

2023/60/090

Beschlussvorlage der Verwaltung
öffentlich



Bebauungsplan Nr. 50 "Sondergebiet Nahversorgung an der Reriker Straße" - erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

<i>Organisationseinheit:</i> Bauamt <i>Bearbeitung:</i> Maja Kolakowski	<i>Datum</i> 04.08.2023 <i>Verfasser:</i>
--	--

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Bauausschuss (Vorberatung)	07.09.2023	Ö
Hauptausschuss (Vorberatung)		N
Stadtvertretung Kühlungsborn (Entscheidung)	28.09.2023	Ö

Beschlussvorschlag

Die Stadtvertretung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn

- billigt den vorliegenden erneuten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 50 "Sondergebiet Nahversorgung an der Reriker Straße" und den Entwurf der Begründung dazu. Die Anlage ist Bestandteil des Beschlusses.
- Der Entwurf der Bebauungsplanes Nr. 50 einschließlich der Begründung ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 2 BauGB erneut öffentlich auszulegen. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind zur Stellungnahme aufzufordern und über die öffentliche Auslegung zu informieren.
- Der Bürgermeister wird beauftragt, die Beteiligung der Öffentlichkeit ortsüblich bekannt zu machen.

Sachverhalt

Die Stadtvertretung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn hat am 08.12.2022 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 50 „Sondergebiet Nahversorgung an der Reriker Straße“ gebilligt. Mit dem Entwurf wurde vom 09.01.2023 bis zum 10.02.2023 die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt.

Aufgrund der Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der fortschreitenden Vorhabenplanung und der geänderten Katastersituation mussten am Plan Änderungen vorgenommen werden. Eine ausführliche Darstellung der Abwägung erfolgt im Kapitel 1.1 der beigefügten Begründung.

In der Gesamtschau der vorgenommenen Änderungen, insbesondere durch die Veränderung der Baugrenzen und des Geltungsbereiches sowie dem neu erarbeiteten wasserwirtschaftlichen Fachbeitrag zur Wasserrahmenrichtlinie, muss der Entwurf gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut ausgelegt werden. Auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind erneut zu beteiligen.

Finanzielle Auswirkungen

Ja / Nein

Gesamtkosten der Maßnahme (Beschaffungs- und Folgekosten)	€
Jährliche Folgekosten	€
Eigenanteil	€
Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse / Beiträge)	€
Einmalige oder jährliche laufende Haushaltsbelastung (Mittelabfluss, Kapitaldienst, Folgekosten ohne kalkulatorische Kosten)	€

Veranschlagung im Haushaltsplan

Nein / Ja, mit €

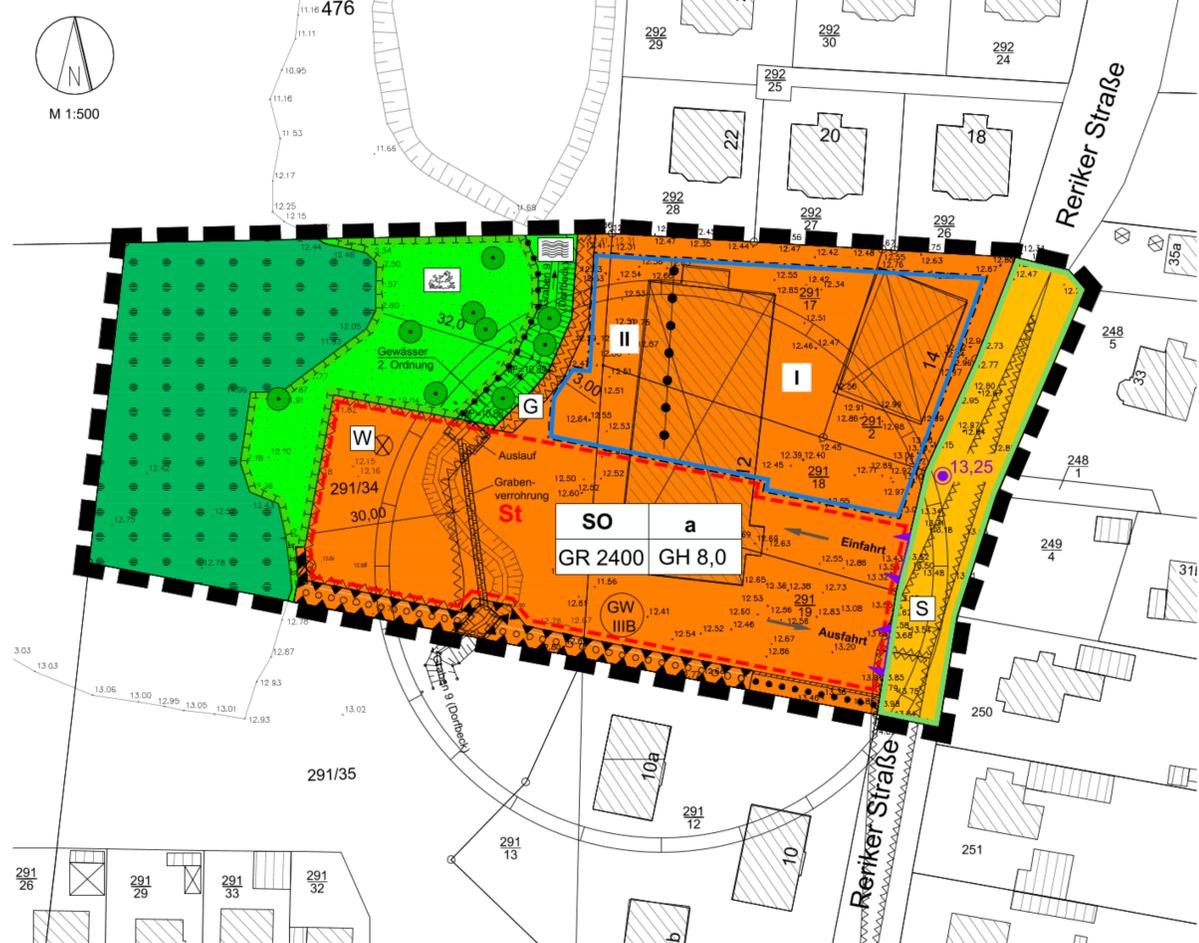
- Produktkonto

Anlage/n

1	23-09-15_K_born_B_Plan_Nr._50_Entwurf Planzeichnung (öffentlich)
2	B-Plan 50 Begründung erneuter Entwurf 15.09.2023 (öffentlich)
3	Umweltbericht B-Plan 50 2023-09-15 (nichtöffentlich)

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

Teil A Planzeichnung



Hinweise

Der Geltungsbereich der Satzung liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III B der Wasserfassung Kühlungsborn-Bad Doberan. Gemäß § 136 Abs. 1 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWVG) bleiben die auf der Grundlage des Wassergesetzes der DDR beschlossenen Trinkwasserschutzgebiete weiterhin bestehen. Die Verbote und Nutzungsbeschränkungen zum Trinkwasserschutz gemäß der Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete - 1. Teil "Schutzgebiete für Grundwasser" (DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 101) sind zu beachten.

Im Geltungsbereich der Satzung ist ein Bodendenkmal bekannt. Das Planzeichen BD2 kennzeichnet Bodendenkmale, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation der betroffenen Teile des Bodendenkmals durch eine anerkannte archäologische Grabungsfirma sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat gem. § 6 (5) DSchG M-V der Verursacher des Eingriffs zu tragen. Bergung und Dokumentation sind mit der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Rostock abzustimmen und müssen vor Beginn jeglicher Erdarbeiten sichergestellt sein.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich der Satzung keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angefallen, ist der Grundstückbesitzer gem. § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der unteren Anfallbehörde des Landkreises Rostock wird hingewiesen.

