



öffentlich

Beschlussvorlage

| | | | |
|----------------------|-----------------|------------|-----------------|
| Amt/Geschäftszeichen | Bearbeiter | Datum | Drucksache Nr.: |
| Bauamt | Maja Kolakowski | 19.10.2016 | 16/60/122 |

| | | | |
|--------------------------------|---------|----------------|-----------------|
| Beratungsfolge (Zuständigkeit) | Gremium | Sitzungstermin | Status |
| Vorberatung | BA | 02.11.2016 | Öffentlich |
| Vorberatung | HA | 24.11.2016 | Nichtöffentlich |
| Entscheidung | SVV | 08.12.2016 | Öffentlich |
| Vorberatung | HA | 24.11.2016 | Nichtöffentlich |

Bezeichnung: Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 14 "Hof zur Asbeck" der Stadt Ostseebad Kühlungsborn - Gast: Herr Fricke

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn beschließt:

1. Die Stadtvertreterversammlung billigt den vorliegenden **Entwurf** des Bebauungsplanes Nr. 14 „Hof zur Asbeck“ der Stadt Ostseebad Kühlungsborn und den **Entwurf** der Begründung dazu.
2. Der **Entwurf** des Bebauungsplanes Nr. 14 einschließlich der Begründung ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind von der Auslegung zu benachrichtigen und zur Abgabe einer Stellungnahme aufzufordern.
3. Die Anlagen sind Bestandteil des Beschlusses.

Anlage: B-Plan Nr. 14, **Entwurf** Stand 29.11.2016 mit Begründung

Problembeschreibung/Begründung:

Die Stadtvertreterversammlung hat in ihrer Sitzung am 24.04.2014 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 14 „Hof zur Asbeck“ gemäß §§ 2 und 8 BauGB beschlossen.

Der Bebauungsplan dient insbesondere der Schaffung von Baurecht für ein Allgemeines Wohngebiet für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf. Die Stadt Kühlungsborn verfolgt die Zielsetzung, dass auf den Flächen Wohngebäude mit Mietwohnungen für Auszubildende, Saisonkräfte und Angestellte aus Hotellerie und Gastronomie sowie für andere Personengruppen entstehen.

Im Rahmen von mehreren Sitzungen wurden schrittweise Vorgaben der Stadt für die bauliche Dichte erarbeitet, welche in einen Vorentwurf eingeflossen sind. In der Sitzung des Bauausschusses am 29.10.2014 wurde der Vorentwurf gebilligt und anschließend an die Träger öffentlicher Belange und Behörden zur Abstimmung versandt sowie zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vom 24.11.2014 bis 19.12.2014 ausgelegt.

Nach dem Beschluss des vorliegenden Entwurfs durch die Stadtvertretung erfolgt die Versendung an betroffene Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zwecks Einholung der Stellungnahmen sowie die öffentliche Auslegung. Bei der öffentlichen Auslegung wird den Bürgern die Möglichkeit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Finanzielle Auswirkungen? Nein

| Gesamtkosten der Maßnahme (Beschaffungs-Folgekosten) | Jährliche Folgekosten/lasten | Finanzierung | | |
|--|------------------------------|-------------------------------------|---|---|
| | | Eigenanteil (i.d.R. = Kreditbedarf) | Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse/Beiträge) | Einmalige oder jährliche laufende Haushaltsbelastung (Mittelabfluss, Kapitaleinsatz, Folgekosten ohne kalkulatorische Kosten) |
| € | € | € | € | € |
| | | | | |

| | | | |
|---------------------|---------------|-----------|--------------|
| Veranschlagung 2016 | X nein | ja, mit € | Produktkonto |
| Im Ergebnisplan | im Finanzplan | | |

Anlagen:
 Entwurf des Bebauungsplans Nr. 14 „Hof zur Asbeck“ mit Begründung, Stand 29.11.2016

SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN über den Bebauungsplan Nr. 14 "Hof zur Asbeck"

Teil A – Planzeichnung
M 1:750



Nutzungsschablonen

Baufeld 1 und 2

| | |
|----------|----------|
| WA | II a |
| GRZ 0,25 | FH 7,5 m |

Baufeld 3 und 4

| | |
|----------|----------|
| WA | III a |
| GRZ 0,25 | FH 9,5 m |

Baufeld 5

| | |
|----------|---------|
| WA | II a |
| GRZ 0,25 | FH 7,50 |

Hinweise

Der Geltungsbereich der Satzung liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III B der Wasserversorgung Ostseebad Kühlungsborn. 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 bestehen die Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete - 1. Teil "Schutzgebiete für Grundwasser" (DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 101) sind zu beachten.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich der Satzung Bodendenkmalfunde möglich. Das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege ist rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind die 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.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich der Satzung keine Alt- oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anomale Farb- und Ausstrahlungseigenschaften, Ausgasungen, Altlastverdachtsflächen) angetroffen, ist der Grundstückbesitzer gem. § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der Unteren Abfallbehörde 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 Tiefarbeiten 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). Darüber hinaus gilt im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 08 Ausgabe 2006, Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, KRSI 08 2007).

Als externe Ausgleichsmaßnahme ist eine umgebrochene Grünlandsfläche östlich des Grundbesitzes an der Gemeindegrenze zu Wittenbeck auf dem städtischen Flurstück 376/4, Flur 2 der Gemarkung Kühlungsborn in einer Größe von 725 m² dauerhaft aus der Bewirtschaftung zu nehmen und der natürlichen Sukzession zu überlassen.

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

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

Plangrundlagen:
Lage- und Höhenplan Vermessungsbüro Wieck, Kühlungsborn, April 2014, Topographische Karte im Maßstab 1:10000, gela mV/Landesamt für innere Verwaltung M-V; eigene Erhebungen

Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenerklärung (PlanZV) vom 16. Dezember 1990, geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

- 1. Festsetzungen**
Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 6 BauGB, § 4 und §§ 16 - 20 BauNVO)
- WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
 - II Id. Nummerierung der Baufelder
 - FH zulässige Firsthöhe als Höchstmaß

- Bauweise, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)
- a abweichende Bauweise
 - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Baugrenze

- Verkehrsfächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenverkehrsfläche
 - Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung Fußweg
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Einfahrt

- Pläne für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und für die Abwasserbeseitigung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
- Stellplatz Müllbehälter

- Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Grünflächen
 - Hausgarten, privat
 - Spielplatz, privat
 - Biotop, privat
 - Hecke, privat
 - Baumreihe / Gehölzfläche, privat

- Wasserflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
- Wasserflächen

- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Erhaltung von Bäumen
 - Bäume, künftig fortfallend

- Sonstige Planzeichen**
- Besonderer Nutzungszweck von Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und Nr. 22 BauGB) Zweckbestimmung: private Stellplätze
 - Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
 - Anbauverbotszone
 - Sichtdreiecke
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO)

- 2. Darstellungen ohne Normcharakter**
- vorhandene bauliche Anlagen
 - künftig fortfallend
 - vorhandene Flurstücksgrenzen
 - Flurstücksnummern
 - vorhandene Geländeformen in m ü. NN
 - Böschung
 - Bemaßung in m
 - Kronenraufbereich, von der Bebauung freizuhalten

- 3. Nachrichtliche Übernahme** (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- Schutzgebiet für Grundwassergewinnung - Schutzzone IIIb unterliegend - Bodenkennzahl B02

Präambel

Aufgrund § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtswirksamen Änderungen sowie § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAuO-M-V) in der Fassung vom 18.04.2008 (GVBl. M-V S. 102), einschließlich aller rechtswirksamen Änderungen wird nach Beschlussfassung durch die Stadt Ostseebad Kühlungsborn über folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14 "Hof zur Asbeck", umfassend die Flurstücke 476/1 (teilw.), 476/26 und 478/14 (teilw.) der Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn, gelegen nördlich des Grünen Weges, westlich der Straße "Zur Asbeck", südlich und östlich des Wohngebietes "Holmblick", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie folgende Satzung über die örtlichen Bauvorschriften erlassen:

Teil B - Text

Es gilt die Bauvorschriftenverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548):

