



Stadt Ostseebad Kühlungsborn

Landkreis Bad Doberan
Land Mecklenburg-Vorpommern

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 9

Für das Wohngebiet "Kühlungsblick"
südlich der Kleingartenanlage "Kühlungsblick", westlich der Asbeck,
nördlich des Grünen Weges und der Umgehungsstraße
und östlich der Reriker Straße

BEGRÜNDUNG

Stand: Juni 1997

zum Bebauungsplan Nr. 9 des Ostseebades Kühlungsborn für das Wohngebiet „Kühlungsblick“, südlich der Kleingartenanlage „Kühlungsblick“, westlich der Asbeck, nördlich des Grünen Weges und der Umgehungsstraße und östlich der Reriker Straße

INHALTSVERZEICHNIS

1. Ziel und Zweck der Planung
2. Planungsrechtliche Grundlage
3. Geltungsbereich und Bestand
4. Art und Maß der baulichen Nutzung
5. Städtebauliche und architektonische Gestaltung
6. Straßenverkehrsflächen und Stellplätze
7. Grünordnung
8. Stadttechnische Ver- und Entsorgung
 - 8.1. Wasserversorgung, Löschwasser
 - 8.2. Schmutz- und Regenwasserableitung
 - 8.3. Energieversorgung
 - 8.4. Fernsprechanlagen
 - 8.5. Hausmüllentsorgung und Abfallwirtschaft
9. Immissionsschutz
10. Flächenbilanz und Erschließungskosten
 - 10.1. Flächenbilanz
 - 10.2. Erschließungskosten

Anlage: Abschätzung der von der Umgehungsstraße „Grüner Weg“ zu erwartenden Geräuschemission

Planverfasser
Bauleitplanung:

APM

Architektur- und Planungsbüro Dr. Mohr Rostock
Planungsbüro für Flächennutzungspläne, Bebauungspläne und Rahmenplanungen
Architektin für Stadtplanung, Bau.-Ing. Ursula Schmidt, AK M - V 2040 - 95 - 3 - d
Rosa-Luxemburg-Str. 19, 18055 Rostock, Tel.: (0381)2420834, Fax.: (0381)2420811

1. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs beabsichtigt die Stadt Ostseebad Kühlungsborn möglichst kurzfristig ein Wohngebiet zu erschließen. Die Stadt als Unterzentrum hat entsprechend ihrer Größe und raumplanerischen Funktion im Flächennutzungsplan - Entwurf (Stand 10.10.95) Wohnbauflächen ausgewiesen. Das Plangebiet ist als Wohnbaufläche „Grüner Weg / Altes Dorf“ im FNP - Entwurf dargestellt.

Zur planungsrechtlichen Absicherung des Vorhabens und zur Gewährleistung der städtebaulichen Ordnung ist es erforderlich, einen Bebauungsplan aufzustellen. Die Stadtvertretung hat in ihrer Sitzung am 07. 11. 1996 den Aufstellungsbeschuß für den B - Plan Nr. 9 gefaßt.

2. PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN

Grundlagen des Bebauungsplans Nr. 9 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn sind:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung des Baugesetzbuchs vom 30.07.1996 (BGBl. I S. 1189) sowie
 - die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 01. 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
 - und
 - die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58),
- das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.04.1993 (BGBl. I S. 622), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 01.11.1996 (BGBl. I S. 1626),
- sowie
- § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (LBauO M - V) vom 26.04.1994 (GVOBl. M - V S. 518).

Aus Sicht des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Mittleres Mecklenburg / Rostock (Schreiben vom 15.08.96) stimmt die geplante Wohnbaufläche mit den Darstellungen im Entwurf des Flächennutzungsplans überein und die Kapazität (Bau von ca. 80 bis 100 Wohnungen in Ein- bzw. Mehrfamilienhäusern) bewegt sich im Rahmen des raumordnerisch vertretbaren Maßes entsprechend der Zentralität der Stadt. Der Wohnungsbedarf soll differenziert nach den unterschiedlichen sozialen Gruppierungen abgedeckt werden; d.h., daß neben der Schaffung von privatem Wohneigentum auch der Miet- und soziale Wohnungsbau zu berücksichtigen ist.

Den Bürgern wurde im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs vom 01.04.1997 bis zum 17.04.1997 Gelegenheit zur Erörterung gegeben.

3. GELTUNGSBEREICH UND BESTAND

Kartengrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 9 ist der Lage- und Höhenplan vom Oktober 1996. Das Plangebiet umfaßt die Flurstücke 244/7 A, 266/6 A, 244/7 B, 266/6 B, 257/2 und Teile der Flurstücke 244 und 267 der Flur 1 der Gemarkung Kühlungsborn und bezieht sich auf eine Gesamtfläche von ca. 7 ha.