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 Munitionsbereinigungsdienst 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 Hauptvorbereichen).

Gehölbeseitigungen sind gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) nur außerhalb der Brutzeiten von Vögeln und somit innerhalb des Zeitraumes vom 01.10. bis 28.02. durchzuführen. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gütliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Gehölzflächen keine Brutvögel brüten oder Amphibien/Reptilien vorkommen sind und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

Als Ausgleich für die im Plangebiet zu fällenden Bäume sind auf dem kommunalen Flurstück 331/1, Flur 1, Gemarkung Kühlungsborn (Verlängerung Waldstraße nach Westen entlang des Geh- und Radweges) insgesamt 28 Einzelbäume mit einem Stammumfang von 16-18 cm zu pflanzen. Folgende standorttypische Arten sind wahlweise zu verwenden:

- Linde (Tilia spec.)
- Stiel-Eiche (Quercus robur)
- Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus)
- Spitz-Ahorn (Acer platanoides)
- Feld-Ahorn (Acer campestre)
- Vogelbeere (Sorbus aucuparia)
- Schwarz-Erle (Alnus glutinosa)

Weiterhin zahlt der Vorhabenträger 1.920,00 € in den Alleinfond des Landkreises Rostock ein.

Das flächig ausgleichende Kompensationsdefizit in Höhe von 12.127 m² KfA wird über den Kauf von Okopunkten von einem Okokonto der Landesforst kompensiert.

Die Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt in einem städtebaulichen Vertrag mit der Stadt.

Die dem Bebauungsplan zu Grunde liegenden Gesetze, Erlasse und Richtlinien sind im Bauamt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn, Ostseeallee 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.



Plangrundlagen:
Lage- und Höhenplan Vermessungsbüro Zeh, Ribnitz-Damgarten, März 2017; Topographische Karte im Maßstab 1:10000, © GeoBasis DE/M-V 2022; Flurkarte Kühlungsborn, Stand 27.06.2013, Bauamt Kühlungsborn; Digitale Flurkarte, Stand November 2022, Bauamt Kühlungsborn; eigene Erhebungen

Planverfasser:
Stadt- und Regionalplanung
Dipl. Geogr. Uwe Föhl
Landesstraße 25
18225 Kühlungsborn
Tel. 0384 600000
www.kuehlungsborn.de

Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenerklärung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

1. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)

- SO** Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
Zweckbestimmung: Nahversorgung

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- GR Grundfläche in m² als Höchstmaß
- I - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- GH maximale Gebäudehöhe in m über Bezugspunkt
- 13.25 Bezugspunkt für Höhenangaben in m über DHNN92

Bauweise, Bauformen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

- a abweichende Bauweise
- Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche
- Ein- und Ausfahrtbereich

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Grünflächen
- naturnahe Grünfläche, privat
- Graben / Böschung, privat

Wasserrflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

- GW III B Schutzgebiet für Grundwasser - Schutzzone III B

Flächen für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für Wald

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen, zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Erhaltung von Bäumen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

- St Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 und 22 BauGB)
- Mit Leitungsrechten zu Gunsten des Wasser- und Bodenverbandes zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
- S Sichtdreieck
- G Gewässerrandstreifen
- W Waldabstand
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des des Bebauungsplanes Nr. 50 (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

2. Darstellungen ohne Normcharakter

- vorhandene bauliche Anlagen
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- Flurstücknummern
- Höhenpunkte
- Böschung
- Sichtschutzwand
- Bemaßung in m
- künftig fortfallend

3. Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- Flächen mit Kenntnis von Bodendenkmalen

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. 2023 I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juni 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (Lbau M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVBl. M-V S. 1033), wird nach Beschlussfassung durch die Stadt Ostseebad Kühlungsborn vom folgende Satzung 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, sowie 291/34 der Flur 1, Gemarkung Kühlungsborn, gelegen im Südwesten von Kühlungsborn-West an der Reriker Straße Nr. 12/14, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie folgende Satzung über die örtlichen Bauvorschriften erlassen:

Teil B

Es gilt die Bauunterschiedsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Nebenanlagen, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 u. 2 BauGB, §§ 1, 11 Abs. 2 u. 14, 16 - 19 BauNVO)

- 1.1 In dem festgesetzten sonstigen Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Nahversorgung" ist ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsraumfläche von maximal 1.700 m² zulässig.
Im SO sind darüber hinaus alle Anlagen und Einrichtungen, die zum Betrieb des Lebensmittelmarktes erforderlich sind zulässig. Dazu zählen z.B. nicht überdachte Pkw-Stellplätze und Zufahrten, überdachte Stellplätze für Einkaufswagen, Fahrradstellplätze, Ladesäulen, Lärm- und Sichtschutzwände und sonstige Nebenanlagen. Die Errichtung von Carports oder Garagen ist unzulässig. Die Errichtung der o.g. Anlagen und Einrichtungen ist auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.
Innerhalb des SO ist außerdem die Errichtung eines Werbepylons mit einer Höhe von maximal 4,0 m über dem Straßenniveau der Reriker Straße zulässig.
- 1.2 Die zulässige Grundfläche (GR) darf in dem festgesetzten sonstigen Sondergebiet gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO für Stellplätze, Zufahrten und sonstige Anlagen und Einrichtungen bis zu einer Grundfläche von 6000 m² überschritten werden.
- 1.3 Für die Bestimmung der festgesetzten Gebäudehöhe (GH) gilt die festgesetzte Bezugshöhe von 13,25 m über DHNN92 als Bezugspunkt.
- 1.4 Dachaufbauten, wie Erleuchtungsansätze von Filter- und Klimaanlagen, Schornsteine, Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie usw. dürfen die zulässige Gebäudehöhe um bis zu 1,5 m überschreiten.
- 1.5 Geländeveränderungen durch Aufschüttungen sind bis zur festgesetzten Bezugshöhe zulässig.
- 1.6 Für Vordächer kann ausnahmsweise ein Vortreten vor die südliche Baugrenze um bis zu 3,0 m zugelassen werden, wenn insgesamt 45,0 m nicht überschritten wird. Dabei darf die zulässige Grundfläche (GR) um bis zu 135 m² überschritten werden.

2. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

- 2.1 Im Baugbiet mit festgesetzter Bauweise sind bauliche Anlagen mit einer Länge von mehr als 50,0 m zulässig. Es gelten die Grenzabstände der offenen Bauweise.

3. Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind und deren Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 Abs. 6 BauGB)

- 3.1 Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenen Grundstücksflächen "Sichtdreiecke" sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO unzulässig. Grundstückeinfriedungen und Strauchwerk dürfen eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten. Davon ausgenommen sind vorhandene und zu erhaltende Baumbestand sowie Neuanpflanzungen mit einer Kronenansatzhöhe von über 2,5 m.
- 3.2 Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenen Grundstücksflächen "Waldabstand" sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sowie Grundstückeinfriedungen, Bäume und Strauchwerk unzulässig.
- 3.3 Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenen Grundstücksflächen "Waldabstand" sind Nebenanlagen, die dem vorbeiziehenden oder dauerhaften Aufenthalt von Personen dienen, unzulässig.