- 1. Art der baulichen Nutzung, höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 6, 8, 9 BauGB)
- 1.1 Das Allgemeine Wohngebiet (WA) dient vorwiegend dem Wohnen (§ 4 BauNVO) für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB). Zulässig ist die Errichtung von Wohngebäuden mit Mietwohnungen für Auszubildende, Saisonkräfte, Angestellte in Hotellerie und Gastronomie sowie andere Personengruppen mit Mietwohnungsbedarf in Kühlungsborn. Mindestens 80 % der Wohnungen dürfen dabei eine Größe von 60 m² Wohnfläche nicht überschreiten. Die Dauerwohnungen werden - mit Ausnahme von Saisonkräften - beschränkt auf Personen, die ihren Lebensmittelpunkt in der Stadt Ostseebad Kühlungsborn haben. Zweifamilienhäuser sind somit ausgeschlossen.
- 1.2 In dem Allgemeinen Wohngebiet sind Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig. Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO wird bestimmt, dass in den Allgemeinen Wohngebieten Ferienhäuser und Ferienwohnungen oder die Vermietung von Ferienzimmern unzulässig sind.
- 1.3 Innerhalb der Baufelder mit der laufenden Nummer 1 und 2 ist jeweils ein Wohngebäude als Einzelhaus mit max. 8 Wohneinheiten oder als Doppelhaus mit insgesamt max. 8 Wohneinheiten zulässig. Innerhalb der Baufelder mit der laufenden Nummer 3 und 4 ist jeweils ein Wohngebäude als Einzelhaus mit max. 10 Wohneinheiten oder als Doppelhaus mit insgesamt max. 10 Wohneinheiten zulässig.
- 1.4 Innerhalb des Baufeldes mit der laufenden Nummer 5 ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB ausschließlich ein selbständiges Lagergebäude ohne Wohneinheiten zulässig.

- 2. Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB, §§ 16 - 20 BauNVO)
- 2.1 Das dritte Vollgeschoss muss in den Baufeldern 3 und 4 mindestens an zwei Gebäudeseiten über die gesamte Seitenlänge um mindestens 1,5 m gegenüber den Außenwänden des darunter liegenden Geschosses zurückspringen. Die durch den Rücksprung entstehenden Dachflächen können als nicht überdeckte Dachterrassen ausgebildet werden. (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBAuO-M-V)
- 2.2 Die im WA zulässige Grundflächenzahl von 0,25 darf für Zufahrten, Stellplätze und Nebenanlagen unzulässig überschritten werden.
- 2.3 Die Sockelhöhe darf in den Baugebieten (OK Fertigfußböden) max. 0,5 m über dem Bezugspunkt liegen. Die Firsthöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachziegelkante, abzüglich der Höhe der Dachschindel. Bei Flachdächern entspricht die Firsthöhe der Gebäudehöhe. Für die festgesetzten Sockel- und Firsthöhen gilt als Bezugspunkt die mittlere Höhe der vom Gebäude überdeckten Geländeoberfläche.
- 2.4 Die vorhandenen Geländeformen dürfen auf den privaten Baugrundstücken nur um max. +/- 0,50 m verändert werden. Höhenunterschiede sind durch begrünte Böschungen auszugleichen. Erdarbeiten höher als 0,5 m sind unzulässig. Als Bezugspunkt gilt die vorhandene Geländeoberfläche.

- 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- 3.1 In den festgesetzten Wohngebieten mit abweichender Bauweise sind abweichend von der offenen Bauweise bei Einzel- und Doppelhäusern mit seitlichem Giebelwand-Giebelwänden über 20 m unzulässig.
- 3.2 Gebäudeanteile wie Balkone, Terrassen oder Vordächer dürfen die festgesetzten Baugrenzen um max. 1,50 m auf max. 50 % der jeweiligen Fassadenlänge überragen.

- 4. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 u. 14 BauNVO)
- 4.1 Innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze ist der Stellplatzbedarf der Bebauung in den Baufeldern 1 bis 4 zu erfüllen. Die Errichtung von Garagen ist unzulässig. Carports sind zulässig und mit Rankpflanzen zu begrünen. Zum Grünen Weg hin sind geschlossene Carport-Wände unzulässig.
- 4.2 Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO sind die Errichtung von Kleinwindkraftanlagen und freistehenden Antennenmasten im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen.

- 5. Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind und deren Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
- 5.1 Entlang der Landesstraße 12 dürfen in einer Entfernung bis zu 20,0 m, gemessen vom äußeren Rand der befahrenden, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, bauliche Anlagen im Sinne der Landesbauordnung nicht errichtet werden (Anbauverbotszone gem. § 31 Abs. 1 Straßen- und Wegegesetz - StrWG-MV). Offene Stellplätze und Carports sowie Zufahrten zu Stellplätzen (Anbauverbotszone gem. § 32 StrWG-MV). Werbeanlagen sind nur außerhalb der 20 m - Anbauverbotszone zulässig (§ 31 Abs. 2 StrWG-MV).
- 5.2 Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Grundstücksflächen (Sichtdreiecke) sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO unzulässig. Grundstücksentwässerungen und Straßenswerk dürfen eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten. Davon ausgenommen sind vorhandener und zu erhaltender Baumbestand sowie Neuanpflanzungen mit einer Kronensatzhöhe von über 2,5 m.

- 6. Flächen für die Versickerung und Ableitung von Niederschlagswasser** (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
- 6.1 Die privaten Stellplatzflächen, Zufahrten und Fußwege sind nur in wasserdurchlässiger Bauweise zulässig.
- 6.2 Nicht versickerungsfähiges unbelastetes Niederschlagswasser ist in das geschützte Soll einzuleiten. Das Soll ist zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft zu entschärfen und für eine Regenrückhaltefunktion zu nutzen. Vom Soll ist ein genereller Überlauf in die Regenwasserleitung in der Straße "Zur Asbeck" vorzusehen.

- 7. Grünflächen, Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Artenschutz und Maßnahmen zum Ausgleich** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 und Abs. 1a BauGB)
- 7.1 Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine mehrreihige Hecke mit Überhältern in einer Breite von mindestens 3,0 m anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind standortgerechte, heimische Gehölze der beauflegten Pflanzliste zu verwenden. Die Pflanzung ist im versetzten Verband mit einem Pflanz- sowie Reihenabstand von 1,0 m durchzuführen.
- 7.2 Innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Hecke, privat" ist eine Gehölzpflanzung anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Es sind standortgerechte, heimische Gehölze der beauflegten Pflanzliste zu verwenden. Die Pflanzung ist mit einem gestuften Aufbau von Sträuchern und Bäumen (abfallend zum Innenbereich des Plangebietes) zu gestalten. Als Abgrenzung zur Straße sowie zum Hausgarten ist ein mind. 1,0 m breiter Baumstreifen anzulegen.
- 7.3 Innerhalb der Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Hausgarten" sind wasserdurchlässige KÜbelufuge Wegeverbindungen und Aufenthaltsplätze zulässig. Ein Flächenanteil von 25% ist dabei nicht zu überschreiten. Innerhalb der Hausgartenbereiche können Beete mit Nutz- und Zierpflanzen sowie Baum- und Strauchgruppen integriert werden. Die verbleibenden Flächen sind als Rasenbereiche zu gestalten.
- 7.4 Alle Gehölzpflanzungen sind 3 Jahre in der Entwicklungspflege zu pflegen.
- 7.5 Die zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume bzw. Gehölzbestände sind dauerhaft zu erhalten und vor jeglicher Beeinträchtigung, die den Fortbestand gefährden, insbesondere während den Baumaßnahmen, fachgerecht zu schützen. Beschädigte oder abgegangene Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.
- 7.6 Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft ist für das innerhalb des Plangebietes vorhandene Kleingewässer eine fachgerechte Entschärfung der Sohle durchzuführen. Gleichzeitig ist der vorhandene Ablauf funktionsfähig wiederherzustellen. Die Uferbegrünung der Uferbänke ist unter Berücksichtigung der Amphibien insbesondere am Südufer zurückzuschneiden. Im Uferbereich sind zwei Winterquartiere für Amphibien anzulegen. Die zur Verbesserung der Habitatqualität ergreiften Maßnahmen sind mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen und ggf. fachgutachterlich zu begleiten. Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Bodenaushub, insbesondere Mutterboden, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Vermischung oder Vergeugung zu schützen und an Ort und Stelle wieder zu verwenden oder einer Verwertung zuzuführen.
- 7.8 Die Baustelleneinrichtungen sind auf das notwendigste Maß zu beschränken. Nach Beendigung der Bauarbeiten sind baubedingte Beeinträchtigungen (wie Bodenverdichtungen, Fahrspuren, Fremdstoffreste) zurückzunehmen.
- 7.9 Der Gebäudebruch, Bauschutt und Müllablagerungen sind ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. einer Verwertung zuzuführen.

