von ca. 2,8 ha.



Lage und Abgrenzung des Plangebietes im Luftbild, © GeoBasis DE/M-V 2022

1.3 Planungsrecht, Flächennutzungsplan und Raumordnung

Die Stadt Ostseebad Kühlungsborn verfügt über einen seit 1998 wirksamen Flächennutzungsplan. Bereits am 20.04.2017 hat die Stadtvertreterversammlung die Aufstellung der parallel zum Bebauungsplan Nr. 50 erforderlichen 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ostseebad Kühlungsborn gemäß §§ 2 u. 5 BauGB beschlossen. Analog zu den Ausweisungen im Bebauungsplan ist im Flächennutzungsplan ein Sonstiges Sondergebiet für den großflächigen Lebensmitteleinzelhandel nach § 11 Baunutzungsverordnung anstelle der bisher ausgewiesenen gemischten Baufläche und von Grünflächen vorgesehen.



Lage und Abgrenzung des Plangebietes im Flächennutzungsplan
der Stadt Ostseebad Kühlungsborn

Die Stadt Ostseebad Kühlungsborn ist im Regionalen Raumentwicklungsprogramm als Grundzentrum ausgewiesen und besitzt, neben der hervorgehobenen touristischen Bedeutung, eine wichtige Funktion auch für die Versorgung des Umlandes.

Wie schon dargestellt, wird durch den Bebauungsplan Nr. 50 die Errichtung eines "großflächigen Einzelhandelsbetriebes" vorbereitet. Nach bisheriger Rechtsauffassung wird die Schwelle zur "Großflächigkeit" bei einer Verkaufsfläche von mehr als 800 m² überschritten. Dies ist mit einer im Bebauungsplan Nr. 50 festgesetzten maximalen Verkaufsfläche von max. 1.700 m² der Fall. Gemäß den Zielen der Raumordnung sind solche Einrichtungen in Grundzentren zulässig, es müssen jedoch weitere Ziele beachtet werden.

Auch Erweiterungsvorhaben sind der Größe und der Versorgungsfunktion des Zentralen Ortes sowie dessen regionalspezifischen Kaufkraftpotenzials anzupassen. Einzelhandelsgroßprojekte dürfen weder die verbrauchernahe Versorgung der nicht motorisierten Bevölkerung noch eine ausgewogene und räumlich funktionsteilig orientierte Entwicklung von Versorgungsschwerpunkten zwischen Innenstadt / Orts- bzw. Wohngebietszentrum und Randlagen gefährden.

Einzelhandelsbetriebe sind an integrierten, verkehrlich auch von Fußgängern und Radfahrern gut erreichbaren Standorten zulässig, wenn diese einen Zusammenhang mit dem Siedlungsbereich des Zentralen Ortes bilden und eine wichtige Rolle im Rahmen der verbrauchernahen Versorgung spielen.

Aus Sicht der Stadt Ostseebad Kühlungsborn werden durch das Planungsvorhaben die Ziele der Raumordnung beachtet. Da es sich um eine Standorterweiterung eines bestehenden Einzelhandelsbetriebes handelt, kommt es durch die Erweiterung der Verkaufsfläche nur zu einer geringfügigen Erhöhung des Angebots an Waren des

täglichen Bedarfs im Stadtgebiet. Ein Teil der Erweiterung ist darüber hinaus z.B. durch die Vergrößerung der Eingangsbereiche, die Verbreiterung der Verkehrswege zwischen den Regalen usw. notwendig. Die räumlich-funktionale Situation der Nahversorgung im Stadtgebiet wird nicht verändert.

Die Auswirkungen des Vorhabens wurden im Vorfeld auf der Grundlage des „Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Ostseebad Kühlungsborn“ (Junker und Kruse, Dortmund 03/2015, kurz: Einzelhandelskonzept) und durch ein gesondertes, standortbezogenes Gutachten von einem anderen Gutachter für den vorhandenen Markt untersucht („Die Reriker Straße in Kühlungsborn als Erweiterungsstandort für eine EDEKA-Markt - Gutachterliche Stellungnahme, Dr. Lademann & Partner, Hamburg 05/2017).

Die o.g. Gutachterliche Stellungnahme kommt zu folgenden Ergebnissen:

- Der Edeka-Markt an der Reriker Straße hat als einziger Vollversorger in Kühlungsborn-West eine wichtige Versorgungsfunktion, die sich insbesondere auch auf die fußläufige Grundversorgung der umliegenden Wohnquartiere bezieht.
- Der Standort soll eine qualitativ hochwertige, flächendeckende und wohnungsnahe Grundversorgung absichern.
- Um den Standort nachhaltig zu sichern, sind eine Erweiterung der Verkaufsfläche und die Erhöhung der Stellplatzkapazität unumgänglich.
- Die Standortentwicklung muss den steigenden Ansprüchen der Kunden an die qualitative und quantitative Ausstattung der Märkte Rechnung tragen. Dies betrifft sowohl die großzügige Gestaltung der Verkaufsräume als auch die Sortimentstiefe und -breite. Beide Faktoren bedingen zwingend eine Erweiterung der Verkaufsflächen.
- Die Erreichbarkeit mit dem PKW spielt nach wie vor eine große Rolle im Rahmen der Standortsicherung. Dies ist umso wichtiger, da der Standort aufgrund seiner guten verkehrlichen Anbindung auch den umgebenden ländlichen Raum bedienen soll.