4. Ableitung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

- 4.1 Das innerhalb des Sonstigen Sondergebietes anfallende Niederschlagswasser ist über den z.T. verrohrten Graben in das nördlich gelegene Regenrückhaltebecken einzuleiten.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

- 5.1 Der Gebäudeabruch, Bauschutt und Müllablagerungen sind ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. einer Wiederverwertung zuzuführen. Die Bauschutteinrichtungen sind auf dem notwendigen Maß zu beschränken. Nach Beendigung der Bauarbeiten sind baubedingte Beeinträchtigungen (wie Bodenverdichtungen, Fahrspuren, Fremdstoffreste) zurückzunehmen. Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Bodenaushub ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und an Ort und Stelle wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.
- 5.2 Die festgesetzte private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "naturnahe Grünfläche" ist zu erhalten. Die Fläche ist extensiv zu nutzen und einmal jährlich im Spätsommer zu mähen. Das Mähgut ist abzutransportieren. Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft vor Beeinträchtigungen, die den Fortbestand gefährden, und während der Baumaßnahmen zu schützen. Totholz- und Pflegeschnitte sind zulässig. Beschädigte oder abgegangene Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.
- 5.3 Gehölzbestellungen sind nur außerhalb der Brutzeiten von Vögeln und somit innerhalb des Zeitraumes vom 01.10. bis 28.02. eines jeden Jahres durchzuführen.
- 5.4 Die neu zu schaffenden Kundenparkplätze sind gemäß Stellplatzsatzung je 4 Stellplätze mit einem Baum der Art Spitz-Ahorn (Acer platanoides; SUJ 16-18 cm, 3xv) zu bepflanzen und zu untergliedern. Alle Bäume sind 5 Jahre in der Entwicklungsphase zu pflegen.
- 5.5 Die Dächer im SO sind zu mindestens 70 % zu begrünen. Die Begrünung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die durchwurzelbare Vegetationsschicht muss mindestens 10 cm aufweisen. Die Begrünung ist durch eine extensive Begrünung mit Sedum-Gras-Kräutermischung herzustellen.

6. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

- 6.1 Im gesamten Plangebiet sind mindestens die Anforderungen an den passiven Schallschutz nach DIN 4109-1:2018 zu erfüllen.
- 6.2 Südlich bzw. westlich der Stellplatzfläche ist innerhalb der Umgrenzung für Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Immissionsschutz eine Schallschutzwand mit einer Höhe von mindestens 3,50 m über Stellplatzniveau zu errichten. Die Ausführung der Schallschutzwand muss folgendermaßen erfolgen:
Beidseitig reflektierend ausgebildete Schallschutzwand mit geschlossener, fugendichter Oberfläche und fugensicheren Anschluss an den Boden. Die Schalldämmung DLR der Schallschutzwand muss Gruppe B3 (P 24 dB) nach DIN EN 1793-2 entsprechen. Einschichtige, 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-Lw 06 zu erbringen. Es ist ein Einsatz nicht absorbierender Materialien (Reflexionsverlust DLa < 4 dB, Gruppe A1 nach DIN EN 1793-1) möglich. Höhe und Lage der Beugungskante sind einzuhalten. Unter dieser Voraussetzung kann eine Wand oder auch eine Wall-Wandkombination errichtet werden.
- 6.3 Die Ausführung der Stellplatzoberfläche in den Fahrgassen ist in Asphalt oder schalltechnisch gleichwertigen Betonpflastersteinen 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.
- 6.4 Bei der Auswahl der haustechnischen Geräte ist darauf zu achten, dass die Schalleistungseffizienz der eingesetzten Geräte nicht über dem in der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung angenommenen Schalleistungspegel liegen. (L_{wa} = 75 dB(A) für ebenerdig aufgestellte Geräte und L_{wa} = 72,5 dB(A) bei Geräten auf dem Gebäudedach) Falls für einzelne Quellen höhere Schalleistungspegel angedeutet werden, ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen, dass die zusätzliche Geräuschminderung der entsprechenden Geräte nicht zu einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte in der Nachbarschaft führt.
- 6.5 Wenn im Rahmen eines Einzelanweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung unter Berücksichtigung der Abschirmwirkung der zur Ausführung kommenden Baukörper geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren, kann von den Festsetzungen unter den Punkten 6.2 und 6.3 abgewichen werden.

7. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Lbau M-V)

- 7.1 Die Verwendung von reflektierendem Dach- oder Fassadenmaterial ist mit Ausnahme von Glasflächen und von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie unzulässig. Die Verwendung von Weiblich ist bei der Fassadengestaltung unzulässig.
- 7.2 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 begrünen.
- 7.3 Stellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrünter Umkleidung oder Rankgittern zu versehen.
- 7.4 Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig.
- 7.5 Es wird auf § 84 der Lbau M-V verwiesen, wonach ordnungsgemäß handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 Lbau M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Der Verstoß kann mit Bußgeld geahndet werden.

Verfahrensvermerke

- (1) Der Aufstellungsbeschluss der Stadtvertreterversammlung wurde am 08.06.2017 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 15.06.2017 durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn erfolgt.
- (2) Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPiG) mit Schreiben vom 18.12.2017 beteiligt worden.
- (3) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom 02.01.2018 bis zum 02.02.2018 durch eine öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes im Bauamt Kühlungsborn sowie im Internet durchgeführt worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 18.12.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.
- (4) Die Stadtvertreterversammlung hat am den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 50 mit Begründung einschließlich der örtlichen Bauvorschriften gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
- (5) Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 50, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), die Begründung dazu einschließlich Umweltbericht sowie der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften haben in der Zeit vom bis zum während der Dienststunden in der Stadtverwaltung Ostseebad Kühlungsborn nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen und sind in diesem Zeitraum auch im Internet verfügbar gewesen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, welche Umweltinformationen zur Verfügung stehen, dass Stellungnahmen während der Auslegungfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn sowie im Internet bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister

..... den (Siegel) Off. best. Vermesser

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister

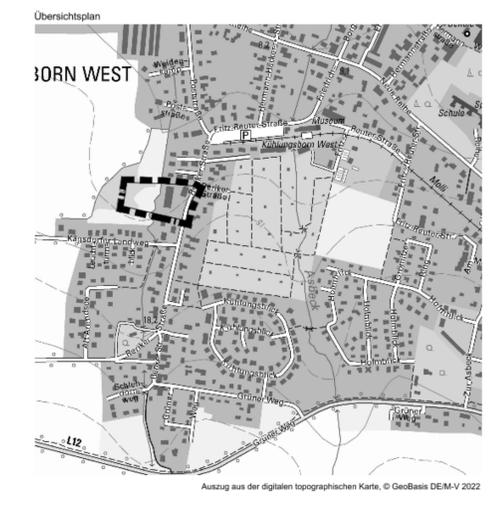
..... den (Siegel) Der Bürgermeister

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister

..... den (Siegel) Der Bürgermeister

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister

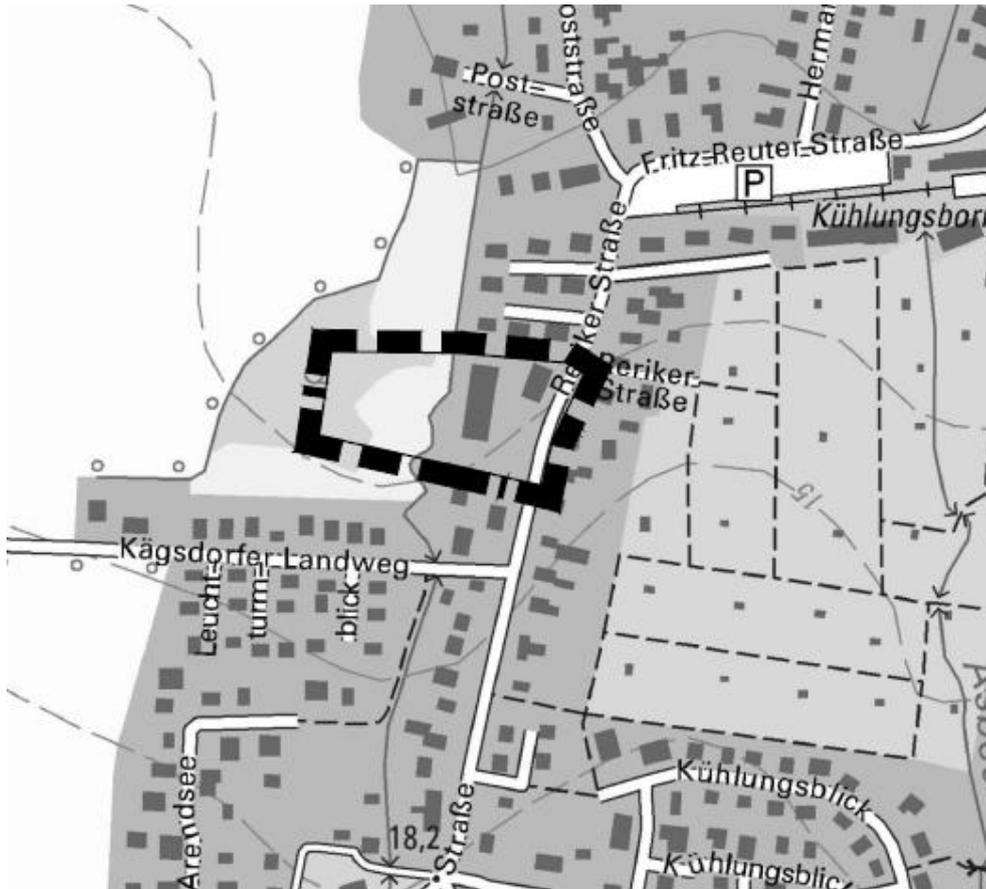
..... den (Siegel) Der Bürgermeister



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, sowie 291/34 der Flur 1, Gemarkung Kühlungsborn, gelegen im Südwesten von Kühlungsborn-West an der Reriker Straße Nr. 12/14

Entwurf

Bearbeitungsstand 15.09.2023



Auszug aus der topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2023

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, sowie 291/34 der Flur 1, Gemarkung Kühlungsborn, gelegen im Südwesten von Kühlungsborn-West an der Reriker Straße Nr. 12/14

Begründung

Entwurf

Bearbeitungsstand 15.09.2023

**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	11
2.1 Ausgangssituation.....	11
2.2 Städtebauliche Konzeption sowie Art und Maß der baulichen Nutzung	13
2.3. Örtliche Bauvorschriften.....	16
2.4 Verkehrserschließung, Stellplätze.....	17
2.5 Flächenbilanz.....	17
3. Ver- und Entsorgung.....	18
3.1 Trink- und Löschwasserversorgung	18
3.2 Schmutz- und Regenwasserentsorgung	18
3.3 Energieversorgung.....	21
3.4 Abfallentsorgung/Altlasten	21
3.5 Telekommunikation.....	21
4. Eigentumsverhältnisse, Planungs- und Erschließungskosten.....	22
5. Immissionsschutz.....	22
6. Sonstiges	24

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 "Sondergebiet 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 des Verträglichkeitsgutachtens zur Erweiterung des Marktes an der Reriker Straße vom Mai 2018 (Lademann&Partner, Hamburg) sowie einer Alternativenprüfung zu der Auffassung gelangt, dass die Sicherung eines etablierten, innerörtlichen Nahversorgungsstandortes der Neuerrichtung an einem weniger geeigneten Standort 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. Damit berücksichtigt die Stadt wesentliche Einwände aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.

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 „Dorfbeck“ 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 Bebauungskonzeptes 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.

Mit dem im Vergleich zum Vorentwurf grundlegend geänderten Entwurf wurde vom 09.01.2023 bis zum 10.02.2023 die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt.

Im Vergleich zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung, sind im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB, mit 3 Stellungnahmen von insgesamt 5 Bürgerinnen und Bürgern, vergleichsweise wenig Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen. Thematisch gibt es jedoch eine weitgehende Überschneidung.

Insgesamt wird die *Erforderlichkeit der Planung* bzw. die Erweiterung des bestehenden Marktes in Frage gestellt. Die Stadt Ostseebad Kühlungsborn ist jedoch auf der Basis des Einzelhandelskonzepts von März 2015 und des o.g. Gutachtens vom Mai 2018 sowie einer Alternativenprüfung zu der Auffassung gelangt, dass die Sicherung eines etablierten, innerörtlichen Nahversorgungsstandortes der Neuerrichtung an einem weniger geeigneten Standort 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. Die Stadt Ostseebad Kühlungsborn hält daher an den o.g. städtebaulichen Zielen fest.

Durch die zusätzliche Versiegelung und den ggf. größeren Regenwassermengen, die den Graben 9 „Dorfbeck“ bzw. in den angrenzenden Wasserspeicher eingeleitet werden, werden negative Folgen für die *hydrologische Situation im Planungsumfeld* befürchtet. Es wird auf schon vorhandene Bauschäden hingewiesen und ein hydrologisches Gutachten gefordert. Im Rahmen der fortschreitenden Erschließungsplanung wurde dieser Sachverhalt nochmals in die Abwägung eingestellt. Durch den im Bebauungsplan festgesetzten Einsatz eines Gründaches mit Speichereffekt hat der Neubau die geringere abflusswirksame Fläche. Die Einleitmenge wird, im Vergleich zum bestehenden Standort, sogar um 7,5 % verringert (von 51,39 l/s auf 47,79 l/s). Eine größere Belastung des Regenrückhaltebeckens ist damit ausgeschlossen. Die in den Stellungnahmen genannten Schäden lassen sich nicht dem Vorhaben im Plangebiet des B-Planes Nr. 50 zuordnen. Die Einleitmenge in das Gewässer Nr. 9 wird gemessen am Bestand reduziert. Zwischenzeitlich wurde zudem ein „Fachbeitrag Wasserrahmenrichtlinie“ erarbeitet (biota, Institut für ökologische Forschung und Planung GmbH; Bützow, 06/2023), der sich u.a. mit den o.g. Belangen auseinandersetzt. Durch die Reduktion des oberflächlichen Abflusses ist demnach nicht mit einer zusätzlichen hydraulischen Belastung des Gewässers zu rechnen. Ein Überflutungsnachweis für ein 30-jährliches Regenereignis wurde im Rahmen der Beantragung einer wasserrechtlichen Einleitgenehmigung erbracht, die mittlerweile vorliegt. Vielmehr ist die Errichtung eines Gründaches bezüglich der Hochwasserproblematik des Ostseebades Kühlungsborn als positiv zu bewerten, da dadurch im Sinne einer Schwammstadt, der Rückhalt von Niederschlagswasser im städtischen Raum gefördert und die Verdunstung begünstigt wird.