Das Baugebiet liegt am südwestlichen Ortsrand von Kühlungsborn (West) und wird begrenzt durch

- im Norden: durch die Kleingartenanlage „Kühlungsblick“,
- im Osten: durch den Bachlauf der Asbeck,
- im Süden: durch die Straßenführung des Grünen Weges und den Geh- und Radweg entlang der Umgehungsstraße und
- im Westen: durch die Flurstücke entlang des Grünen Weges und der Reriker Straße und teilweise durch die Reriker Straße.

Die Planungsfläche ist unbebaut und wird landwirtschaftlich genutzt. Das Gelände fällt von Süden in Richtung Nordosten gleichmäßig um ca. 5 m. Im Süden und Westen grenzt das Gebiet an vorhandene Wohnbebauung. Das Plangebiet soll aus der landwirtschaftlichen Nutzung entlassen werden.

Das Plangebiet liegt teilweise in der Trinkwasserschutzzone IIIA und fast vollständig in der Trinkwasserschutzzone IIIB der Wasserefassung Bastorfer Holm.

Es sind die Verbote und Nutzungsbeschränkungen der TGL 43 850 / 02 vom April 1989 sowie des DVGW Regelwerkes, Arbeitsblatt W 101 vom Februar 1975, zu berücksichtigen. Insbesondere ist das Lagern und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen gefährlich und in der Regel nicht tragbar. Gemäß § 20 Abs. 1 LWaG ist der Umgang und die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (z. B. Heizöl) der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

Für das Planungsgebiet gibt es kein Gutachten über die Baugrund- und Gründungsverhältnisse. Nach Auskunft des Geologischen Landesamtes Mecklenburg - Vorpommern besteht der oberflächennahe geologische Untergrund im Plangebiet überwiegend aus bindigen Sedimenten, die grundsätzlich einen tragfähigen Baugrund darstellen. Es liegen keine Informationen hinsichtlich eines Altlastenverdachts vor. Sollten dennoch bei Erdarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes, wie abartiger Geruch, anomale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle etc.) angetroffen werden, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes nach § 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) vom 27. 09. 1994 (BGBl. I S. 27053, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Genehmigungsverfahrensbeschleunigungsgesetzes vom 12. 09. 1996 (BGBl. I S. 1354) verpflichtet. Er unterliegt der Anzeigepflicht nach § 42 KrW-/AbfG.

Das Landesamt für Bodendenkmalpflege Mecklenburg - Vorpommern hat darauf hingewiesen, daß in den nordwestlichen und südöstlichen Randbereichen des Plangebiets durch frühere Bodenbewegungen Bodendenkmale bekannt wurden. Hier ist vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation der betroffenen Bodendenkmale unerlässlich. Da auch auf anderen Flächen archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden können, ist gem. § 11 DSchG M-V (Gvbl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 28. 12. 1993, S. 975 ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen 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.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden.

4. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Art der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan ist in Ausfüllung der Darstellungen des Flächennutzungsplan - Entwurfs allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Zulässig sind nach § 4 BauNVO in Verbindung mit der textlichen Festsetzung Nr. 1 im Bebauungsplan:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

In Anbetracht der bisherigen Planungen in der Stadt Kühlungsborn und um die städtebauliche Eigenart des Gebiets in Fortführung der Einzelhausbebauung am Grünen Weg und an der Reriker Straße zu wahren, sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

im Baugebiet ausgeschlossen worden. Der Ausschluß dieser Nutzungen begründet sich damit, daß im Plangebiet, gemäß dem städtebaulichen Charakter einer ruhigen Wohnsiedlung, diese Betriebe und Anlagen entweder zu flächenintensiv sind oder sie erzeugen störenden Verkehr. Diese Nutzungen sind in den im Flächennutzungsplan-Entwurf ausgewiesenen Misch- und Gewerbegebieten vorgesehen.

Ebenfalls aus städtebaulichen Gründen wird die Errichtung von Ställen für die Kleintierhaltung ausgeschlossen.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan ist beabsichtigt, Baurecht für Ein- bzw. Mehrfamilienhäuser zu schaffen.

Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung ist im B-Plan die Grundflächenzahl mit 0,3 bzw. 0,4 festgesetzt.

Die Zahl der Vollgeschosse ist mit I (eingeschossig) bzw. II (zweigeschossig) festgesetzt.