- 7.10 Für Anpflanzungen innerhalb der festgesetzten Grünflächen sind, soweit nicht anders festgelegt, für die Gehölzpflanzungen folgende Arten zu verwenden:
- Pflanzliste:
Hochstämme, Mindestqualität 3x verpflanzt (xv),
Stammumfang (StU) 18-20 cm bei Oberkante 10-12 cm:
Stiel-Eiche (Quercus robur), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Spitzahorn (Acer platanoides), Feldahorn (Acer campestre), Winterlinde (Tilia cordata), Hainbuche (Carpinus betulus), Eibische (Sorbus aucuparia), Vogelkirsche (Prunus avium), Holzapfel (Malus sylvestris) sowie Obstsorten.
Sträucher, Mindestqualität 125/150 cm:
Weißdorn (Crataegus monogyna f. laevigata), Schlehe (Prunus spinosa), Hundsrose (Rose canina), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Haselnuss (Corylus avellana), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Kornekirsche (Cornus mas), Roter Hirtentagel (Cornus sanguinea), Schneeball (Viburnum opulus), Traubenkirsche (Prunus padus) Grau-Weide (Salix cinerea), Sanddorn (Hippophae rhamnoides) sowie Obststräucher.
- 7.11 Gasseinseitigen bzw. Entfernchen der Vegetationslinie sowie Gebäudeabbrucharbeiten sind nur außerhalb der Brutzonen von Vögeln (1. September bis 15. März) durchzuführen. Zum Schutz der Artengruppe Fledermäuse gilt für die benannten Bauteile der Zeitraum vom 1. Oktober bis 15. März einzuhalten. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Gehölzflächen keine Brutplätze brüten oder Amphibien/Reptilien/Fledermäuse vorhanden sind und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.
- 7.12 Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass stalle Böschungen vermieden werden bzw. die Gräben und Gruben schräglänglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere aus den Gräben zu entfernen sind.
- 7.13 Zum Ausgleich der Habitatverluste der Artengruppe Fledermäuse ist der Anbau von Fledermaus-Ersatzquartieren (2 Fledermausspaltenkästen, 2 Fledermausdächer) in 1. Fledermausspaltenkassen mit Rückwand) am südöstlichen Baufeld nördlich des Plangebietes bzw. am verbleibenden Baumbestand um 10 m ausgleich durchzuführen.
- 7.14 Als Ausgleich für den Verlust an Brutplätzen von Höhlen- und Nischenbrütern sind je ein Nistkasten der Ausführungsarten Nischenbrüterhöhle, Nisthöhle O-Öval und Starenhöhle am verbleibenden Baumbestand bzw. am Gebäude des städtischen Baufeldes anzubringen.

Örtliche Bauvorschriften

- (§ 9 Abs. 4 BauGB sowie § 86 LBAuO-M-V)
1. Für die Dachdeckung der Hauptgebäude sind nur unglasierte rote, braune und anthrazitfarbene Dachziegel zulässig. Ebenso zulässig ist die Ausbildung von Blechdächern, begrüntem oder befestigtem Dach und die Nutzung von nicht aufgeständerten Solaranlagen. Dächer unter 5° Dachneigung dürfen auch mit grauen oder schwarzen Dachbahnen eingedeckt werden. Fassaden sind als verputzte Flächen oder mit Sichtmauerwerk auszuführen. Außerdem sind Holzfasaden bis zu einem Anteil von 50 % der jeweiligen Fassadenfläche zulässig. Putzfasaden sind nur als Glattputz zulässig. Klinkerfasaden sind nur in naturrotten, naturbraunen, braunen oder anthrazitfarbenen Klinkern zulässig. Riemchen sind ebenso wie sichtbare Rollädenkisten unzulässig.
2. Die Verwendung von reflektierenden Dach- oder Fassadenmaterialien ist mit Ausnahme von Glasflächen und von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie unzulässig. Die Verwendung von Dach- oder Fassadenmaterialien, die andere Baustoffe vorzuleiten, ist unzulässig.
3. Fensterlose, unglasierte Fassadenflächen über 10 m Länge sind durch vor- oder zurücktretende Gebäudeanteile zu gliedern und zu begrünen. Dazu sind selbstklimmende Kletterpflanzen wie Wilder Wein (Parthenocissus tricuspidata) oder Kletterhortensien (Hydrangea petiolaris) Sol. xiv. l. C. 80-100 cm oder Kletterpflanzen an Rankhilfen wie Blauregen (Wisteria sinensis), Pfleifenwinde (Aristolochia macrophylla), Immergrünes Geißblatt (Lonicera henryi) Sol. xiv. l. C. 100-100 cm oder Kombinationen der Arten zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.
4. Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist nicht zulässig.
5. Luftkanäle müssen zur Nachbargrenze einen Abstand von mind. 3 m einhalten.
6. Einfriedungen sind nur als Laubholzhecke aus heimischen Arten zulässig. Drahtzaune sind nur innerhalb von Hecken zulässig. Die zulässige Höhe für Zaune beträgt 1,50 m. Im Bereich von Grundstücksaufahrten und Einmündungen wird die Maximalhöhe der Einfriedungen auf 0,80 m begrenzt.
7. Sonstige nicht bebauete Grundstücksflächen sind als Gärten anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Das Anpflanzen von Koffeinen ist unzulässig (Ausnahmen sind heimische Kiefer und Eibe).
8. Dauerstellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung mit einer begrenzten Umkleedauer zu versehen. Sichtschutzanlagen sind mit Rankpflanzen zu begrünen.
9. Werbeanlagen sind nur innerhalb von Hecken zulässig. Die zulässige Höhe für Zaune beträgt 1,50 m. Im Bereich von Grundstücksaufahrten und Einmündungen wird die Maximalhöhe der Einfriedungen auf 0,80 m begrenzt.
10. Sonstige nicht bebauete Grundstücksflächen sind als Gärten anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Das Anpflanzen von Koffeinen ist unzulässig (Ausnahmen sind heimische Kiefer und Eibe).
11. Dauerstellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung mit einer begrenzten Umkleedauer zu versehen. Sichtschutzanlagen sind mit Rankpflanzen zu begrünen.
12. Werbeanlagen sind nur innerhalb von Hecken zulässig. Die zulässige Höhe für Zaune beträgt 1,50 m. Im Bereich von Grundstücksaufahrten und Einmündungen wird die Maximalhöhe der Einfriedungen auf 0,80 m begrenzt.
13. Sonstige nicht bebauete Grundstücksflächen sind als Gärten anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Das Anpflanzen von Koffeinen ist unzulässig (Ausnahmen sind heimische Kiefer und Eibe).
14. Dauerstellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung mit einer begrenzten Umkleedauer zu versehen. Sichtschutzanlagen sind mit Rankpflanzen zu begrünen.
15. Werbeanlagen sind nur innerhalb von Hecken zulässig. Die zulässige Höhe für Zaune beträgt 1,50 m. Im Bereich von Grundstücksaufahrten und Einmündungen wird die Maximalhöhe der Einfriedungen auf 0,80 m begrenzt.
16. Sonstige nicht bebauete Grundstücksflächen sind als Gärten anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Das Anpflanzen von Koffeinen ist unzulässig (Ausnahmen sind heimische Kiefer und Eibe).