Weiterhin wird durch die Kapazitätserweiterung des Marktes eine *Zunahme des Verkehrsaufkommens* auf der Reriker Straße sowie der Poststraße und damit der *Lärmbelastung* für die Anlieger befürchtet. Diese Einwendung wurde nochmals gutachterlich betrachtet (ALN Akustik Labor Nord GmbH; Lübeck, 03/2023). Im Ergebnis ist nicht zu erwarten, dass die Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche durch die Erweiterung des EDEKA-Marktes signifikant erhöht werden. Auf der Reriker Straße ist entsprechend einer Verkehrslärmuntersuchung mit einem DTV von rd. 3270 Kfz/24h zu rechnen. Durch die Neuerrichtung des EDEKA-Marktes wird entsprechend gängiger schalltechnischer Ansätze die Verkehrsmenge des EDEKA-Marktes auf dem Gelände selbst um ca. 800 Fahrten erhöht. Hinzu kommt, dass ab der Ein- bzw. Ausfahrt des EDEKA-Marktes eine Vermischung mit dem öffentlichen Verkehr der Reriker Straße stattfindet. D.h., dass davon ausgegangen werden kann, dass ein großer Teil der theoretischen Mehrfahrten schon Bestandteil des bestehenden Verkehrs auf der Reriker Straße sind (Touristen, Pendler, Anwohner). Aufgrund der geringen zusätzlichen Verkehrsmengen und des bereits vorhandenen Verkehrsaufkommens infolge von Anlieger- und Durchgangsverkehr ist eine Erhöhung der Verkehrsgeräusche um mindestens 3 dB durch den anlagenbezogenen Verkehr auszuschließen. Es ist davon auszugehen, dass selbst bei einer Berücksichtigung der gesamten, zusätzlichen Verkehrsmenge auf einem einzelnen Straßenabschnitt (z. B. nördliche Reriker Straße) die Pegelerhöhung durch den anlagenbezogenen Mehrverkehr im Bereich der Wahrnehmungsschwelle um rd. 1 dB liegt und somit nach TA Lärm keine weiteren Maßnahmen erforderlich werden. Weiterhin ist davon auszugehen, dass die bestehenden Stellplätze an Wochenenden und in der Saison nicht ausreichen, so dass eine erhebliche Überfüllung festzustellen ist und zusätzlicher Parksuchverkehr und auch „wildes Parken“ in der Reriker Straße und angrenzenden Bereichen entstehen.

Dieser Situation wird durch die Schaffung zusätzlicher Stellplätze Rechnung getragen.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurden Anregungen, Hinweise und Bedenken geäußert, auf die die Stadt mit Planänderungen und der Erarbeitung eines „*Fachbeitrages Wasserrahmenrichtlinie*“ sowie mit Ergänzungen des Umweltberichtes reagiert hat. Die vertiefte Betrachtung der *wasserwirtschaftlichen Belange* wurde insbesondere seitens des StALU und der Bürger gefordert. Im Rahmen des Gutachtens wurde festgestellt, dass von der Planung keine negativen Auswirkungen entstehen.

Aufgrund der Stellungnahme und weiteren Abstimmungen mit dem Wasser- und Bodenverband wurde die Baugrenze entlang des Grabens in Richtung Osten verschoben, so dass nun ein unbebauter Streifen von 3,0 m ab Böschungsoberkante des Grabens gesichert ist. Zusätzlich wurde festgesetzt, dass dieser Streifen von jeglicher Bebauung freizuhalten ist. Auf der westlichen Seite des Grabens ist keine Bebauung zulässig, da eine Grünfläche festgesetzt ist.

Die untere Wasserbehörde verweist zusätzlich auf die notwendigen Genehmigungsverfahren im Rahmen der Umsetzung der Planung. Die *wasserrechtliche Erlaubnis* zur Einleitung von Regenwasser in den vorhandenen Graben liegt inzwischen vor. Des Weiteren befindet sich die *Plangenehmigung für die Verrohrung* des Grabenabschnittes im Plangebiet in der Bearbeitung.

Durch die untere Naturschutzbehörde wurde auf die Notwendigkeit einer *ökologischen Baubegleitung* hingewiesen. Diese wird im Rahmen der Vorhabenplanung bzw. Baudurchführung beachtet. Es wird kritisiert, dass keine Maßnahmen zur Schaffung von Feuchtwiesen in den festgesetzten Grünflächen dargestellt werden. Im Rahmen des fortschreitenden Bebauungsplanverfahrens wurde festgestellt, dass eine Umgestaltung der Grünfläche zur Feuchtwiese nicht möglich ist. Zielsetzung ist nunmehr der Erhalt des Status Quo mit entsprechenden Maßnahmen (Mahd). Eine öffentliche Nutzung ist nicht vorgesehen.

Eine verbindliche Reservierung des *Ökokontos* ist inzwischen erfolgt. Das Ökokonto hat die Bezeichnung LRO-068 „Moorwald Ivendorf 1“.

Die untere Naturschutzbehörde stellt eine Genehmigung der *Baumfällungen* in Aussicht. Die Ersatzplantzungen werden durch *einen* städtebaulichen Vertrag gesichert. Dem Hinweis zur *Ausgleichsbilanzierung*, dass auch kumulative Beeinträchtigungen von vorhandenen Biotopen bilanziert werden sollen, wird nicht gefolgt. Diese Schlussfolgerung (kumulative Wirkung von Störquellen) kann fachlich (HZE) allerdings nicht nachvollzogen werden. Die HZE regelt den Umgang zu einer Überlagerung von Störquellen nicht. Eine nachvollziehbare Quantifizierung ist zudem kaum möglich. Somit werden lediglich neue, erstmalig auftretende Störungen bilanziert.

Seitens des Landkreises wurde gefordert die Überschreitungsmöglichkeiten der festgesetzten maximalen Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO durch Nebenanlagen und Stellplätze ebenfalls auf die Grundfläche zu beziehen. Dies wurde berücksichtigt. Statt eine Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,9 wurde eine Überschreitung bis zu einer Grundfläche von 6000 m² festgesetzt. Der Umfang der baulichen Nutzung bleibt identisch.

Im Rahmen der fortschreitenden Vorhabenplanung bestand die Notwendigkeit, im Bebauungsplan eine Regelung bezüglich eines Vordaches an der südlichen Fassa-

denseite zu treffen. Dieses zusätzliche gliedernde Gebäudeelement entspricht der Zielsetzung der Stadt eine anspruchsvolle Gebäudegestaltung zu erreichen. Im Bebauungsplan wurde daher zusätzlich festgesetzt, dass für Vordächer ein ausnahmsweises Vortreten vor die südliche Baugrenze um bis zu 3,0 m zulässig ist, sofern eine Breite von insgesamt 45,0 m nicht überschritten wird. Dabei darf die zulässige Grundfläche (GR) nach § 19 Abs. 2 BauNVO um bis zu 135 m² überschritten werden.