5. STÄDTEBAULICHE UND ARCHITEKTONISCHE GESTALTUNG

Das Wohngebiet liegt am Ortsrand von Kühlungsborn - West und ist von der Umgehungsstraße aus voll einzusehen. Im Hinblick auf eine dementsprechende architektonische Gestaltung werden für das Baugebiet gestalterische Festsetzungen getroffen, damit das Orts- und Landschaftsbild durch die Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt wird (siehe Teil B-Text des Bebauungsplans).

Die städtebauliche Ordnung der Bebauung wird durch Baugrenzen und Firstrichtungen festgesetzt.

Für die Ein- bzw. Mehrfamilienhäuser werden Steildächer mit einer roten bis rotbraunen Dacheindeckung und Dachneigungen von größer - gleich 38 Grad festgesetzt, damit die Dachräume für Wohnzwecke ausgebaut werden können.

Zulässig sind helltonige Rauh- bzw. Glattputzflächen für alle Fassadenabschnitte der baulichen Anlagen mit bzw. ohne Anstrich.

Für Gliederungs- und Gestaltungszwecke ist die Verwendung von Klinker (möglichst Rottöne) oder Holz als ortsüblicher Baustoff zulässig.

Kunststoffverkleidungen sind unzulässig.

Eine Verklinkerung der Fassade ist zulässig.

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe sollte nicht mehr als 0,50 m über und die Garagentore sollten nicht tiefer als 0,50 m unter der angrenzenden Straßenbegrenzungslinie liegen. Folglich müssen Kellerräume Kellerlichtschächte erhalten.

6. STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN UND STELLPLÄTZE

Die Verkehrsanbindung des Wohngebietes erfolgt über die Straße „Grüner Weg“ (Planstraßen F und E) an die Umgehungsstraße. Die Planstraße D führt von Süden (ab Grüner Weg) in das Plangebiet und sollte beidseitig einen Fußweg und neben der Fahrbahn jeweils einen 2 m breiten Streifen zum Parken bzw. zum Anpflanzen von Bäumen erhalten. Für den befahrbaren Teil wird eine Breite von 5,50 m vorgeschlagen.

Nach 50 m übernimmt eine (ebenfalls 5,5 m breite) Straßenschleife - Planstraße A - die Erschließung. Für diese Straße ist einseitig ein 2 m breiter Fußweg vorgesehen, auf der anderen Straßenseite liegt ein 2 m breiter Park-/Grünstreifen.

Eine Aufweitung dieses Straßenraumes (Planstraße C) erfolgt im Bereich zwischen den Baufeldern 2 und 3, um für den erhöhten Bedarf öffentlicher Parkplätze im dichter bebauten Gebiet Platz zu schaffen.

Die Querverbindung in der Mitte des Plangebiets wird durch eine Straßenverkehrsfläche von 7,50 m Breite geschaffen (Planstraße B).

Hierfür wird eine Fahrbahnbreite von 4,00 m vorgeschlagen, der einseitige Fußweg ist 1,50 m breit, der Park-/Grünstreifen muß die notwendige Breite von 2 m haben.

Von dieser Planstraße B (die eventuell als Einbahnstraße genutzt werden sollte) geht nach Süden eine kurze Stichstraße mit Wendemöglichkeit ab (Mischverkehrsfläche), von der Fußwegeverbindungen zu den öffentlichen Grünflächen (zum Spielplatz und weiter in die große Fläche entlang der Asbeck) führen. Der Wendeplatz ist so bemessen, daß Müllfahrzeuge wenden können (Wendekreisdurchmesser 20 m).

Im Nordwesten des Plangebiets sind zur Reriker Straße hin zwei 3,5 m breite Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fußgängerbereich) festgesetzt worden, die der fußläufigen Verbindung in Richtung Kleingartenanlage und Reriker Straße (Einkaufsmöglichkeiten) dienen sollen. Hierüber können auch Ver- und Entsorgungsleitungen verlegt werden; Radfahrer und Rettungsfahrzeuge sollten diese Wege nutzen können. Zwischen den Flurstücken 244/2 und 260/3 wird bis zur Einmündung des Erschließungsweges für das Flurstück 244/4 eine gemischte Verkehrsfläche ausgewiesen.

In das Plangebiet einbezogen wurde z. T. der Straßenraum des Grünen Weges. Hier sollte zum Wohngebiet hin ein kombinierter Fuß- und Radweg geschaffen werden (Planstraße F). Der Straßenquerschnitt E zeigt eine Fahrbahnbreite von 4,75 m und die Weiterführung des die

Umgehungsstraße begleitenden Geh- und Radweges in einer Breite von 2,50 m.

Die Straßenräume im Plangebiet können durch differenzierte Gestaltungselemente verkehrsberuhigt werden. Hierbei kommen insbesondere Baumpflanzungen im Straßenbereich zur optischen und punktuellen Einengung des Verkehrsraumes als auch der Verwendung von Pflastermaterialien eine besondere Bedeutung zu.