Darstellung der Wald- und Abstandsflächen gemäß Waldfeststellung Forstamt Bad Doberan vom 17.11.2016

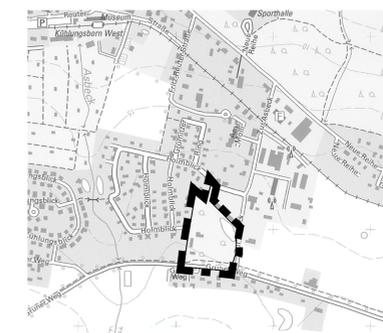


- Waldfeststellung vom 17.11.2016
- 30 m Waldabstand gemäß Bebauungsplan Nr. 14
- Potentiell verbleibende Fläche

Verfahrensvermerke

- (1) Der Aufstellungsbeschluss der Stadtvertreterversammlung wurde am 24.04.2014 gefasst. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 15.05.2014 durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn erfolgt.
- Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister
- (2) Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPlG) mit Schreiben vom 24.11.2014 beteiligt worden.
- Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister
- (3) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom 24.11.2014 bis zum 19.12.2014 durch eine öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes 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 24.11.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.
- Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister
- (4) Die Stadtvertreterversammlung hat am 08.12.2016 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 14 mit Begründung einschließlich der örtlichen Bauvorschriften gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
- Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister
- (5) Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 14, 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. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, welche Umweltinformationen zur Verfügung stehen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am Ort der öffentlichen Auslegung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister
- (6) Der katastermäßige Bestand innerhalb des Geltungsbereichs am wird als richtig dargestellt beschwigen. Hinsichtlich der legerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgt, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab vorliegt. Regressansprüche können nicht abgelehrt werden.
- den (Siegel) Off. best. Vermesser
- (7) Die Stadtvertreterversammlung hat die Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister
- (8) Der Bebauungsplan Nr. 14, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die örtlichen Bauvorschriften wurden am von der Stadtvertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 14 wurde mit Beschluss der Stadtvertreterversammlung vom gebilligt.
- Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister
- (9) Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften werden hiermit aufgelegt.
- Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister
- (10) Der Satzungsbeschluss und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf Falligkeit und Erdsen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14 ist mit Ablauf des in Kraft getreten.
- Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister

Übersichtplan



SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN über den Bebauungsplan Nr. 14 "Hof zur Asbeck"

umfassend die Flurstücke 476/1 (teilw.), 476/26 und 478/14 (teilw.) der Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn, gelegen nördlich des Grünen Weges, westlich der Straße "Zur Asbeck", südlich und östlich des Wohngebietes "Holmblick"

Entwurf

Bearbeitungsstand 29.11.2016





Satzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn

über den

Bebauungsplan Nr. 14 "Hof zur Asbeck"

umfassend die Flurstücke 476/1 (teilw.), 476/26 und 478/14 (teilw.) der Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn, gelegen nördlich des Grünen Weges, westlich der Straße „Zur Asbeck“, südlich und östlich des Wohngebietes „Holmblick“

Begründung

ENTWURF

Bearbeitungsstand 29.11.2016

Satzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn über den Bebauungsplan Nr. 14 "Hof zur Asbeck"

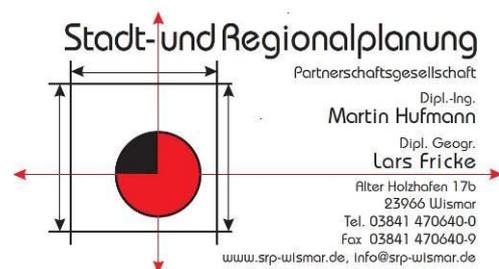
Teil 1 - Begründung

| Inhalt | Seite |
|---|-------|
| Teil 1 - Begründung | 3 |
| 1. Einleitung | 3 |
| 1.1 Anlass und Ziele der Planaufstellung, Planverfahren..... | 3 |
| 2. Bauungskonzept | 6 |
| 2.1 Ausgangssituation..... | 6 |
| 2.2 Städtebauliche Konzeption sowie Art und Maß der baulichen Nutzung | 7 |
| 2.3. Örtliche Bauvorschriften..... | 11 |
| 2.4 Verkehrserschließung, Stellplätze..... | 12 |
| 2.5 Flächenbilanz..... | 13 |
| 3. Ver- und Entsorgung | 13 |
| 3.1 Trink- und Löschwasserversorgung | 14 |
| 3.2 Schmutz- und Regenwasserentsorgung | 14 |
| 3.3 Energieversorgung..... | 15 |
| 3.4 Abfallentsorgung/Altlasten | 15 |
| 3.5 Telekommunikation..... | 16 |
| 4. Eigentumsverhältnisse, Planungs- und Erschließungskosten..... | 16 |
| 5. Immissionsschutz..... | 16 |
| 6. Sonstiges | 17 |
| | |
| Teil 2 - Umweltbericht..... | 19 |
| 1. Einleitung | 19 |
| 1.1 Allgemein | 19 |
| 1.2 Lage und Charakteristik des Plangebietes..... | 19 |
| 2. Umweltprüfung..... | 20 |
| 2.1 Vorhaben und Planungsziel | 20 |
| 2.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen.. | 21 |
| 3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen | 23 |
| 3.1 Schutzgut „Mensch“ | 23 |
| 3.2 Schutzgut „Pflanzen und Tiere“ | 24 |
| 3.3 Schutzgut „Boden“ | 32 |
| 3.4 Schutzgut Wasser..... | 33 |
| 3.5 Schutzgut „Luft und Klima“ | 33 |
| 3.6 Schutzgut „Kultur- und sonstiger Sachgüter“ | 34 |
| 3.7 Schutzgut „Landschaft“ | 34 |
| 3.8 Wechselwirkungen der Umweltauswirkungen einzelner Schutzgüter | 35 |
| 4. Entwicklungsprognose zum Umweltzustand..... | 36 |
| 4.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung | 36 |
| 4.2 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung.... | 36 |
| 4.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten | 36 |

| | | |
|-----|--|----|
| 5. | Eingriffsregelung | 37 |
| 5.1 | Gesetzliche Grundlage der Bilanzierung | 37 |
| 5.2 | Eingriffsbilanzierung..... | 37 |
| 5.3 | Kompensationsmaßnahmen | 41 |
| 5.4 | Allgemeine Grünordnerische Festsetzungen und Hinweise..... | 43 |
| 6. | Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung | 45 |
| 7. | Allgemein verständliche Zusammenfassung..... | 46 |

Deckblatt: Auszug aus der topographischen Karte, Quelle: GeoBasis DE/M-V 2016

Planverfasser:



Teil 1 - Begründung

1. Einleitung

1.1 Anlass und Ziele der Planaufstellung, Planverfahren

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn hat in ihrer Sitzung am 24.04.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 "Hof zur Asbeck" gemäß §§ 2 und 8 BauGB beschlossen.

Der Bebauungsplan dient insbesondere der Schaffung von Baurecht für ein Allgemeines Wohngebiet für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf. Die Stadt Kühlungsborn verfolgt die Zielsetzung, dass auf den Flächen Wohngebäude mit Mietwohnungen für Auszubildende, Saisonkräfte und Angestellte aus Hotellerie und Gastronomie sowie für andere Personengruppen entstehen. Für diese Personengruppen besteht seit einiger Zeit ein dringender Wohnbedarf an kleineren und kostengünstigen Mietwohnungen. Damit sollen Wohnformen angeboten werden, die es in Kühlungsborn derzeit nur in einem unzureichenden Umfang gibt. Die Gemeinde verfolgt daher mit der Aufstellung des Bebauungsplanes im Wesentlichen folgende Ziele:

- Eine Bebauung mit Einfamilienhäusern, Beherbergungsbetrieben sowie Ferienwohnungen und Zweitwohnungen soll an diesem Standort ausgeschlossen werden.
- Bei der Gestaltung der Wohnanlage soll möglichst viel von den vorhandenen Grünstrukturen mit einbezogen werden und in großzügigen Freiflächen zu einer Art "Campus" gestaltet werden. Der Bestand an wertvollen Einzelbäumen und Gehölzflächen soll umfangreich erhalten werden.
- Die Bebauung soll sich mit einer lockeren Struktur und einer möglichst anspruchsvollen Architektur in dieses Konzept einfügen. Es sind zwei- und dreigeschossige Gebäude vorgesehen. Das dritte Geschoss ist als Staffelgeschoss auszubilden.
- Es soll gewährleistet werden, dass die Wohnungen entsprechend der Zielsetzung der Stadt, den festgestellten Bedarf an Wohnungen für die in der Touristikbranche angestellten Personen im Stadtgebiet zu decken, genutzt werden. Die Nutzung der Dauerwohnungen soll daher auf Personen, die ihren Lebensmittelpunkt in Kühlungsborn haben, beschränkt werden.
- Aus dem vorstehenden Grund soll auch sichergestellt werden, dass 80% der errichteten Wohnungen eine Größe von 60 m² nicht überschreitet.
- Die Anzahl der Wohneinheiten soll beschränkt werden, um die Nutzungsdichte zu begrenzen.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt für den nördlichen Teil über die Straße "Holmblick" und für den südlichen Teil über die Straße "Grüner Weg". Eine Teilererschließung über den Grünen Weg ist notwendig, um den zusätzlichen Verkehr im Wohngebiet Holmblick zu minimieren.