Insgesamt kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass das dem Bebauungsplan Nr. 50 zugrunde liegende Vorhaben dem Ziel des Einzelhandelskonzeptes, den solidären Nahversorgungsstandort zu sichern, entspricht. Dies ist umso wichtiger, als es sich bei dem Nahversorger um einen von lediglich zwei Volls Sortimentern im Stadtgebiet handelt. Im Vordergrund stehen der Erhalt und die Sicherung eines städtebaulich gut integrierten Standortes mit einer wichtigen Nahversorgungsfunktion.

In der Konsequenz dazu hat die Stadt den Ansiedlungsinteressen eines Marktbetreibers am Stadtrand/Grüner Weg in der Vergangenheit auch nicht zugestimmt.

Die Alternativenprüfung der Stadt kommt zu dem Ergebnis, dass die Erweiterung des vorhandenen Standortes einem neuen Standort am Ortsrand vorzuziehen ist. Weiterhin ist ein Verzicht auf diesen Markt oder eine Beibehaltung des Status Quo aufgrund der unzureichenden Kapazitäten keine Alternative.

Die Stadt kann in einem absehbaren Planungszeitraum keine Alternativstandorte für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes vorhalten. Es gibt keine verfügbaren Flächen im Eigentum der Stadt oder andere kurzfristig verfügbare Bauflächen, die vergleichbar integriert und fußläufig gut erreichbar sind. Das Flächenpotential, das der

Flächennutzungsplan der Stadt bietet, ist vollständig ausgeschöpft. Im Innenbereich stehen keine geeigneten Baulücken oder Konversionsflächen zur Verfügung. Die Stadt beginnt derzeit erst einen Planungsprozess, um die weitere Stadtentwicklung gesamtheitlich zu betrachten. Dabei sind viele einengende Faktoren zu berücksichtigen. Neben der Geländetopographie ist das umgrenzende Landschaftsschutzgebiet Kühlung einschränkend wirksam. Auch aufgrund hoher Ackerwertzahlen in Ost und West ist die künftige Stadtentwicklung insgesamt noch ungewiss und befindet sich in einem Abstimmungsprozess mit dem Amt für Raumordnung. Ein Bau „auf der grünen Wiese“ oder auf Ackerflächen am Ortsrand kann daher nicht in Aussicht gestellt werden.

Der derzeitige einzig möglichen Standortalternative im Bereich des B-Planes Nr. 25 am Grünen Weg wurde seitens der Stadt zugestimmt. Diese wurde jedoch vom Ministerium für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung MV abgelehnt, da es sich hier nicht um einen städtebaulich integrierten Standort handelt.

- Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:
- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. Nr. 3, 22.01.1991), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 334), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033)
- sowie die sonstigen planungsrelevanten, zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Gesetzesvorschriften, Erlasse und Richtlinien.

Als Plangrundlagen wurden der Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Zeh, Ribnitz-Damgarten, die Topographische Karte im Maßstab 1:10000 vom Landesamt für innere Verwaltung M-V/gaia MV (© GeoBasis DE/M-V 2022) sowie eigene Erhebungen verwendet.

2. Bebauungskonzept

2.1 Ausgangssituation

Das Plangebiet wird in seinem östlichen Teil von dem vorhandenen Edeka-Markt, dem vorgelagerten Gebäude des Getränkemarktes, der auch eine Rechtsanwaltskanzlei und Dienstleistungsbetriebe sowie im Obergeschoss eine Wohnung beherbergt, geprägt. Der Markt selbst ist ein eingeschossiges Gebäude mit einem flachgeneigten Ziegeldach, der Getränkemarkt hat ein ausgebauten Dachgeschoss und dementsprechend ein steileres Dach. Der Markt hat eine Verkaufsraumfläche (VKF) von 783 m² und enthält auch einen Backshop einer Bäckerei-Kette (insgesamt rd. 900 m² VKF).

Durch die räumlich beengte Situation bedingt, werden die übrigen Flächen vollständig durch rd. 74 Stellplätze belegt, die bis auf 2 Bäume nicht durch Grünstrukturen

gegliedert bzw. gestaltet sind. Insgesamt stellt sich die städtebauliche Situation bezüglich der dem Edeka-Markt vorgelagerten Frei-/ Stellplatzflächen somit in Richtung Reriker Straße als verbesserungswürdig dar. Das o.g. straßenseitige Gebäude des Getränkemarktes ist besser in das städtebauliche Umfeld bzw. auch in den angrenzenden Straßenraum integriert. Die Zugänge zu den Geschäftsräumen sind durch einen Fußgängerbereich sowie durch einen Grünstreifen vom Gehweg abgetrennt.