Bei der Planung der verkehrsberuhigten Bereiche sind die Anfahrtswege für Fahrzeuge mit Sondersignalen, wie Feuerwehr und Rettungsdienst, unbedingt zu beachten, da diese Bereiche ein schnelles An- und Abfahren der Sonderfahrzeuge im Einsatz nicht beeinträchtigen dürfen. Insbesondere ist darauf zu achten, daß keine Schwellen oder ähnliche, die Feuerwehr behindernden Elemente verwendet werden. Die Kennzeichnung von Anfahrtswegen, Stellplätzen, bzw. Flächen zum Anleiten an Objekten hat der DIN entsprechend zu erfolgen.

Innerhalb des Wohngebietes sollten keine vorfahrtsregelnden Verkehrszeichen zur Anwendung kommen. Alle Straßen und Wege im öffentlichen Bauraum sind behindertengerecht (abgesenkte Borde) auszubauen.

Der Bedarf an öffentlichen Parkplätzen ist von der Anzahl der Pflichtstellplätze im Gebiet abhängig und diese wiederum von der Anzahl der Wohnungen. Nach überschläglichen Berechnungen und unter Ausnutzung des Maßes der baulichen Nutzung, könnten ca. 100 WE realisiert werden. Damit beträgt der Pflichtstellplatzbedarf nach der Verwaltungsvorschrift zur Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (VV LBauO M-V) vom 12. August 1994 zwischen 100 und 200 Stellplätze, im Mittel 150 Stellplätze.

Die erforderlichen öffentlichen Parkstände können auf dem 2 m breiten Park-/Grünstreifen neben allen Fahrbahnen gebaut werden. Die erforderlichen privaten Stellflächen sind auf den einzelnen Grundstücken zu berücksichtigen (siehe Stellplatzsatzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn vom 31.08.95).

Planungsrechtlich erfolgt für die Planstraßen A, B und C eine Festsetzung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich. Diese Festsetzung begründet sich mit dem Ausschuß jeglichen gebietsfremden Verkehrs im Wohngebiet und dem Wunsch nach größtmöglicher Wohnruhe.

7. GRÜNORDNUNG

Die Einbindung des Bebauungsgebietes in die Umgebung, die Gestaltung des neu entstehenden Siedlungsrandes sowie Maßnahmen zur Minderung und zur Kompensation der entstehenden Eingriffe sind wesentliche Bestandteile der städtebaulichen Planung. Diese werden in einem speziellen grünordnerischen Teil detailliert dargestellt.

Öffentliche und private Grünflächen

Im mittleren Bereich des B-Plangebietes wird eine öffentliche Grünfläche ausgewiesen, die als Spielplatz für das Gebiet dienen soll. Damit wird der durch die Neubebauung entstehende Bedarf an Spielmöglichkeiten für Kinder der jüngeren Jahrgänge gedeckt. Im Bereich der Spielplatzanlagen dürfen keine Bäume und Sträucher mit giftigen Blüten, Blättern, Früchten oder anderen gefährlichen Elementen (z.B. Dornen) angepflanzt werden.

Entlang der Asbeck, am Ostrand des Plangebietes, wird ein zusammenhängender, 30 - 50 m breiter Streifen als naturnahe Grünfläche ausgewiesen. Dieser Bereich dient zur Durchführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Zur Sicherung einer ausreichenden Durchgrünung des Gebietes sollen mindestens 60 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grün- oder Gartenflächen angelegt und dauerhaft unterhalten werden.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Pkt. 20)

Gemäß § 8 BNatSchG sind Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden, auszugleichen und zu ersetzen. Im folgenden werden die Maßnahmen dargestellt, die zum Ausgleich und Ersatz der sich aus der Umsetzung des B-Planes ergebenden Beeinträchtigungen erforderlich sind.

Als Ausgleichsmaßnahme dient die Anlage einer extensiven Wiese am Ostrand des B-Plangebietes. Dazu sind diese Flächen herzustellen, mit einer kräuterreichen Landschaftsrasenmischung anzusäen und 1 - 2 mal jährlich zu mähen. Die erste Mahd der Flächen darf frühestens nach dem 1. Juli erfolgen. Das Mähgut muß beseitigt werden, um einen Nährstoffentzug der überdüngten Fläche zu erreichen. Der Einsatz von Dünger und Schädlingsbekämpfungsmitteln ist zu unterlassen.