Darüber hinaus wird eine fußläufige und Fahrrad-Verbindung vom Plangebiet in nördliche Richtung zur Straße Holmblick geschaffen.

In der Sitzung des Bauausschusses der Gemeinde Ostseebad Kühlungsborn am 29.10.2014 wurde der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 14 gebilligt. Anschließend wurde zwischen dem 24.11.2014 und dem 19.12.2014 die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt. Im Rahmen der Beteiligung wurde durch das zuständige Straßenbauamt die Anbindung des Wohngebiets an den Grünen Weg (L 12) abgelehnt. Es folgte ein Diskussionsprozess über alternative Anbindungen der Fläche. Darüber hinaus mussten noch weitere Untersuchungen erfolgen. Es wurde eine Ergänzung des Artenschutzberichtes notwendig, der mögliche Umgang mit dem vorhandenen Baumbestand wurde durch die Erarbeitung eines Baumgutachtens untersucht, die potenzielle Lärmbelastung und notwendige Lärmschutzfestsetzungen wurden durch ein Lärmschutzgutachten betrachtet und es wurde ein Bodengutachten zur Versickerungsfähigkeit der Flächen gefordert.

Aus dem Beteiligungsverfahren und den inzwischen durchgeführten Gutachten- bzw. Untersuchungen ergeben sich im Wesentlichen folgende Änderungen: Der Bebauungsplan wurde um Festsetzungen zu Immissionsschutz ergänzt. Im Teil B wurden die Festsetzungen zu der selbstständigen Lagerhalle und zu den Staffelgeschossen konkretisiert. Darüber hinaus wird ein vorhandenes Bodendenkmal nachrichtlich übernommen. Aufgrund des Artenschutzgutachtens wurden die artenschutzrechtlichen Festsetzungen ergänzt.

1.2 Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich am Südostrand von Kühlungsborn West und umfasst die Flächen zwischen dem Bauhof im Norden, der Straße "Zur Asbeck" im Osten, dem Grünen Weg (Landesstraße 12) im Süden sowie dem Wohngebiet Holmblick im Westen.

Im Plangebiet liegen die Flurstücke 476/1 (Grüner Weg, teilw.), 476/26 und (Weg) der Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn. Die Flächengröße beträgt ca. 1,9 ha.



Lage und Abgrenzung des Plangebietes (Quelle: GAIA M-V, 22.10.2014)

1.3 Planungsrecht, Flächennutzungsplan und Raumordnung

Die Stadt Ostseebad Kühlungsborn verfügt über einen seit 1998 wirksamen Flächennutzungsplan. Da der Flächennutzungsplan für den überplanten Bereich bisher noch eine Gemische Baufläche, eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Abschirm-/Zäsurgrün und Hausgarten, eine Wasserfläche und eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausweist, wird der F-Plan entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 14 im Parallelverfahren geändert (7. Änderung des Flächennutzungsplanes). Dazu wurde der entsprechende Aufstellungsbeschluss gefasst.

Die Stadt Ostseebad Kühlungsborn ist im Regionalen Raumentwicklungsprogramm als Grundzentrum ausgewiesen und besitzt, neben der hervorgehobenen touristischen Bedeutung und der Funktion für die Versorgung des Umlandes, auch eine zentrale Funktion hinsichtlich der Wohnungsentwicklung für die besondere Bedarfsstruktur der einheimischen Bevölkerung und den Arbeitnehmern im Tourismussektor.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,

- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. Nr. 3, 22.01.1991) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.04.2006 (GVOBl. M-V S. 102) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen

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

Als Plangrundlagen wurden der Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Wieck, Kühlungsborn, April 2014, die Topographische Karte im Maßstab 1:10000 vom Landesamt für innere Verwaltung M-V sowie eigene Erhebungen verwendet.

2. Bebauungskonzept

2.1 Ausgangssituation

Die ehemalige Hofstelle Grüner Weg Nr. 9 wurde lange Zeit als Betriebsferienheim einer LPG und nach 1990 als Unterkunft für Asylbewerber genutzt. Die Gebäude stehen nunmehr seit über 15 Jahren leer und das Gelände wird nicht mehr genutzt. Während die Gebäude langsam zerfallen und deutliche Spuren von Vandalismus zeigen, hat sich auf den Freiflächen eine Vegetation gebildet, die durch die zuständige Forstbehörde als Wald gemäß Landeswaldgesetz eingestuft wird. Es muss daher ein Antrag auf Waldumwandlung gestellt werden. Es handelt sich dabei im Wesentlichen um den östlichen Teil des Geländes, in dem auch ein als Biotop kartierter Teich vorhanden ist, der allerdings stark verschlammt ist. Der westliche Teil wird von den vorhandenen Gebäuderuinen und vom Baumbestand geprägt, der teilweise noch zur alten Hofanlage gehörte. Die vorhandenen Gebäude sind überwiegend zweigeschossig.

Das städtebauliche Umfeld wird insbesondere durch das westlich angrenzende Wohngebiet "Holmblick" mit der Einfamilienhausbebauung, den südlich davon liegenden Abstandsgrünflächen zur L 12 und der Bebauung südlich des Grünen Weges geprägt. Die vorhandenen Wohngebäude sind meist eingeschossig mit teils ausgebautem Dachgeschoss.

Im Norden befindet sich der städtische Bauhof, zu dem aufgrund der dichten Vegetation allerdings keine städtebauliche Beziehung besteht. Darüber hinaus erstreckt sich das zweigeschossige Hauptgebäude des Bauhofes direkt entlang der nördlichen Plangebietsgrenze und bildet eine bauliche Raumkante, die das Plangebiet vor möglichen Beeinträchtigungen aus dem laufenden Betrieb abschirmt. Der östlich angrenzende Bereich an der Straße "Zur Asbeck" wird durch das gleichnamige Gewerbegebiet geprägt, das aber im Rahmen der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 bezüglich der zulässigen Lärmemissionen stark eingeschränkt wurde. Es ist daher nicht mit einer wesentlichen Einwirkung von Immissionen auf das Plangebiet zu rechnen. Die Immissionssituation, auch durch die L 12 und die Straße "Zur Asbeck", wird in einem Schallgutachten geprüft.

Eine ausführliche Beschreibung und Bewertung der vorhandenen Grünstrukturen und des Gehölzbestandes erfolgt im Umweltbericht im Teil B der Begründung.



Bebauung im Plangebiet.



Westliche Plangebietsgrenze.



Grüner Weg Richtung Osten.



Bebauung im Wohngebiet Holmblick im Bereich der östlichen Ausfahrt.

Die Fotos auf dem Deckblatt zeigen die Ansicht aus Richtung Süden vom Grünen Weg sowie eine weitere Impression der vorhandenen Bebauung.

2.2 Städtebauliche Konzeption sowie Art und Maß der baulichen Nutzung

Wie eingangs erwähnt, besteht die Zielstellung darin, Baurecht für Wohnraum für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf zu schaffen. Insbesondere sind Wohnungen für Auszubildende, Angestellte und Saisonkräfte der örtlichen Hotellerie und Gastronomie zu realisieren. Dadurch soll sich das Gebiet bezüglich der Nutzung und baulichen Gestaltung deutlich von den Eigenheimstandorten an den Ortsrändern Kühlungsborns, die in den vergangenen Jahren erschlossen und bebaut worden sind, unterscheiden. Der Bebauungsplan soll im Sinne einer Angebotsplanung jedoch auch noch Spielraum für die bauliche Entwicklung offenhalten.