Die nördlich und südlich angrenzenden Bereiche sind jeweils durch die vorhandenen Wohn- und Ferienwohngebäude geprägt. Im Norden handelt es sich um eingeschossige Gebäude mit ausgebauten Dachgeschossen, im Süden befinden sich zwei- bis dreigeschossige Mietshäuser. Nach Norden hin sind die Gebäude durch eine dichte Hecke vom Markt abgegrenzt.

Der westliche Teil des Plangebietes, der durch die eigentliche Erweiterung des Standortes betroffen ist, da hier ein Teil der notwendigen Stellplätze des Marktes realisiert werden soll, ist teils als Wald- und Wiesenfläche bzw. als Sukzessionsfläche zu charakterisieren. Er wird im Moment ebenfalls durch eine Hecke vom Marktgelände abgegrenzt.

Im nördlichen Bereich befindet sich ein Regenwasserrückhaltebecken und ein mäandrierender offener Graben. Beide Gewässer dienen der Vorflut für die angrenzenden Siedlungsbereiche und die Gräben aus der Kühlung. Der durch das festgesetzte Sondergebiet betroffene Teilabschnitt des Grabens soll auf einer Länge von rd. 70 m verrohrt werden. Diese Lösung wurde schon im Zuge der Erarbeitung des Vorentwurfs von der unteren Naturschutzbehörde im Vergleich zu einer Umverlegung des Grabens westlich der geplanten Baufläche favorisiert, da die Verlegung nicht zu einer Entwässerung des westlich gelegenen Erlenbruchs führen soll. Diese Variante wurde daher nicht mehr weiter verfolgt.

Im Vergleich zum Zeitpunkt der Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 9 hat sich die forstrechtlich zu bewertende Waldfläche deutlich vergrößert. Zum damaligen Zeitpunkt beschränkte sich diese im Wesentlichen auf die heutigen Flurstücke 291/27 und 476, Flur 1, Gemarkung Kühlungsborn. Durch Sukzession hat sich die Waldfläche in den letzten Jahren immer weiter in Richtung Siedlungsrand entwickelt. Der gesetzliche Waldabstand von 30 m, der von einer baulichen Nutzung freizuhalten ist, ragte in das festgesetzte Sondergebiet bzw. das für den Markt festgesetzte Baufenster des Vorentwurfs hinein. Ein Verfahren zur Waldumwandlung war somit unabdingbare Voraussetzung für die Verwirklichung des Bebauungsplanes Nr. 50. Die Genehmigung wurde von der Forstbehörde unter den genannten Bedingungen nicht in Aussicht gestellt, sodass das städtebauliche Konzept grundlegend überarbeitet werden musste.



Der zentrale Parkplatzbereich mit Markt links und vorgelagertem Getränkemarkt.



Straßenseitiger Bereich an der Reriker Straße Nr. 14 (Getränkemarkt).



Nördliche Umfahrt des Marktes.



Die südlich angrenzende Wohnbebauung.

2.2 Städtebauliche Konzeption sowie Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Erforderlichkeit des Bebauungsplanes Nr. 50 folgt aus der bereits dargelegten Notwendigkeit der Erweiterung des Marktes zur Sicherung des städtebaulich integrierten, solitären Nahversorgungsstandortes an der Reriker Straße. Eine nachhaltige Sicherung des Standortes kann nur über die planungsrechtlich vorbereitete Erweiterung des Marktes erreicht werden. Eine zweite wesentliche Zielsetzung besteht in der gleichzeitigen städtebaulichen Aufwertung des überplanten Bereichs und dem Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft.

Da es sich bei dem Vorhaben um einen städtebaulich - und im westlichen Bereich - naturräumlich sensiblen Standort handelt, wurden im Vorfeld der Planung zum Vorentwurf mehrere Varianten einer möglichen Erweiterung geprüft. Dies wurde auch vor dem Hintergrund des im Rahmen der Waldumwandlung zu beachtenden Minimalprinzips so gehandhabt. Das heißt, dass nur in dem als Ergebnis der Alternativenprüfung notwendigen Umfang Waldflächen in Anspruch genommen werden dürfen.

Im Zuge der Vorbereitung des Vorhabens wurden, abgesehen von der bereits genannten „0-Variante“ oder der Verlagerung an den Ortsrand, insgesamt 6 Varianten am vorhandenen Standort untersucht und abgewogen. Alle Varianten haben gemeinsam, dass der Flächenverbrauch am vorhandenen Standort geringer ist als bei einer Verlagerung und einem Neubau am Ortsrand.