Da die zu erfolgenden Eingriffe mit der Ausgleichsmaßnahme nicht kompensierbar sind, müssen Ersatzmaßnahmen durchgeführt werden. Eine Kernmaßnahme stellt die naturnahe Umgestaltung der Asbeck dar. Dazu soll das Profil des Baches flacher gestaltet und ein mäandrierender Lauf geschaffen werden. Eine Initialbegrünung mit Hochstauden und Schilf soll die Entwicklung eines wertvollen Hochstaudensaumes fördern. Pflegemaßnahmen zur Sicherung des erforderlichen Abflusses sind auf ein notwendiges Minimum zu beschränken. Bei einer Mahd sind Teilbereiche zu erhalten, um Tieren Fluchtmöglichkeiten zu lassen und vorhandene Gelege zu erhalten.

Das Regenrückhaltebecken soll naturnah gestaltet werden. Dazu sind die Böschungen mit einer wechselnden Böschungsneigung von 1:3 bis 1:5 auszubilden. Der ständig wasserführende Bereich soll Flach- und Tiefwasserzonen aufweisen. Durch Anpflanzung von Röhricht und Hochstauden kann ein wertvoller Lebensraum für Pflanzen und Tiere entstehen, der die Funktionen des Wasserrückhaltens und der Löschwasserbereitstellung erfüllt.

Weitere Ersatzmaßnahmen werden an der Straße „Zur Asbeck“ durchgeführt. Das vorhandene Kleingewässer wird beräumt und naturnah gestaltet. Da es in diesem Bereich einen bedeutenden Amphibienwanderweg zu diesem Gewässer gibt, soll ein Tunnel durch die Straße „Zur Asbeck“ angelegt werden. Planungen für diese Maßnahme liegen bereits vor. Zur Durchführung verpflichtete sich der Vorhabenträger (Landesgrunderwerb M - V GmbH) durch Zusatzvereinbarungen zum Erschließungsvertrag vom 14.01.1997.

Als weitere Ersatzmaßnahme ist die Planung von 50 Straßenbäumen in der Strandstraße vorgesehen. Damit wird ein wesentlicher Beitrag zur Verbesserung der kleinklimatischen Situation, zur Durchgrünung der Stadt und zur Verbesserung des Ortsbildes geleistet. Vorgesehen ist die Pflanzung von 80 Bäumen mit einer Mindestqualität von 3xv und einem Stammumfang 18 - 20 cm.

Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern

Für die Anpflanzungen im B-Plangebiet sind standortgerechte, vorrangig heimische Gehölze zu verwenden. Damit kann die landschaftsgerechte Einbindung der Bebauung am besten erfolgen und die Lebensraumfunktionen der Pflanzungen für Tiere gewährleistet werden.

Pflanzungen im Straßenraum

Entlang der Planstraßen ist die einseitige Bepflanzung mit mittel- bis großkronigen Bäumen vorgesehen. In den engen Bereichen können auch kleinkronige Bäume verwendet werden. Damit wird das Baugebiet durchgrünt und insbesondere die kleinklimatische Situation in den Straßen verbessert. Die Baumscheiben sind mit einer Fläche von 6 m²

freizuhalten. Durch eine Bepflanzung mit niedrigen Sträuchern und Stauden können die Wuchsbedingungen der Bäume verbessert werden.

Anpflanzungen auf öffentlichen Grünflächen

Entlang des Bebauungsrandes wird eine lockere Feldhecke angepflanzt. Dazu werden Gehölzgruppen von 10 - 20 m Länge gepflanzt. Die Zwischenräume mit einer Länge von 5 - 10 m bleiben offen und der Eigenentwicklung zu einem Hochstaudensaum überlassen.

Auf den öffentlichen Grünflächen ist die Pflanzung von Einzelbäumen und Baumgruppen vorgesehen. Damit wird die Einbindung der Bebauung in die Landschaft verbessert, die klimatische Situation verbessert. Die Fläche am Transformatorenhaus wird entlang des Weges mit einer Pflanzung aus heimischen, standortgerechten Sträuchern begrünt.

Pflanzvorschriften für private Freiflächen

Für die privaten Grünflächen wird die Pflanzung von mittel- bis großkronigen Bäumen oder Obstbäumen festgesetzt. Dabei soll je 200 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche 1 Baum als Hochstamm gepflanzt werden.

Wenn innerhalb der Bauflächen zusammenhängende Stellplatzflächen angelegt werden, so müssen je 4 Stellplätze ein großkroniger Baum gepflanzt werden.

Mit diesen Maßnahmen wird eine ausreichende Durchgrünung des Baugebietes gesichert.

Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Die beiden Kopfweiden an der Asbeck sind zu erhalten. Auch das Gebüsch am Grünen Weg ist als Strukturelement zu erhalten und in die naturnahe Grünfläche einzubeziehen.