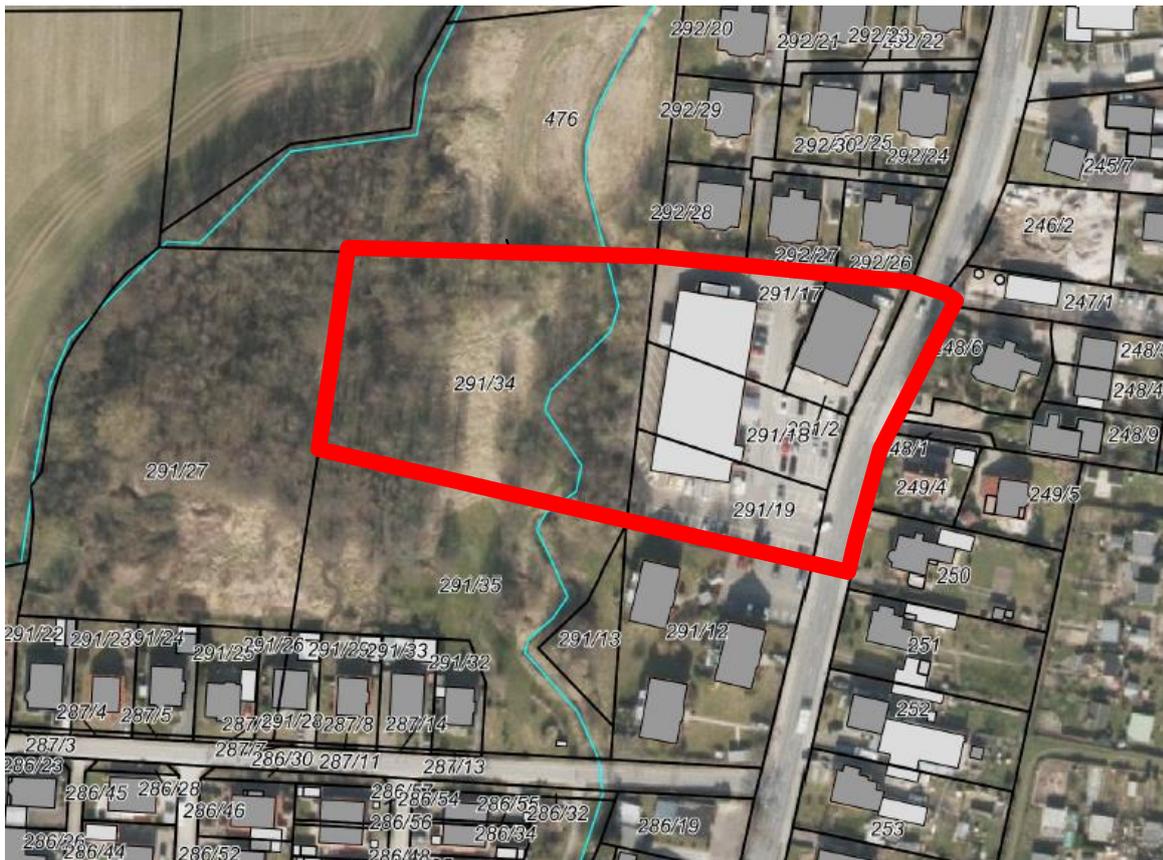
Als Anpassung an die inzwischen geänderte Katastersituation wurde der Geltungsbereich deutlich verkleinert. Es umfasst nunmehr ausschließlich die Flurstücke, die sich im Eigentum des Vorhabenträgers befinden. Für diese werden umsetzungsfähige Festsetzungen und vertragliche Regelungen getroffen. Betroffen ist von dieser Änderung auch die Stellungnahme der Forstbehörde, die eine geänderte Waldgrenze festgestellt hat, die nunmehr nicht im Regelungsbereich des Bebauungsplanes liegt.

In der Gesamtschau der vorgenommenen Änderungen, insbesondere durch die Veränderung der Baugrenzen und des Geltungsbereiches sowie dem neu erarbeiteten wasserwirtschaftlichen Fachbeitrag zur Wasserrahmenrichtlinie, muss der Entwurf gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut ausgelegt werden. Auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind erneut zu beteiligen.

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, umfassend die Flurstücke 259/1 (teilweise), 291/2, 291/17, 291/18, 291/19, sowie 291/34 der Flur 1, Gemarkung Kühlungsborn, gelegen im Südwesten von Kühlungsborn-West an der Reriker Straße Nr. 12/14 mit einer Flächengröße von ca. 1,1 ha.



Lage und Abgrenzung des Plangebietes im Luftbild, © GeoBasis DE/M-V 2023

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 mit der Zweckbestimmung "Nahversorgung" 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 („Verträglichkeitsgutachten zu den Auswirkungen des Erweiterungsvorhabens“, Dr. Lademann & Partner, Hamburg 05/2018).

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

Gegenstand der Untersuchung war die geplante Erweiterung eines EDEKA-Markts in der mecklenburg-vorpommerischen Stadt Kühlungsborn. Der Markt befindet sich an der Reriker Straße 12 in Kühlungsborn West. Aktuell beträgt die Verkaufsfläche des EDEKA-Markts rd. 700 qm zzgl. eines Getränkemarkts mit 200 qm. Geplant ist eine Erweiterung auf 1.500 qm Verkaufsfläche zzgl. 200 qm Getränkemarkt. Das Vorhaben soll im Zuge eines Bauleitplanverfahrens umgesetzt werden. Da zwischenzeitlich das Erweiterungskonzept dahingehend geändert wurde, dass der Getränkemarkt in den Neubau integriert werden soll, beträgt die Verkaufsfläche nunmehr 1.700 m².

Die sozioökonomischen Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum induzieren aufgrund der direkten räumlichen Lage an der Ostsee und des über lange Jahre florierenden Bädertourismus in der Region zusätzliche Impulse für die künftige Einzelhandelsentwicklung in Kühlungsborn. Auf einer nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche von insgesamt rd. 9.200 qm innerhalb des Einzugsgebiets werden rd. 44 Mio. € Umsatz generiert. Einzelhandelszentralität und Verkaufsflächendichte fallen überdurchschnittlich hoch aus, was sich über die hohe Tourismusrelevanz von Kühlungsborn erklärt, aus der sich erhebliche zusätzliche Nachfrage- und Umsatzpotenziale generieren. Die Nahversorgungsstruktur im Untersuchungsraum ist dabei sehr stark von Discountern geprägt. Sämtliche Vollversorger (wie auch der zu erweiternde EDEKA-Markt) weisen aktuell keine zeitgemäße Dimensionierung mehr auf. Kaufkraftabflüsse, vor allem nach Bad Doberan, sind die Folge.

Das Kundenpotenzial des Vorhabens im Einzugsgebiet in 2020 beträgt etwa 11.600 Personen. Das vorhabenrelevante Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet wird im Jahr der Marktwirksamkeit etwa 61 Mio. € betragen. Davon sind 31 Mio. € dem periodischen Bedarfsbereich zuzurechnen. Hinzu kommt ein erhebliches tourismusinduziertes Nachfragepotenzial von rd. 144 Mio. € (rd. 37 Mio. € im periodischen Bedarf). Für den EDEKA-Markt ist inkl. des Getränkemarkts künftig von einem Umsatzvolumen in Höhe von rd. 7,3 Mio. € auszugehen. Der durch die Erweiterung induzierte Umsatzzuwachs beträgt rd. 3,4 Mio. €, davon rd. 3,1 Mio. € im periodischen Bedarf. Die Umsatzumverteilungswirkungen durch die Vorhabenrealisierung liegen nach den Prognosen von Dr. Lademann & Partner im Segment des periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereichs im Worst-Case im Durchschnitt bei rd. 7 %. Die Umsatzrückgänge in den Ortsteilzentren Kühlungsborn-Ost und –West bewegen sich zwischen 7 und 8 %, die Nahversorgungs-/Streulagen sind mit 4 bis 8 % betroffen. Vorhabeninduzierte Betriebsaufgaben von Märkten, die für die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche und für die verbrauchernahe Versorgung von Bedeutung sind, können ausgeschlossen werden. Das nächstgelegene Grundzentrum Rerik ist von einem Umsatzrückgang von maximal 6 % betroffen. Auch hier sind keine

vorhabeninduzierten Betriebsaufgaben zu erwarten. Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens in städtebauliche Wirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der zentralen Versorgungsbereiche und der Nahversorgung kann daher ausgeschlossen werden.