Eine Variante mit der Errichtung eines Parkgeschosses bzw. einer Tiefgarage wurde im Rahmen des Standortgutachtens abgelehnt, da solche Lösungen von der Kundschaft - insbesondere im ländlichen Bereich - abgelehnt werden und der Markt somit einen entscheidenden Wettbewerbsnachteil hätte. Darüber hinaus wäre eine Parkdeck-Lösung aus städtebaulicher Sicht ungünstig, da sich das Vorhaben aufgrund der erheblich größeren Baumasse schlecht in die Umgebung einfügen würde. Durch die notwendigen Rampen ergäben sich zusätzliche Lärmbelastungen für die Anwohner.

Die weiteren Varianten unterschieden sich insbesondere im Umgang mit dem westlich vorhandenen Graben. Eine gänzliche Umverlegung des Grabens in die westlich liegende Grün- bzw. Gehölzfläche wurde im Vorfeld von der unteren Naturschutzbehörde kritisch gesehen und kollidiert auch mit den forstrechtlichen Belangen in diesem Bereich. Diese Variante wurde daher nicht mehr weiterverfolgt. Auch die Varianten mit einer teilweisen Integration des Grabens in die Stellplatzfläche wurden aus Gründen des Kosten-Nutzen-Verhältnisses verworfen. Darüber hinaus würde sich hier der Eintrag von z.B. von Abfällen nicht wirksam verhindern lassen.

Vorzugsvariante als Grundlage für den Vorentwurf des Bebauungsplan Nr. 50

Aufgrund erheblicher Bedenken und Einwände sowie nach einem intensiven Abstimmungsprozess zwischen der Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den Vorhabenträgern und den betroffenen Behörden wurde ein aktualisiertes Konzept entwickelt, das dem Entwurf des Bebauungsplanes zugrunde liegt. Während wesentliche Parameter der Standortentwicklung weiterverfolgt werden, wurde ein gänzlich neues Gebäudekonzept entwickelt, das einen vollständigen Rückbau der vorhandenen Gebäude vorsieht. Damit ist es möglich, den neuen Gebäudekörper in Richtung Westen an die Reriker Straße zu verschieben.



Bebauungskonzept als Grundlage für den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 50

Die Längsausrichtung des Gebäudes erfolgt entlang der nördlichen Grundstücksgrenze. Die Stellplätze werden im südlichen Bereich angeordnet. Durch dieses Konzept kann der Großteil der neu zu errichtenden baulichen Anlagen auf dem schon genutzten Grundstück errichtet werden. Die Einhaltung des gesetzlichen Waldabstandes ist damit gesichert. Weiterhin kann der bauliche Eingriff in bisher unversiegelte Flächen minimiert werden. Lediglich die Verrohrung des vorhandenen Grabens (Gewässer II. Ordnung) ist, wie schon im Vorentwurf enthalten, notwendig.

Das Plangebiet wird entsprechend der städtebaulichen Zielstellung als Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Der Lebensmittelmarkt soll eine zeitgemäße Verkaufsraumfläche erreichen, die nun allerdings formal die Einstufung des Marktes als großflächiger Einzelhandel erforderlich macht.

In dem festgesetzten Sonstigen Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Nahversorgung" SO ist daher ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsraumfläche von maximal 1.700 m² zulässig. Im Vorentwurf betrug diese noch 1.500 m² da der Getränkemarkt, mit einer Verkaufsraumfläche von rd. 200 m², im Bestand erhalten werden sollte und daher unberücksichtigt blieb. Der Getränkemarkt wird zukünftig in das neue Marktgebäude integriert.

In dem Sondergebiet sind darüber hinaus alle Anlagen und Einrichtungen, die zum Betrieb des Lebensmittel- bzw. Getränkemarktes erforderlich sind, zulässig. Dazu zählen z.B. nicht überdachte Pkw-Stellplätze und Zufahrten, überdachte Anlieferungs- und Lagerbereiche, überdachte Stellplätze für Einkaufswagen und sonstige Nebenanlagen. Die Errichtung von Nebenanlagen bzw. -gebäuden ist auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Die Errichtung von Carports oder Garagen ist unzulässig, da diese das städtebauliche Bild stören würden und ggf. zu einer starken Überformung des Bereichs führen könnten. Nebenanlagen, die dem vorübergehenden oder dauerhaften Aufenthalt von Personen dienen, sind unzulässig. Die genannten Nebenanlagen gehören standardmäßig nicht zur Regelausstattung von Lebensmittelmärkten. Da sich jedoch Teile des Sondergebietes im Waldabstand befinden, wird diese Festsetzung vorbeugend in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die zulässige maximale Grundfläche (GR) von 2.400 m² darf in dem festgesetzten Sonstigen Sondergebieten gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO für Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden. Diese Überschreitung wird notwendig, um die vorhandene Fläche wie bisher für die Stellplätze und Zufahrten optimal auszunutzen und die Inanspruchnahme von Grünflächen im westlichen Bereich zu minimieren.