Pflanzenliste

Für die Pflanzungen im B-Plangebiet sind die Arten der folgenden Liste zugrunde zu legen, soweit nicht konkrete Arten festgesetzt sind.

Baumarten

Großkronige Bäume

Stiel-Eiche

Trauben-Eiche

Winter-Linde

Spitz-Ahorn

Klein- bis mittelkronige Bäume

Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet'

Crataegus laevigata

Schwedische Mehlbeere

Prunus avium

Quercus robur

Quercus petraea

Tilia cordata

Acer platanoides

Rotdorn

Weißdorn

Sorbus intermedia

Vogelkirsche

Straucharten

Roter Hartriegel

Schlehe

Weißdorn

Pfaffenhütchen

Hasel

Schneeball

Wein-Rose

Hunds-Rose

Cornus sanguinea

Prunus spinosa

Crataegus laevigata

Euonymus europaeus

Corylus avellana

Viburnum opulus

Rosa rubiginosa

Rosa canina

Umsetzung der Ersatzmaßnahmen

Die Umsetzung der Ersatzmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes sind durch den Erschließungsvertrag vom 14.01.1997 bzw. durch entsprechende Zusatzvereinbarungen gesichert werden. Die

Sanierung des Kleingewässers erfolgt durch den Erschließungsträger / die Gemeinde. Da sich das Grundstück in Privatbesitz befindet, der Eigentümer aber nicht zur Umsetzung in der Lage ist, wurde ein Vertrag über die Durchführung der Maßnahme und die dauerhafte Erhaltung des Gewässers geschlossen. Die Anlage des Amphibientunnels ist durch die Stadt Kühlungsborn bei Baumaßnahmen an der Straße „Zur Asbeck“ gesichert worden.

Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind im Zuge der Erschließungsarbeiten durchzuführen und spätestens 1 Jahr nach Ende der Erschließung abzuschließen.

Bei den Ersatzmaßnahmen handelt es sich um Sammelmaßnahmen, das heißt, sie können nicht direkt dem einzelnen Verursacher der Eingriffe zugeordnet werden. Daher erfolgt eine Umlegung der Kosten für die Maßnahmen entsprechend der Eingriffsintensität, wobei der Erschließungsträger für die Eingriffe der Erschließung, die Eigentümer der Baugrundstücke für die durch die Überbauung entstehenden Eingriffe herangezogen werden können.

Sonstige Festsetzungen und Hinweise zur Grünordnung

Im Rahmen des Antragsverfahrens für Baugenehmigungen sind prüfbare Unterlagen zur Gestaltung der privaten Freiflächen (Freiflächengestaltungsplan) bei der Baugenehmigungsbehörde einzureichen.

8. STADTECHNISCHE VER- UND ENTSORGUNG

8.1. Wasserversorgung, Löschwasser

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluß an das vorhandene Leitungsnetz des Zweckverbandes Kühlung, Bad Doberan. Abgehend von der vorhandenen Versorgungsleitung DN 200 AZ „Reriker Straße“ wird eine Ringleitung in Richtung „Grüner Weg“ mit Anschluß an die dort vorhandene Versorgungsleitung DN 100 AZ vorgenommen. Die Dimensionierung erfolgt in DN 100 mit Anordnung von Unterflurhydranten zur Bereitstellung von Feuerlöschwasser.

Planung und Herstellung der Wasserversorgungsanlagen für das Wohngebiet werden nach vorheriger Abstimmung mit dem Zweckverband Kühlung durchgeführt.

8.2. Schmutz- und Regenwasserableitung

Die abwassertechnische Erschließung im Plangebiet, wie auch in der Stadt Kühlungsborn, erfolgt im Trennsystem. Im Zusammenhang mit der Erschließung der „Reriker Straße“ ist bereits ein Abzweig zum Anschluß des Wohngebietes vorgesehen.

Schmutzwasser - SW -

Aufgrund der vorhandenen Topographie erfolgt die zentrale Abwasserbeseitigung durch Rohrleitungen in den Straßenbereichen zum nordwestlichen Bereich des Plangebietes hin. Dort erfolgt die Anbindung an das Leitungsnetz der Stadt Kühlungsborn im Bereich der Reriker Straße.

Betreiber der Abwasserentsorgung in der Stadt Kühlungsborn ist der Zweckverband Kühlung, Bad Doberan.

Die Reinigung des Schmutzwassers erfolgt in der Kläranlage der Stadt Kühlungsborn.