Mit der Realisierung des EDEKA-Erweiterungsvorhabens ist eine qualitative Aufwertung der Nah- bzw. Grundversorgung verbunden. Der zu erweiternde EDEKAMarkt hat als einziger Vollsortimenter in Kühlungsborn-West für diesen Stadtteil eine erhebliche Versorgungsbedeutung. Zudem kann der Markt von etwa 2.000 Personen fußläufig erreicht werden und übernimmt damit eine wichtige Versorgungsfunktion für die wohnortnahe Grundversorgung. Neben dem Beeinträchtungsverbot wird das Vorhaben auch dem Integrationsgebot, dem Konzentrationsgebot und dem Kongruenzgebot gerecht.

Es liegt kein Verstoß gegen die Ziele der Raumordnung vor. Mit den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Kühlungsborn ist das Vorhaben kompatibel. Der Steuerungsgrundsatz 1 zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung wird jedoch nicht erfüllt, da der Markt in die Großflächigkeit erweitert werden soll. Um das Ziel, eine flächendeckende wohnungsnah Grundversorgung auch durch Nahversorgungsstandorte zu sichern und diese wenn nötig auszubauen, erreichen zu können, ist jedoch eine Modernisierung des EDEKAMarkts notwendig. Diese ist zwangsläufig auch mit einer Anhebung der Verkaufsfläche verbunden, da nur so die Kundenansprüche erfüllt und funktionierende Betriebsabläufe auch zu saisonalen Spitzen gewährleistet werden können.

Insgesamt kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass das dem Bebauungsplan Nr. 50 zugrunde liegende Vorhaben dem Ziel des Einzelhandelskonzeptes, den soliditären Nahversorgungsstandort zu sichern, entspricht. Dies ist umso wichtiger, als es sich bei dem Nahversorger um einen von lediglich zwei Vollsortimentern 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 Kühlungsborn 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 mögliche 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 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVObI. M-V S. 1033),

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 ausgebautes 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.

Nördlich des Plangebiets 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. 40 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 weiterverfolgt.

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 die-

sem 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 Reniker 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 auf den festgesetzten Waldabstandsflächen unzulässig. Da sich jedoch Teile des Sondergebietes im Waldabstand befinden, wird diese Festsetzung vorbeugend in den Bebauungsplan aufgenommen. Weiterhin sind bauliche Anlagen in der Uferzone des Grabens unzulässig. Dadurch soll die Unterhaltung des Gewässers gewährleistet werden. Die genannten Nebenanlagen gehören standardmäßig nicht zur Regelausstattung von Lebensmittelmärkten. Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden 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.

Die zulässige maximale Grundfläche (GR) von 2.400 m² darf in dem festgesetzten Sonstigen Sondergebiet gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO für Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen bis zu einer GR von 6000 m² 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.

Im Rahmen der fortschreitenden Vorhabenplanung bestand die Notwendigkeit, im Bebauungsplan eine Regelung bezüglich eines Vordaches an der südlichen Fassadenseite zu treffen. Dieses zusätzliche gliedernde Gebäudeelement entspricht der Zielsetzung der Stadt, eine anspruchsvolle Gebäudegestaltung zu erreichen. Im Bebauungsplan wurde daher eine zusätzliche Festsetzung aufgenommen. Für Vordächer kann ausnahmsweise ein Vortreten vor die südliche Baugrenze um bis zu 3,0 m zugelassen werden, sofern eine Breite von insgesamt 45,0 m nicht überschritten wird. Dabei darf die zulässige Grundfläche (GR) nach § 19 Abs. 2 BauNVO um bis zu 135 m² überschritten werden. Durch diese Festsetzung wird der Ausnahmetatbestand hinreichend konkret definiert.

Die Höhenbegrenzung der baulichen Anlagen auf 8,0 m bei eingeschossiger und zweigeschossiger Bauweise soll ein städtebaulich verträgliches Einfügen in die Um-

gebung 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 festgesetzte Gebäudehöhe (GH) gilt die im Bereich der Reriker Straße festgesetzte Bezugshöhe als Bezugspunkt.

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

Technisch bedingte Dachaufbauten, wie Entlüftungsschächte von Filter- und Klimaanlagen, 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.

Die Dächer im SO sind zu mindestens 70 % zu begrünen. Die Begrünung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die durchwurzelbare Vegetationsschicht muss mindestens 10 cm aufweisen. Die Bepflanzung ist durch eine extensive Begrünung mit Sedum-Gras-Kräutermischung herzustellen. Durch diese Festsetzungen wird sichergestellt, dass der Regenwasserabfluss im Vergleich zu der Bestandsmenge reduziert wird.

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.

Die weiteren Festsetzungen dienen der Gestaltung der Außenanlagen. Stellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrünten 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.

Im Rahmen der Vorhabenplanung ist bezüglich der Gestaltung der Ein- und Ausfahrten zu berücksichtigen, dass es sich angrenzend um einen Fuß- und Radweg handelt. Eine Gefährdung der entsprechenden Verkehrsteilnehmer ist auszuschließen.

2.5 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 50 beträgt rund 1,1 ha. Die Fläche unterteilt sich folgendermaßen:

Sondergebiet	6.762	m ²
Grünfläche	1.436	m ²
Wald	2.042	m ²
Verkehrsfläche	1.036	m ²
Summe	11.276	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. Damit ist ein Grundschutz von 48 m²/h über 2 Stunden gesichert. Sollte eine größere Menge benötigt werden, ist dies durch den Vorhabenträger zu gewährleisten (z.B. durch eine Löschwasserzisterne).

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. Eine entsprechende Einleitgenehmigung liegt bereits vor. 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.

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

Zwischenzeitlich wurde ein „Fachbeitrag Wasserrahmenrichtlinie“ erarbeitet (biota, Institut für ökologische Forschung und Planung GmbH; Bützow, 06/2023), der sich umfassend mit den wasserwirtschaftlichen Belangen auseinandersetzt.

Gegenstand des „Fachbeitrags Wasserrahmenrichtlinie“ bildet eine Prüfung und Beurteilung möglicher umwelterheblicher Auswirkungen durch die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 50 unter Berücksichtigung der europa- und bundesrechtlichen Vorgaben.

Aufgrund der Planung wird das westlich liegende Gewässer 2. Ordnung „Dorfbeck“ (Graben 9) auf einer Länge von ca. 40 m überbaut. Durch das Vorhaben sind, neben dem nicht WRRL-berichtspflichtigen Graben, potenziell der WRRL-berichtspflichtige Oberflächenwasserkörper „südliche Mecklenburger Bucht/Travemünde bis Warnemünde“ (WP_04) sowie der ebenfalls berichtspflichtige Grundwasserkörper WP_KW_6_16 betroffen.