Dem städtebaulichen Konzept des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 14 liegen Bauungs- und Nutzungskonzepte des Flächeneigentümers zugrunde, die Gegenstand von Abstimmungsprozessen mit der Stadt waren. Der Eigentümer ist gleichzeitig auch ein ortsansässiger Hotelier, der durch die Errichtung der Wohnungen u.a.

den Bedarf seiner eigenen Angestellten decken will. Durch eine baulich-gestalterische Gesamtlösung für das Gelände besteht nach Jahren des Verfalls die Möglichkeit einen städtebaulichen Missstand nachhaltig zu beseitigen. In der Diskussion um eine mögliche Bebauung und Nutzung des Geländes standen insbesondere die Anzahl und Stellung der Gebäude, die Anzahl der erforderlichen Stellplätze, die Anzahl der Vollgeschosse und die maximale Länge der Gebäude sowie die Anzahl und Größe der Wohnungen im Vordergrund. Weitere Fragestellungen waren die mögliche Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz sowie die Errichtung eines Wirtschaftsgebäudes, das als selbständiges Lager genutzt werden soll.

Den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 14 wurde ein städtebauliches Konzept zugrunde gelegt, das die Errichtung von vier Gebäudekörpern für Kleinwohnungen vorsieht. Die Gebäude werden weitgehend dem westlichen Bereich des Grundstücks zugeordnet, um die vorhandenen Grün- und Biotopstrukturen zu erhalten. Die Gebäude dürfen im südlichen Bereich zwei Vollgeschosse und im nördlichen drei Vollgeschosse haben. Bei drei Geschossen wird das dritte Geschoss als Staffelgeschoss ausgeprägt. Die Gebäudelängen werden auf maximal 20 m begrenzt. Im südlichen Bereich wird das angesprochene Wirtschafts- bzw. Lagergebäude für den Hotelbetrieb zugeordnet. Dieses Gebäude hat maximal zwei Vollgeschosse.

Rund die Hälfte des Plangebietes wird zukünftig durch bestehende und geplante Grünflächen sowie Grundstücksfreiflächen geprägt sein. So wurde schon im Rahmen der Konzepterarbeitung bei der Zuordnung der Gebäudekörper und Stellplatzflächen darauf geachtet, dass so viele Bäume wie möglich erhalten bleiben. Die dadurch entstandenen, vergleichsweise umfangreichen Grundstücksfreiflächen werden unter Einbeziehung der vorhandenen Bäume zu einer Art "Campus" gestaltet, was zum einen eine hohe Aufenthaltsqualität und zum anderen eine hohe städtebauliche Qualität gewährleisten soll. Zentrales Gestaltungsmerkmal soll eine in Nordsüdrichtung verlaufende Freiflächenachse sein, die als Wegeverbindung genutzt werden kann und für Freiraumaktivitäten zur Verfügung steht. Diese Fläche wird unter Berücksichtigung notwendiger Baumscheiben teilbefestigt. Dem östlichen Bereich werden Flächen für Ausgleichsmaßnahmen, Hausgärten und eine Spielplatzfläche zugeordnet. Einen großen Teil der Fläche nimmt der Teich als geschütztes Biotop ein. Vorhandene wertvolle Gehölzstrukturen sollen erhalten werden. Mit Ausnahme des Teichs werden alle in dem beschriebenen Bereich liegenden Flächen als private Grünflächen festgesetzt.

Das Allgemeine Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO dient vorwiegend dem Wohnen für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB). Zulässig ist die Errichtung von Wohngebäuden mit Mietwohnungen für Auszubildende, Saisonkräfte, Angestellte in Hotellerie und Gastronomie sowie andere Personengruppen mit Mietwohnungsbedarf in Kühlungsborn. Aufgrund der Zielsetzung der Stadt, den festgestellten spezifischen Wohnraumbedarf in Kühlungsborn zu bedienen, müssen jedoch konkretisierend weitere Festsetzungen getroffen werden. Da sich dieser Bedarf überwiegend auf Kleinwohnungen bezieht, wird festgesetzt, dass mindestens 80 % der Wohnungen eine Größe von 60 m² Wohnfläche nicht überschreiten dürfen. Darüber hinaus werden die Dauerwohnungen beschränkt auf Personen, die ihren Lebensmittelpunkt in der Stadt Ostseebad Kühlungsborn haben. Eine Ausnahme bilden dabei nur die Saisonkräfte. Damit soll gewährleistet werden, dass die Nutzung als Zweit- bzw. Nebenwohnung ausgeschlossen wird. Durch die Nutzung als Zweitwohnung würden die Wohnungen der Bedarfsdeckung der Ange-

stellten der in Kühlungsborn ansässigen touristischen Betriebe entzogen. Darüber hinaus entstehen durch die Nutzung von Zweitwohnungen städtebauliche Probleme hinsichtlich des zeitweiligen Leerstandes und der Verödung von Siedlungsbereichen, der unzureichenden Auslastung der vorzuhaltenden Infrastruktur sowie des Flächenverbrauchs bei gleichzeitig nur geringfügiger Nutzung. Der Ausschluss von Nebenwohnungen ist ein geeignetes und zulässiges Instrument, um die genannten Probleme in Tourismusgemeinden zu vermeiden (vgl. OVG Lüneburg, Urteil v. 18.09.2014, Az. 1 KN 123/12). Zur Beurteilung, ob eine betreffende Person seinen Lebensmittelpunkt in der Stadt Kühlungsborn hat, ist das Melderegister heranzuziehen. Die Person muss in einem Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14 eine Hauptwohnung gemäß § 16 des Landesmeldegesetzes Mecklenburg-Vorpommern (LMG M-V) angemeldet haben. Saisonkräfte üben ihre Beschäftigung nur zu bestimmten Zeiten aus, deren Ende absehbar ist.

In dem Allgemeinen Wohngebiet sind Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig. Aufgrund der städtebaulichen Situation und der Ziele der Stadt würden genannte Nutzungen erhebliche Konflikte hervorrufen. Eine verkehrliche Erschließung dieser Nutzungen wäre darüber hinaus nicht gesichert. Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO wird bestimmt, dass in den Allgemeinen Wohngebieten Ferienhäuser und Ferienwohnungen oder die Vermietung von Ferienzimmern unzulässig ist. Über die Zulässigkeit der genannten Nutzungen in Allgemeinen Wohngebieten gibt es unterschiedliche Auffassungen und auch die höchstrichterliche Rechtsprechung bietet kein einheitliches Bild. Die Gemeinde reagiert daher auf diese Situation planungsrechtlich mit einem vorsorglichen Ausschluss dieser Nutzungen.

Innerhalb des Baufeldes mit der laufenden Nummer 5 ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB ausschließlich ein selbstständiges Lagergebäude ohne Wohneinheiten zulässig. Da der zukünftige Eigentümer der Mietshäuser auf der Fläche auch ein Lagergebäude errichten möchte, das nicht im Zusammenhang mit der Vermietung steht, nimmt die Stadt durch die genannte Festsetzung eine eindeutige räumliche Zuordnung vor, um eine Beeinträchtigung der Wohnnutzung zu vermeiden. Die betrifft auch die Zuordnung zum südlichen Einfahrtsbereich, um die Anbindung an den Holmblick zu entlasten.

Innerhalb der Baufelder mit den laufenden Nummern 1 und 2 ist jeweils ein Wohngebäude als Einzelhaus mit max. 8 Wohneinheiten oder als Doppelhaus mit insgesamt max. 8 Wohneinheiten zulässig. Innerhalb der Baufelder mit den laufenden Nummern 3 und 4 ist jeweils ein Wohngebäude als Einzelhaus mit max. 10 Wohneinheiten oder als Doppelhaus mit insgesamt max. 10 Wohneinheiten zulässig. Eine Beschränkung der Anzahl der Wohnungen ist notwendig, um in einem städtebaulichen Umfeld, das weitgehend durch Einfamilienhäuser geprägt ist, die Nutzungsdichte zu begrenzen. Dadurch können darüber hinaus auch die Zu- und Abfahrtsverkehre und vor allem auch die notwendigen Stellplätze auf der Fläche selbst minimiert werden.