Zur Zeit erfolgt der Bau einer Schmutzwasserdruckrohrleitung mit Pumpstation, durch die, sobald diese fertiggestellt ist, das Schmutzwasser zur modernen Kläranlage nach Bad Doberan gefördert wird.

Ausreichende Kapazitäten zur Aufnahme des aus dem Plangebiet anfallenden Schmutzwassers sind im Leitungsnetz der Stadt Kühlungsborn sowie in den Behandlungsanlagen vorhanden.

Regenwasser - RW -

Die Oberflächenentwässerung erfolgt ebenfalls zentral, das Regenwasser wird über das neu herzustellende Regenrückhalte- und -klärbecken eingeleitet.

Aufgrund der vorhandenen Topographie und der Vorflutverhältnisse wird das Regenrückhalte- und -klärbecken im nordöstlichen Bereich des Plangebietes hergestellt.

Das Oberflächenwasser wird über Rohrleitungen in den Planstraßen dem Regenrückhalte- und -klärbecken zugeführt.

Dieses Becken soll folgende Funktionen erfüllen:

a) Abdämpfung des Spitzenabflusses, um eine Überlastung der nachfolgenden Gewässer zu vermeiden.

b) Schutz der nachfolgenden Gewässer vor Verunreinigungen (Mineralöle, Sand u.ä.).

Durch die Ausbildung als Sandfang, die Herstellung von Tauchwänden und eine ausreichende Aufenthaltszeit wird das Regenwasser aus dem Wohngebiet gereinigt.

Die Einleitung des Regenwassers erfolgt in den östlich des Plangebietes vorhandenen offenen Graben (die Asbeck).

8.3. Energieversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die Hanseatische Energieversorgungs AG (HEVAG).

Die für die Versorgung des Plangebiets mit elektrischer Energie notwendigen Versorgungsflächen zur Errichtung von Trafostationen und sonstigen Versorgungsanlagen werden nach Feststehen des Leistungsbedarfes ermittelt und der HEVAG zur Verfügung gestellt.

8.4. Fernsprechanlagen

Der Anschluß des Plangebiets an das öffentliche Fernsprechnetz wird durch die Deutsche Telekom AG durchgeführt.

Zum rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes ist es notwendig, den jeweiligen Versorgungsträger mit einer ausreichenden Vorlaufzeit vor Beginn der Baumaßnahme zu informieren.

8.5. Hausmüllentsorgung und Abfallwirtschaft

Die Müllentsorgung für die Stadt und somit auch für das Plangebiet ist gewährleistet. Öffentliche Verkehrsflächen sind so bemessen worden, daß Müllentsorgungsfahrzeuge verkehren können. An Einmündungen privater Erschließungsflächen, die nicht von Müllfahrzeugen befahren werden können, sind Bereitstellungsplätze im Rahmen der Hochbauplanung auszuweisen. Eine Festsetzung im Bebauungsplan erfolgte nicht, um die Gestaltungsmöglichkeiten für die privaten Freiflächen nicht unangemessen einzuschränken. Die Standorte für Abfallbehälter sind so auszubauen, daß eine leichte Reinigung möglich ist. Ungezieferansammlungen und -vermehrung dürfen nicht begünstigt werden.

Die Müllentsorgung selbst erfolgt gemäß der Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Entsorgung von Abfällen im Landkreis Bad Doberan (Beschuß des Kreistages Nr. 171-12/95) vom 29. 11. 1995.

Über eine entsprechende Massenbilanz ist durchzusetzen, daß im Rahmen des Baugeschehens anfallender Bodenaushub einer Wiederverwendung zugeführt wird, so daß kein Bodenaushub zu Abfall wird.

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, daß sowohl von den Baustellen als auch von den fertigen Objekten eine vollständige geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung erfolgen kann.

9. IMMISSIONSSCHUTZ

Entsprechend dem Planungsgebot des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) ist zu gewährleisten, daß schädliche Umwelteinwirkungen - Immissionen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und andere Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 Abs. 1 BImSchG - auf das geplante Wohngebiet soweit wie möglich vermieden werden, wobei im vorliegenden Fall einer Neuplanung ein vorbeugender Immissionsschutz anzustreben ist.

Im Hinblick auf den gemäß den Anforderungen des § 50 BImSchG anzustrebenden vorbeugenden Schallschutz sind nach dem Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1 für das geplante WA-Gebiet folgende schalltechnischen

Orientierungswerte möglichst einzuhalten oder zu unterschreiten:

- tags: 55 dB (A),
- nachts: 45 dB (A) für Verkehrsgeräusche (öffentlicher Verkehr) bzw.
40 dB (A) für Geräusche von Anlagen bzw. Betrieben gewerblicher oder anderer Art.