Die Höhenbegrenzung der baulichen Anlagen auf 8,0 m bei eingeschossiger und zweigeschossiger Bauweise soll ein städtebaulich verträgliches Einfügen in die Umgebung gewährleisten. Die im westlichen Bereich des Baufensters festgesetzte Zweigeschossigkeit soll die Schaffung von Funktionsräumen im 2. Geschoss ermöglichen. Dadurch kann die Bebauung noch kompakter erfolgen, sodass im Westen der Waldabstand eingehalten wird. Für die festgesetzten Gebäudehöhe (GH) gilt die im Bereich der Reriker Straße festgesetzte Bezugshöhe als Bezugspunkt.

Geländeveränderungen durch Aufschüttungen sind bis zur Bezugshöhe zulässig. Die Höhenunterschiede sind durch begrünte Böschungen auszugleichen.

Technisch bedingte Dachaufbauten, wie Entlüftungsschächte von Filter- und Klimaanlage, Schornsteine, Anlagen zur Energieerzeugung o.ä. oder auch ein Werbeschild dürfen die zulässige Gebäudehöhe um bis zu 1,5 m überschreiten.

Innerhalb des SO ist die Errichtung eines Werbepylons mit einer Höhe von maximal 4,0 m über dem Straßenniveau der Reriker Straße zulässig. Damit soll die Errichtung solcher Werbeanlagen begrenzt werden.

Im Baugebiet mit festgesetzter abweichender Bauweise ist das Marktgebäude mit einer Länge von mehr als 50,0 m zulässig. Es gelten die Grenzabstände der offenen Bauweise.

Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenen Grundstücksflächen (Sichtdreiecke) sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO unzulässig. Grundstückseinfriedungen und Strauchwerk dürfen eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten. Davon ausgenommen sind vorhandener und zu erhaltender Baumbestand sowie Neuanpflanzungen mit einer Kronenansatzhöhe von über 2,5 m.

2.3. Örtliche Bauvorschriften

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften dient der weiteren Festlegung von grundsätzlichen Gestaltungskriterien. Das Gebäude des Lebensmittelmarktes und die dazugehörigen Neben- und Außenanlagen sollen hinsichtlich ihrer Gestaltung eine zeitgemäße und hochwertige Gestaltung gewährleisten. Entsprechend dem Nutzungszweck sollen die Festsetzungen aber auch einen Gestaltungsspielraum bzgl. der Gestaltungsgrundsätze der jeweiligen Einzelhandelsunternehmen gewährleisten.

Die Ausbildung des Hauptgebäudedaches ist nur als (teilweise) begrüntes und für Photovoltaik-/Solarthermie genutztes Flach- oder Pultdach zulässig.

In Verlängerung der Lärmschutzwand (vgl. Pkt. 6.2) ist bis zum Ende der geplanten Stellplatzanlage an der Reriker Straße eine Sichtschutzwand mit einer Höhe von 2,0 m, abnehmend auf 0,80 m am Fußweg der Reriker Straße, zu errichten. Die Lärm- bzw. Sichtschutzwand ist beidseitig zu begrünen. An der südlichen Seite ist, ausgehend von der Reriker Straße, eine Hecke in Fortsetzung der vorhandenen Hecke anzupflanzen. Die stellplatzzugewandte Seite ist mit Rankpflanzen flächig zu bepflanzen. Arten

Die weiteren Festsetzungen dienen der Gestaltung der Außenanlagen. Stellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrüntem Umkleidung oder Rankgittern zu versehen. Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig.

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

2.4 Verkehrserschließung, Stellplätze

Die Verkehrserschließung erfolgt wie bisher durch eine zentrale Zufahrt von der Reriker Straße aus, die sich im Bereich der heutigen Zufahrt befindet. Dazu wurden Bereiche für die Ein- und Ausfahrt ausgewiesen.

Gemäß Punkt 3.3 der Anlage 1 zur Stellplatzsatzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn ist für „großflächige Einzelhandelsbetriebe außerhalb von Kerngebieten“ 1 Stellplatz je 20 m² Verkaufsnutzfläche auszuweisen. Aus den derzeit geplanten 1.626 m² Verkaufsfläche resultiert somit ein Bedarf an 82 Stellplätzen.

Darüber hinaus ist gemäß Punkt 11. der Anlage 1 zur Stellplatzsatzung „für jedes Unternehmen“ 1 Stellplatz je 3 Beschäftigte vorzusehen. Im EDEKA-Markt werden 30 festangestellte Beschäftigte tätig sein; davon 20 Arbeitskräfte in der stärksten Schicht. Hieraus ergibt sich ein Bedarf an 7 Stellplätzen (20/3).

Im Bereich des festgesetzten Sondergebietes lassen sich außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche 91 Stellplätze verwirklichen. Die sich aus der kommunalen Stellplatzsatzung (inkl. 2. Änderung) ergebenden Bedarfe von 89 Stellplätzen können somit erfüllt werden.

2.5 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 50 beträgt rund 2,8 ha. Die Fläche unterteilt sich folgendermaßen:

Sondergebiet	6.697	m ²
Grünfläche	9.517	m ²
Wald	9.865	m ²
Verkehrsfläche	1.036	m ²
Summe	27.115	m ²

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 in der Reriker Straße. 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 durch den Zweckverband ausgebaut worden.