Zur Begrenzung der Höhenentwicklung von Gebäuden werden sowohl die maximale Anzahl der Vollgeschosse als auch die maximale Firsthöhe festgesetzt. Für die drei südlichen Baufelder 1, 2 und 5 gelten eine maximale Anzahl von zwei Vollgeschossen und eine Firsthöhe von 7,5 m. In den nördlichen Baufeldern 3 und 4 sind maximal 3 Vollgeschosse und eine Firsthöhe 9,5 m zulässig.

Das dritte Vollgeschoss soll dabei als Staffelgeschoss ausgeprägt werden. Daher muss dieses in den Baufeldern 3 und 4 gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V mindestens an zwei Gebäudeseiten über die gesamte Seitenlänge um mindestens 1,5 m gegenüber den Außenwänden des darunterliegenden Geschosses zurückspringen. Die durch den Rücksprung entstehenden Dachflächen können als nicht überdachte Dachterrassen ausgebildet werden.

Durch die differenzierten und abgestuften Höhenfestsetzungen soll eine Anpassung an die im Umfeld vorhandene Bebauung erreicht werden. Die maximale Firsthöhe von 9,5 m im nördlichen Bereich ist nur geringfügig höher als etwa die Firsthöhe eines großen Einfamilienhauses mit ausgebautem Dachgeschoss im benachbarten Wohngebiet Holmblick. Durch das Zurücktreten der Baugrenzen um ca. 20 m von der westlichen Plangebietsgrenze wird darüber hinaus zusätzlich die städtebauliche Integration der neuen Wohnanlage gewährleistet. Darüber hinaus ist eine intensive Eingrünung der Flächen auch zukünftig vorhanden. Richtung Süden nimmt die zulässige Firsthöhe entsprechend der Bebauung am Grünen Weg um 2 m ab. Die Sockelhöhe darf in den Baugebieten (OK Fertigfußboden) max. 0,5 m über dem Bezugspunkt liegen. Die Firsthöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel. Bei Flachdächern entspricht die Firsthöhe der Gebäudehöhe. Für die festgesetzten Sockel- und Firsthöhen gilt als Bezugspunkt die mittlere Höhe der vom Gebäude überdeckten Geländeoberfläche.

Die vorhandenen Geländehöhen dürfen auf den privaten Baugrundstücken nur um max. +/- 0,5 m verändert werden. Höhenunterschiede sind durch begrünte Böschungen auszugleichen. Erdwälle höher als 0,5 m sind unzulässig. Als Bezugspunkt gilt die vorhandene Geländeoberfläche.

Die im WA zulässige Grundflächenzahl von 0,25 darf für Zufahrten, Stellplätze und Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden. Aufgrund der Zielsetzung einer lockeren Bebauung mit einer vergleichsweise restriktiven Begrenzung der möglichen Gebäude in dem Allgemeinen Wohngebiet fällt die Grundflächenzahl entsprechend gering aus. Gemäß § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO darf die zulässige Grundfläche nur um 50 % durch Stellplätze, Zufahrten, Garagen und Nebenanlagen überschritten werden. Es ergäbe sich somit rechnerisch eine Überschreitung der GRZ durch die genannten baulichen Anlagen von 0,125. Aufgrund der speziellen Nutzung durch die Errichtung von Kleinwohnungen gibt es jedoch einen höheren Bedarf z.B. an Stellplätzen. Darüber hinaus sieht das städtebauliche Konzept auch größere Flächenbereiche vor, die als "Campus" bzw. für freiraumbezogene Aktivitäten gestalten werden sollen. Dies schließt die Schaffung von zumindest teilversiegelten Flächen für Wege und Plätze ein. Daher macht die Gemeinde von der Regelung des § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO gebrauch, nach den abweichende Bestimmungen von den o.g. Regelungen getroffen werden können. Eine Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,6 lässt keine negativen Auswirkungen befürchten, zumal weitere Freiraumnutzungen den umfangreich festgesetzten Grünflächen zugeordnet sind, so dass der größte Teil des Grundstücks unbebaut bleibt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO) werden durch Baugrenzen festgesetzt. Aufgrund der Zielsetzungen der Stadt, die Anzahl der Gebäude zu begrenzen, eine gelockerte Bebauung sicherzustellen und die vorhandenen Bäume weitgehend zu erhalten, sind die jeweiligen Bauflächen vergleichsweise eng gefasst, sollen aber noch Spielräume bei der konkreten

Lage und Ausformung der Gebäudekörper zulassen. Bezüglich der Bäume wurden auch die Traufbereiche der Baumkronen berücksichtigt. Gebäudeteile wie Balkone, Terrassen oder Vordächer dürfen die festgesetzten Baugrenzen um max. 1,50 m auf max. 50 % der jeweiligen Fassadenlänge überragen.

In den festgesetzten Wohngebieten mit abweichender Bauweise sind abweichend von der offenen Bauweise bei Einzel- und Doppelhäusern mit seitlichem Grenzabstand Gebäudelängen über 20 m unzulässig. Damit sollen zu lange Gebäudekörper vermieden und eine Kleinteiligkeit gesichert werden.

Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO wird die Errichtung von Kleinwindkraftanlagen und freistehenden Antennenmasten im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen. Aufgrund der Lage des Plangebiets im geschlossenen Siedlungsbereich sind nachbarschaftliche Konflikte durch solche Anlagen nicht auszuschließen.

2.3. Örtliche Bauvorschriften

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften dient der Anpassung der baulichen Anlagen an die örtlichen und landschaftlichen Verhältnisse, ohne jedoch zu enge Gestaltungsgrenzen für das Baugebiet mit dem geplanten hochwertigen Charakter zu ziehen. Die Festsetzungen berücksichtigen dabei die Gestaltungsvorschriften des westlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 10 "Holmblick" sowie die in dem Gebiet entstandene Wohnbebauung. Damit soll der Gesamtbereich bzgl. der Gestaltung der Gebäude vereinheitlicht werden.

Für die Dacheindeckungen der Hauptgebäude sind nur unglasierte rote, braune und anthrazitfarbene Dachziegel zulässig. Ebenso zulässig ist die Ausbildung von Blecheindeckungen, begrüntem oder bekiesstem Dächern und die Nutzung für nicht aufgeständerte Solaranlagen. Dächer unter 5° Dachneigung dürfen auch mit grauen oder schwarzen Dachbahnen eingedeckt werden.

Fassaden sind als verputzte Flächen oder mit Sichtmauerwerk auszuführen. Außerdem sind Holzfassaden bis zu einem Anteil von 50 % der jeweiligen Fassadenfläche zulässig. Putzfassaden sind nur als Glattputz zulässig. Klinkerfassaden sind nur in naturroten, rotbraunen, braunen, grauen oder anthrazitfarbenen Klinkern zulässig. Riemchen sind ebenso wie sichtbare Rollladenkästen unzulässig.

Die Verwendung von reflektierenden Dach- oder Fassadenmaterialien ist mit Ausnahme von Glasflächen und von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie unzulässig. Die Verwendung von Dach- oder Fassadenmaterialien, die andere Baustoffe vortäuschen, ist unzulässig.

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

Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist nicht zulässig. Luftwärmepumpen müssen zur Nachbargrenze einen Abstand von mind. 3 m einhalten.

Einfriedungen sind nur als Laubholzhecke aus heimischen Arten zulässig. Drahtzäune sind nur innerhalb von Hecken zulässig. Die zulässige Höhe für Zäune beträgt 1,50 m. Im Bereich von Grundstücksausfahrten und Einmündungen wird die Maximalhöhe der Einfriedungen auf 0,80 m begrenzt.

Sonstige nicht bebaute Grundstücksflächen sind als Gärten anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Das Anpflanzen von Koniferen ist unzulässig (Ausnahmen sind heimische Kiefer und Eibe).

Dauerstellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, mit einer begrüneten Umkleidung oder mit Rankgittern zu versehen. Sichtschutzanlagen sind mit Rankpflanzen zu begrünen.

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

Es wird auf § 84 der LBauO M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 LBauO M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 100.000 € geahndet werden.