In der Umgebung des Plangebiets sind keine Anlagen bzw. Betriebe vorhanden oder vorgesehen, die hinsichtlich des Plangebiets relevante Immissionen verursachen oder verursachen können. In Verbindung damit erübrigt sich insbesondere auch die Frage nach der Einhaltung der o.g. Orientierungswerte für Geräusche von Anlagen bzw. Betrieben.

Als wesentliche Verkehrsgeräuschquelle ist die südlich des Plangebiets verlaufende Umgehungsstraße „Grüner Weg“ in Betracht zu ziehen. Dabei ergab eine auf Nr. 6.1.1 DIN 18005 Teil 1 gestützte Abschätzung der durch den Verkehr auf dieser Straße für das Plangebiet zu erwartenden Geräuschimmissionen, daß die Einhaltung der für Verkehrsgeräusche zugrunde zu legenden Orientierungswerte gewährleistet ist. Einzelheiten dazu sind in der Anlage zusammengestellt.

Zu beachten ist die Wärmesatzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn vom 26.06.1995, durch die sich die Stadt für eine Energiepolitik entschieden hat, die auf die Minimierung aller Emissionen aus Energieumwandlungsprozessen und Energieverteilungsanlagen ausgerichtet ist.

10. FLÄCHENBILANZ UND ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

10.1. Flächenbilanz

Fläche des gesamten
Geltungsbereichs des
Bebauungsplans

7,00 ha = 100 ‰

öffentliche Grünflächen 2,00 ha = 28,6 ‰

Wohnbaufläche 4,00 ha = 57,1 ‰

Verkehrsfläche 1,00 ha = 14,3 ‰

10.2. Erschließungskosten

Die überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten wird vom planenden Ingenieurbüro erarbeitet.

Anlage:

Abschätzung der von der Umgehungsstraße "Grüner Weg" zu erwartenden Geräuschemission

Es ist davon auszugehen, daß der Verkehr auf der Umgehungsstraße wesentlich durch den auf der Landesstraße L12 westlich von Kühlungsborn / Reriker Chaussee bestimmt wird. Dementsprechend sind nach Rücksprache mit dem Straßenbauamt Stralsund im Dez. 1996 der Abschätzung folgende Verkehrsdaten - Prognosejahr: 2010 - zugrunde zu legen:

- Maßgebende stündliche Verkehrsstärken tags (M_T) und nachts (M_N):

M_T : 180 Kfz / h,

M_N : 24 Kfz / h.

Die maßgebenden stündlichen Verkehrsstärken $M_{T,N}$ wurden nach Tabelle 4 DIN 18005 Teil 1 aus der durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke (DTV) berechnet, für die entsprechend der (gestützt auf den Integrativen Verkehrsentwicklungsplan M - V / 2010, IVV Aachen) vom Straßenbauamt Stralsund erfolgten Auskunft folgender Wert zugrunde gelegt wurde:
 $DTV = 3000 \text{ Kfz} / 24 \text{ h}.$

- Maßgebende LKW - Anteile tags (p_T) und nacht (p_N):

p_T : 10 %

p_N : 5 %

Diese Werte beruhen auf Angaben des Straßenbauamtes Stralsund zur Verkehrsmengenerhebung 1995.

Davon ausgehend ergibt die Abschätzung der Beurteilungspegel nach Nr. 6.1.1 DIN 18005 Teil 1 folgendes:

- Mittelungspegel $L_m^{(25)}$ (nach Bild 3 DIN 18005 Teil 1):

tags: 62,5 dB (A),

nachts: 52,6 dB (A).

- Emissionspegel $L_{m,E}$ (nach Gleichung (25) DIN 18005 Teil 1):

tags: 58,9 dB (A),

nachts: 48,5 dB (A);

dabei wurden zugrunde gelegt:

Geschwindigkeit: 60 km /h,

Straßenoberfläche: Asphaltbeton,

Steigung maximal 5 %.

- Beurteilungspegel L_r (nach Gleichung (24) DIN 18005 Teil 1) für einen Immissionsort mit dem (horizontalen) Abstand zur Schallquelle von 70 m (Höchstwerte):

tags: 53,0 dB (A),

nachts: 42,6 dB (A).

Die in Abschnitt 9 der Begründung genannten Orientierungswerte (Verkehrsgeräusche) werden also unterschritten. Da die maßgebenden Immissionsorte - südliche Baugrenze des Baufeldes Nr. 10 des Plangebiets - einen Abstand von mindestens 70 m zur Umgehungsstraße "Grüner Weg" haben, ist der Schutz des Plangebiets vor den von der Straße ausgehenden Verkehrsgeräuschen gewährleistet.