3.2 Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Die zentrale Schmutzwasserentsorgung erfolgt über den bestehenden Anschluss an die Abwasserleitung in der Reriker Straße. Es gilt die Satzung des "Zweckverbandes Kühlung".

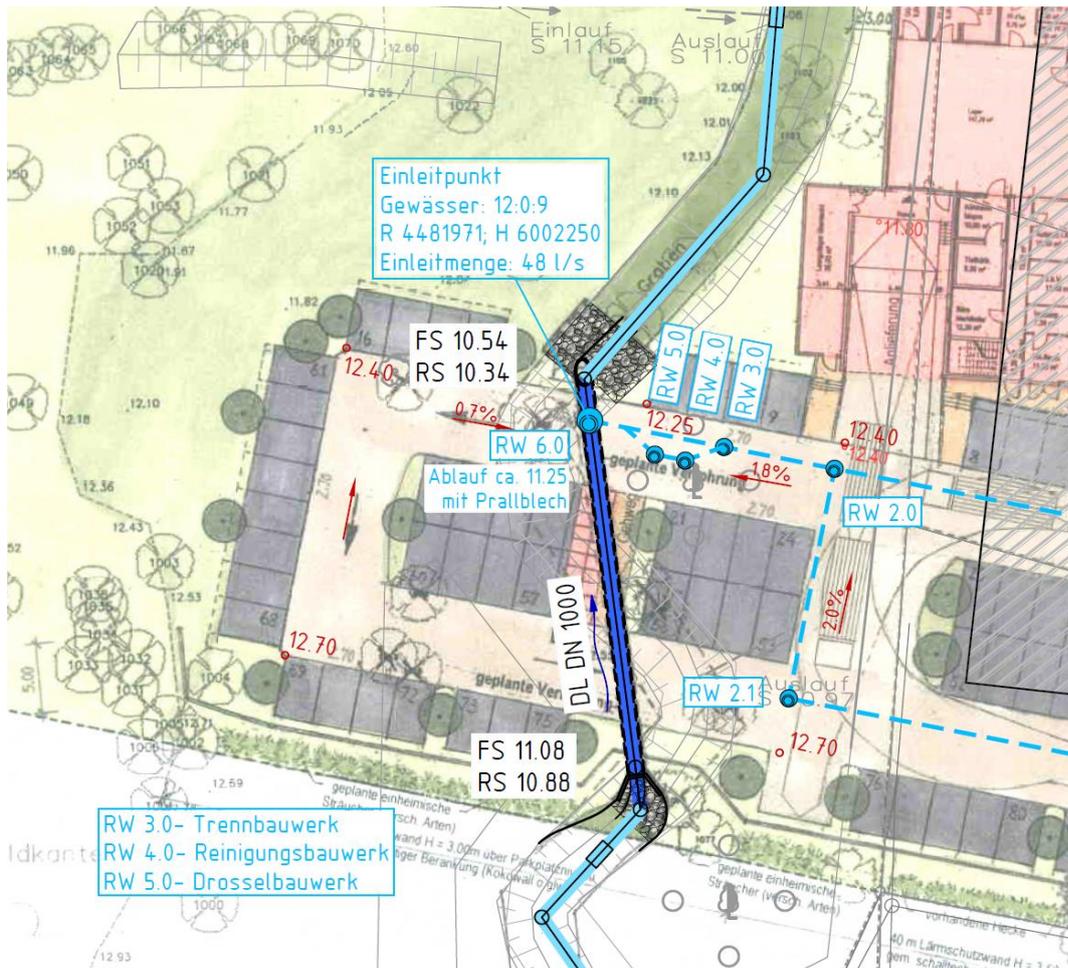
Das Regenwasser soll in den künftig verrohrten Graben eingeleitet werden, der zu dem nördlich gelegenen Hochwasserrückhaltebecken der Stadt führt. Im Rahmen der Genehmigungsplanung für die Baumaßnahme am Graben ist nachzuweisen, dass durch die Grabenverrohrungen keine nachteiligen Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit des Gewässers entstehen.

Durch die Neuplanung wird insbesondere durch die Festsetzung eines rückhaltungswirksamen Gründachs die Einleitmenge in das Vorflutgewässer nach Berechnungen des Erschließungsplaners von 51,39 l/s auf 47,58 l/s reduziert. Durch den Einsatz eines Gründaches mit Speichereffekt hat der Neubau die geringere Abflusswirksame Fläche. Eine Rückhaltung ist darum nicht notwendig. Die Einleitmenge wird sogar um 7,5 % verringert.

Da die abzuleitende Wassermenge des Neubaus geringer als die bestehende Einleitmenge ausfällt, ist eine geschlossene Niederschlagswasserableitung über einen definierten Einleitpunkt zu empfehlen. Der WBV bevorzugt die Einleitung über einen Schacht innerhalb des geplanten Durchlasses. Dieses erleichtert die Gartenpflege, da bei der Mahd und Entkrautung des Grabens auf keine Böschungsstücke geachtet werden müssen.