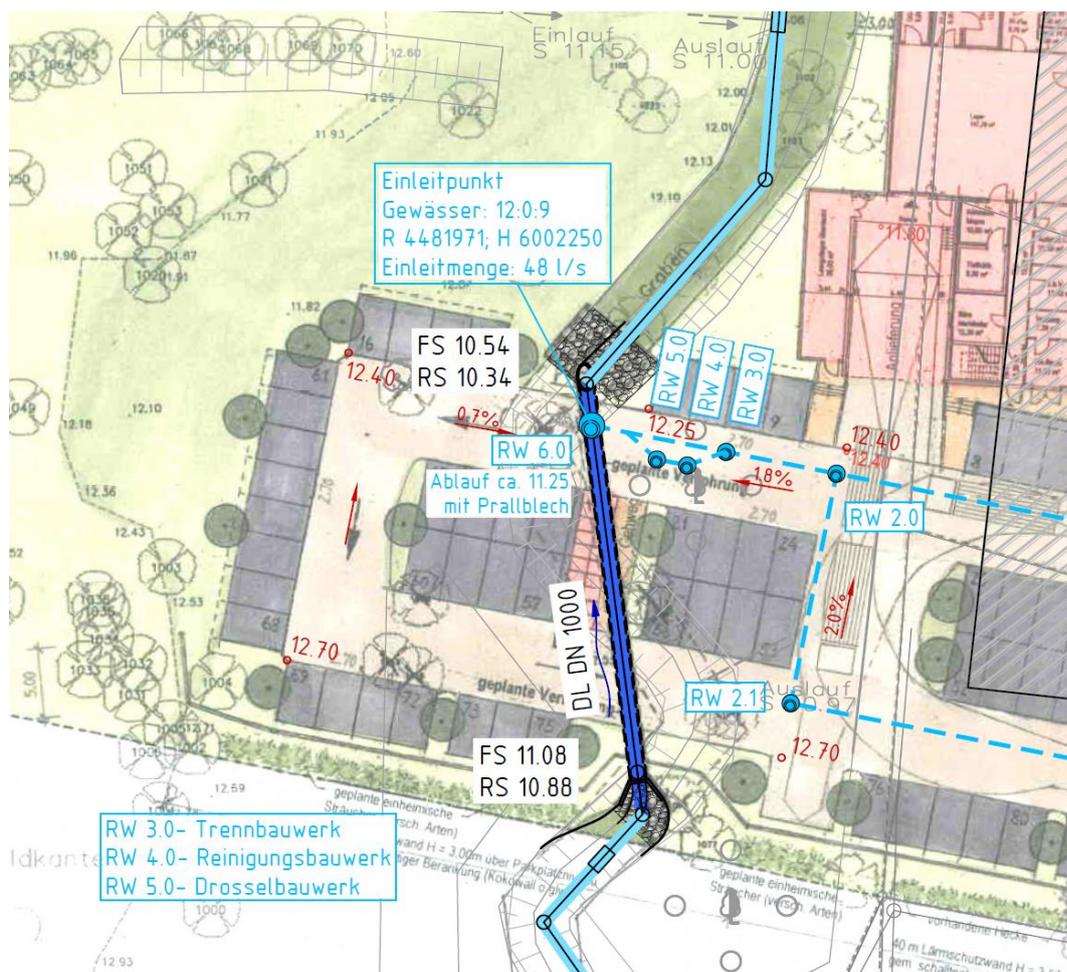
Die Dorfbeck ist orientierend, auf Grund der anthropogenen Überprägung und Einbindung in das Niederschlagsentwässerungssystem der Stadt Ostseebad Kühlungsborn, als erheblich verändert einzustufen. Das ökologische Potenzial der Dorfbeck ist orientierend als „schlecht“ zu bewerten. Maßgebend hierfür ist die mangelnde Durchgängigkeit auf Grund der Einbindung ins städtische Entwässerungssystem. Der Küstenwasserkörper WP_04 befindet sich in Folge der hohen Nährstoffbelastung und einer Beeinträchtigung durch Großalgen und Angiospermen im „unbefriedigenden“ ökologischen Zustand. Der mengenmäßige und chemische Zustand des Grundwasserkörpers WP_KW_6_16 ist mit „gut“ bewertet.

Auf Grund des geringen Flächenanteils des Vorhabengebietes im Vergleich zum Gesamteinzugsgebiet sind keine signifikanten Auswirkungen auf den Küstenwasser- und Grundwasserkörper zu erwarten. Als prüfungsrelevante Wirkfaktoren des Vorhabens wurden im Wesentlichen die Verrohrung des Vorfluters identifiziert. Die geplante Einleitung von Niederschlagswasser wurde hinsichtlich ihrer hydraulischen und stofflichen Auswirkung auf den Vorfluter geprüft. Da die Einleitmenge von Niederschlagswasser gegenüber dem gegenwärtigen Zustand reduziert wird sowie eine Reinigung des einzuleitenden Niederschlagswassers vorgesehen ist, kann eine Verschlechterung der allgemeinen physikalisch-chemischen Qualitätskomponenten ausgeschlossen werden.

Die geplante partielle Verrohrung führt zu einer dauerhaften Beeinträchtigung der Durchwanderbarkeit und des Wiederbesiedlungspotentials im ca. 40 m langen Gewässerabschnitt der Dorfbeck. Gemäß der orientierenden Bewertung des nicht WRRL-berichtspflichtigen Wasserkörper ist dies als eine Verschlechterung des ökologischen Potenzials zu werten. Der bereits erheblich veränderte Charakter der Dorfbeck als Teil des Entwässerungssystems der Stadt Ostseebades Kühlungsborn wird manifestiert.

Eine naturnahe Gestaltung und das Erreichen des guten ökologischen Potenzials für die Dorfbeck erscheint aber unabhängig vom Vorhaben aufgrund des insgesamt anthropogen geprägten Entwässerungssystems nicht möglich. Ein Ausgleich der entsprechenden Habitatverluste wird über ein Ökopunktekonto geleistet.

Gemäß § 31 Abs. 2 WHG verstößt die formale Verschlechterung der Dorfbeck nicht gegen die Bewirtschaftungsziele, da gemäß Einzelhandelskonzept eine Modernisierung und Erweiterung des Einzelhandelsstandortes innerörtlich zwingend erforderlich ist. Damit unterliegen die Gründe für das Vorhaben einem übergeordneten öffentlichen Interesse. Alternativen, wie die Neuerrichtung am Ortsrand oder die Verlegung des Gewässers in westliche Richtung wurden im Rahmen der Planung geprüft und auf Grund stärkerer umwelterheblicher Auswirkungen verworfen.



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 Sondierungsbohrungen 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 war eine Anpassung der schalltechnischen Untersuchung notwendig. Die ALN Akustik Labor Nord GmbH wurde beauftragt, die Geräuscheinwirkung in der Wohnnachbarschaft schalltechnisch zu untersuchen (ALN Akustik Labor Nord GmbH; Lübeck, 21.11.2022).

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 Kz-Fahrbereiche auf dem gesamten Parkplatzgelände beschränkt bleiben; auf den eigentlichen Kz-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 Schalleistungspegel der eingesetzten Geräte nicht über dem in der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung angenommenen Schalleistungspegel 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 DLa < 4 dB, Gruppe A1 nach DIN EN 1793-1 [20]) möglich.

2. Die Höhenangabe bezieht sich auf die Höhe der Beugungskante der Abschirmung, 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 Rechtsgrundlage 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

Im Geltungsbereich der Satzung ist ein Bodendenkmal bekannt. Das Planzeichen BD2 kennzeichnet Bodendenkmale, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation der betroffenen Teile des Bodendenkmals durch eine anerkannte archäologische Grabungsfirma sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat gem. § 6 (5) DSchG M-V der Verursacher des Eingriffs zu tragen. Bergung und Dokumentation sind mit der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Rostock abzustimmen und müssen vor Beginn jeglicher Erdarbeiten sichergestellt sein.

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, Ostseeallee 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