Der Wasser- und Bodenverband (WBV) bevorzugt die Einleitung über einen Schacht innerhalb des geplanten Durchlasses.

Die Vorreinigung erfolgt auf der Grundlage der technischen bzw. rechtlichen Bestimmungen und Vorschriften.



Durchlassbauwerk und Regenwasserableitung

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

3.3 Energieversorgung

Die Strom- und Gasversorgung ist über vorhandene Leitungen in der Reriker Straße sichergestellt. Die Stromversorgung erfolgt durch die e.dis AG, die Gasversorgung durch die Stadtwerke Rostock.

Aufgrund des Klima- und Ressourcenschutzes ist darüber hinaus der Einsatz von Solarenergie, Luft- oder Erdwärmepumpen zu empfehlen. Anlagen zur Solarenergienutzung sind gemäß den örtlichen Bauvorschriften auf den Dächern zugelassen.

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

3.4 Abfallentsorgung/Altlasten

Die Abfallentsorgung wird durch die Abfallsatzung des Landkreises geregelt. Im Plangebiet ist die ordnungsgemäße Abfallentsorgung über die Grundstückszufahrt an der Reriker Straße 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 Kreislaufwirtschaftsgesetz zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht beim Umweltamt des Landkreises, Untere Boden-schutzbehörde, wird hingewiesen.

3.5 Telekommunikation

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

4. Eigentumsverhältnisse, Planungs- und Erschließungskosten

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich überwiegend in Privateigentum, lediglich der einbezogene Teilbereich der Reriker Straße befindet sich in städtischen Eigentum.

Die Planungs- und Erschließungskosten sowie die Kosten der Ausgleichsmaßnahmen werden von dem Grundstückseigentümer übernommen. Dazu wurde ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB mit der Stadt abgeschlossen. Ein Erschließungsvertrag folgt bis zum Satzungsbeschluss.

5. Immissionsschutz

Auf Grund einer geänderten Planung der vorgesehenen Neuerrichtung des Lebensmittel-Vollsortimenters sowie einer durch den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 51 „Reriker Straße/Grüner Weg“ und der damit einhergehenden Änderung des Schutzanspruches der südlich an das Plangebiet angrenzenden Wohnbebauung ist eine Anpassung der schalltechnischen Untersuchung notwendig. Die ALN Akustik Labor NordGmbH wurde beauftragt, die Geräuscheinwirkung in der Wohnnachbarschaft schalltechnisch zu untersuchen.

Für den geplanten Betrieb des Lebensmitteleinzelhandels wird eine Prognose der zu erwartenden Geräusentwicklung erstellt. Im Rahmen der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung wird die Verträglichkeit des Betriebes mit der Nachbarschaft auf Basis einer Geräuschimmissionsprognose beurteilt. Die Beurteilung der Geräuschimmission erfolgt im Rahmen der Bauleitplanung nach DIN 18005. Entsprechend DIN 18005 sind die Beurteilungspegel im Einwirkungsbereich von gewerblichen Anlagen nach TA Lärm in Verbindung mit DIN ISO 9613-2 zu prognostizieren. Die Orientierungswerte für Gewerbelärm nach DIN 18005 entsprechen für die in vorliegender Untersuchung zu betrachteten Nutzungen numerisch den Immissionsrichtwerten der TA Lärm. Der geplante Betrieb des Einkaufsmarktes stellt aus immissionsschutzrechtlicher Sicht eine nicht genehmigungsbedürftige Anlage im Sinne § 22 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes dar. Im Hinblick auf ein späteres Genehmigungsverfahren (Baugenehmigung) wird eine detaillierte, vorhabenbezogene Prognose erstellt. Die Beurteilung der gewerblichen Geräuschimmission erfolgt nach TA Lärm auf Basis einer Immissionsprognose. Damit wird gleichzeitig eine Prüfung der Realisierbarkeit des Vorhabens unter immissionsschutzrechtlichen Gesichtspunkten durchgeführt.

Entsprechend der TA Lärm gelten für Gewerbelärm in allgemeinen Wohngebieten die folgenden Immissionsrichtwerte: Tags 55 dB(A), nachts 40 dB(A). Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Die schalltechnischen Berechnungen zeigen, dass die geplante Erweiterung des Edeka-Marktes ohne Schallschutzmaßnahmen zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm in der Nachbarschaft führt. Es werden daher Schallschutzmaßnahmen notwendig, die zu einer Vereinbarkeit der geplanten Erweiterung und der schutzbedürftigen Wohnnachbarschaft führen.

a) Öffnungszeiten:

Der Betrieb des Edeka-Marktes ist auf die Tageszeit zwischen 7.00 und 21.00 Uhr zu beschränken.

b) Lieferzeiten:

Die Lieferzeiten sind werktags auf die Tageszeit zwischen 7.00 und 20.00 Uhr zu beschränken.

c) Stellplatzoberfläche:

Für die Ausführung der Stellplatzoberfläche in den Fahrgassen ist Asphalt oder schalltechnisch gleichwertige Betonpflastersteine vorzusehen. Die akustischen Eigenschaften optionaler Betonpflastersteine kann über Hersteller oder über akustische Messungen nachgewiesen werden. Die Asphaltoberfläche kann auf die Kfz-Fahrbereiche auf dem gesamten Parkplatzgelände beschränkt bleiben; auf den eigentlichen Kfz-Stellflächen selbst kann die Oberfläche als Pflaster o. ä. ausgeführt werden. Eine generelle Ausführung der Stellplatzoberfläche als herkömmliches Pflaster kann aus schalltechnischer Sicht nicht erfolgen.

d) Haustechnik:

Bei der späteren Auswahl der haustechnischen Geräte ist darauf zu achten, dass die Schallleistungspegel der eingesetzten Geräte nicht über dem in der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung angenommenen Schallleistungspegel liegen. ($L_{WA} = 75$ dB(A) für ebenerdig aufgestellte Geräte und $L_{WA} = 72,5$ dB(A) bei Geräten auf dem Gebäudedach).

e) Ladezone:

Die Lärmgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Ladezone einzuhausen ist. Die Außenbauteile Wand und Dach müssen ein bewertetes Schalldämm-Maß $R'_{w} \geq 30$ dB aufweisen. Die Einhausung ist im Bereich des Bodens und des Hausanschlusses fugendicht auszuführen. Die Decke der Einhausung ist raumseitig absorbierend zu bekleiden. Es ist ein absorbierendes Material mit einem $\alpha_m \approx 0,80$ (125 bis 4000 Hz) anzubringen. Es ist ein breitbandig absorbierendes Material zu wählen, dass auch im tieffrequenten Frequenzbereich ab 125 Hz ein gutes Absorptionsvermögen ($\alpha \approx 0,5 - 0,6$) aufweist.

f) Lärmschutzwand:

Schallschutzwand mit einer Höhe von mindestens 3,50 m über Stellplatzniveau und einer Länge von mindestens 40 m. Für die Ausführung der Schallschutzwand werden folgende Hinweise gegeben:

1. Abschrimeinrichtung mit geschlossener, fugendichter Oberfläche und fugendichtem Anschluss an den Boden. Die Schalldämmung DLR der Abschrimeinrichtung muss Gruppe B3 (> 24 dB) nach DIN EN 1793-2 entsprechen. Einschalige, biegesteife (massive) Konstruktionen (z. B. Mauerwerk, Beton) mit einer flächenbezogenen Masse von 40 kg/m² erfüllen die Anforderung sicher. Für andere Konstruktionen ist ein Nachweis entsprechend ZTV-Lsw 06 zu erbringen. Es ist ein Einsatz nicht absorbierender Materialien (Reflexionsverlust $DL_a < 4$ dB, Gruppe A1 nach DIN EN 1793-1 [20]) möglich.

2. Die Höhenangabe bezieht sich auf die Höhe der Beugungskante der Abschrimeinrichtung, die Lage der Beugungskante ist dem Lageplan in Anlage 1 zu entnehmen. Höhe und Lage der Beugungskante sind einzuhalten. Unter dieser Voraussetzung kann eine Wand oder auch eine Wall-/Wandkombination errichtet werden.

Die Vorschläge für Schutzmaßnahmen a), b), d) und e) können auf Grund eines fehlenden bodenrechtlichen Bezuges und der entsprechend fehlenden Rechtgrundlage nicht im weiteren Verlauf des Bauleitverfahrens festgesetzt werden. Jedoch besteht die Möglichkeit, dass die aufgeführten, schalltechnischen Maßnahmen im Rahmen des städtebaulichen Vertrages rechtsverbindlich zwischen Investor und der Stadt Kühlungsborn aufgenommen werden und so die erforderliche Umsetzung vertraglich fixiert wird.

Abweichungen der Schutzmaßnahmen sind möglich, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ein Nachweis erbracht wird, dass die zusätzlichen Geräuschmissionen durch die Abweichungen nicht zu einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte in der Nachbarschaft führen.

6. Sonstiges

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich der Satzung Bodendenkmale bekannt. Das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege ist rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern 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 5 Werktage 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.

Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn in der zuletzt geänderten Fassung mit Ausnahme des § 3 Abs. 4 (Ausschluss von Stellplätzen, Garagen und Carports in Hausvorbereichen).

Die dem Bebauungsplan zu Grunde liegenden Gesetze, Erlasse und Richtlinien sind im Bauamt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn, Ostseerallee 20, 18225 Kühlungsborn, während der Öffnungszeiten einsehbar.

Der vorliegende Entwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf Grundlage dieses Entwurfes getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den , Bürgermeister