2.4 Verkehrserschließung, Stellplätze

Die Anbindung der Wohnanlage erfolgt über zwei Grundstückszufahrten, über die jeweils zwei Wohngebäude erschlossen werden. Die Schaffung von zwei Grundstückszufahren ist notwendig, da sowohl die Anbindung an den Grünen Weg als auch an den Holmblick Restriktionen unterliegen. Der Grüne Weg (L 12) befindet sich in diesem Abschnitt außerhalb der Ortsdurchfahrt. Für den betreffenden Teilabschnitt ist zwar aufgrund der Erschließungsfunktion für die schon vorhandene Wohnbebauung eine Höchstgeschwindigkeit von 60 km/h festgesetzt, dennoch soll die Kapazität der vorhandenen Ausfahrt begrenzt werden. Eine ausschließliche Anbindung an den Holmblick soll wegen den möglicherweise auftretenden zusätzlichen Belastungen der Anwohner nicht mehr erfolgen. Diese war zwar noch im Rahmen der Aufstellung des westlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 10 Wohngebiet "Holmblick" vorgesehen, die Stadt hat dennoch im Rahmen von Abstimmungsgesprächen mit der Straßenbaubehörde erreicht, dass eine zweite Anbindung des Wohngebietes wie bisher über die Landesstraße erfolgen kann. Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurde diese Lösung durch das Straßenbauamt Stralsund, als zuständige Behörde, noch abgelehnt. Eine weitere Entlastung des Wohngebietes Holmblick erfolgt durch die Tatsache, dass die Stadt die ursprüngliche Zielsetzung, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14 ein Mischgebiet zu entwickeln, nicht mehr weiterverfolgt. Die Darstellung der gemischten Baufläche im geltenden Flächennutzungsplan wird im Rahmen der parallel zum Bebauungsplanverfahren durchgeführten 7. Änderung in eine Wohnbaufläche umgewidmet. Somit wird ein gewerblicher Verkehr durch das Wohngebiet Holmblick ausgeschlossen.

Innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze ist der Stellplatzbedarf der Bebauung in den Baufeldern 1 bis 4 zu erfüllen. Die Errichtung von Garagen ist generell unzulässig. Damit soll ein offenes Siedlungsbild gewahrt bleiben und Garagenzeilen sollen vermieden werden. Stellplätze und deren Zufahrten sind in wassergebundener Bauweise oder als gepflasterte Flächen herzustellen. Asphaltierte oder betonierte Flächen sind zu vermeiden.

Außerhalb der nach § 5 Abs. 2 festgesetzten Ortsdurchfahrten dürfen bauliche Anlagen im Sinne der Landesbauordnung an Landes- und Kreisstraßen - hier Landesstraße 12 / Grüner Weg - in einer Entfernung bis zu 20 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Ausgenommen davon sind der vorhandene Bestand und die Errichtung von ebenerdigen Stellplätzen sowie Carports. Zum Grünen Weg hin sind geschlossene Carport-Wände unzulässig.

Eine zusätzliche fußläufige und Fahrrad-Verbindung wird vom Plangebiet in nördliche Richtung zur Straße Holmblick geschaffen. Das städtische Flurstück wird derzeit bereits vom Bauhof genutzt. Damit entstehen kurze Wege für nicht-motorisierte Verkehrsteilnehmer ins Stadtzentrum.

2.5 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 14 beträgt rund 1,9 ha. Die Fläche unterteilt sich folgendermaßen:

| Flächennutzung B-Plan Nr. 14 | Flächengröße in m ² |
|-------------------------------------|--------------------------------|
| Allgemeine Wohngebiete (WA): | 9.105 |
| Grünflächen, privat: | 7.325 |
| Hausgarten | 1.815 |
| Spielplatz | 1.085 |
| Hecke | 190 |
| Biotop (ohne Teich) | 1.635 |
| Baumreihe/Gehölzfläche | 2.600 |
| Verkehrsflächen: | 1.523 |
| Landesstraße 12 | 1275 |
| Fußweg | 248 |
| Wasserfläche: | 1.335 |
| Σ Plangebiet | 19.288 |

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 im Grünen Weg bzw. im Holmblick. Die Versorgung ist durch den "Zweckverband Kühlung" gewährleistet. Neuanschlüsse zur Wasserversorgung sind mit dem Zweckverband abzustimmen. Für alle neu verlegten Trinkwasserleitungen ist vor Einbindung in das öffentliche Versorgungsnetz der hygienische Reinheitsnachweis und die Freigabe über das Gesundheitsamt einzuholen.

Hinsichtlich des sparsamen Umgangs mit Trinkwasser sollte der Einsatz von wassersparenden Technologien bevorzugt werden. Eine Brauchwasserversorgung ist nach §13 (3) Trinkwasserversorgung dem Gesundheitsamt Bad Doberan anzuzeigen.

Der Geltungsbereich der Satzung liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III B der Wasserfassung Kühlungsborn-Bad Doberan. Die damit verbundenen Verbote und Nutzungsbeschränkungen zum Trinkwasserschutz gemäß der Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete - 1. Teil "Schutzgebiete für Grundwasser" (DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 101) sind zu beachten.

Die Löschwasserversorgung ist über Hydranten im zentralen Wasserversorgungsnetz von Kühlungsborn sichergestellt. Ein ausreichendes Netz ist in den vergangenen Jahren durch den Zweckverband ausgebaut worden und für das Plangebiet ggf. zu erweitern.

3.2 Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Die zentrale Schmutzwasserentsorgung kann vom Grünen Weg durch das Plangebiet verlegt werden und ggf. an den Holmblick anbinden. Die Entsorgung erfolgt gemäß gültiger Satzung des "Zweckverbandes Kühlung".

Der in Kühlungsborn anstehende Geschiebelehm und -mergel wirkt i.d.R. als Wasserstauer. Das Ingenieurbüro für Bodenmechanik und Grundbau Buchheim & Morgner GbR kommt in seinem Gutachten vom 05.02.2015 zu dem Ergebnis, dass daher eine Versickerung von Regenwasser im Plangebiet nur sehr eingeschränkt möglich ist. Es wird daher empfohlen, das vorhandene Soll zur Regenwasserrückhaltung zu nutzen. Eine Vorreinigung des Regenwassers kann z.B. durch eine Rigole im Vorfeld durchgeführt werden. Der Gutachter nimmt an, dass das Soll mit dem unteren Sandleiter in Verbindung steht. Im Rahmen der fortschreitenden Erschließungsplanung soll geprüft werden, ob dies für eine Ableitung des Regenwassers über den Grundwasserleiter genutzt werden kann. Dabei ist eine Überlaufmöglichkeit in den vorhandenen Regenwasserkanal in der Straße Zur Asbeck vorzusehen.

Das geschützte Soll im Plangebiet ist zum Ausgleich des Eingriffs in Gewässerflächen zu entschlammern. Dazu ist ein dauerhafter Wasserzufluss zu

realisieren. Vom Soll aus ist ein kontrollierter Überlauf in die zentrale Regenwasserleitung vorzusehen. Der Teich verbleibt in privaten Eigentum.

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

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

3.3 Energieversorgung

Die Strom- und Gasversorgung ist über auszubauende Leitungen vom Grünen Weg bzw. Holmblick aus sicherzustellen. Die Stromversorgung erfolgt durch die e.dis, die Gasversorgung durch die Stadtwerke Rostock.

Für Neubauten wird die Verwendung emissionsarmer Heizungen empfohlen. Auf die Verwendung fester Brennstoffe für Heizungsanlagen sollte im Interesse der Reinhaltung der Luft verzichtet werden. Aufgrund des Klima- und Ressourcenschutzes ist darüber hinaus der Einsatz von Solarenergie oder Erdwärme zu empfehlen. Anlagen zur Solarenergienutzung sind gemäß den örtlichen Bauvorschriften auf den Dächern zugelassen. Die Möglichkeit zur Nutzung der Sonnenenergie sollte bei der Exposition der Gebäude und der Dachflächen beachtet werden.

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

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

Durch die Wahl alternativer Energieversorgungsmöglichkeiten kann - trotz anfänglich höherer Kosten - langfristig eine erhebliche Kostenersparnis und ein wirksamer Beitrag zur CO²-Reduzierung erzielt werden. Nach Abwägung der maßgeblichen Belange hat sich die Stadt allerdings dazu entschieden, Kleinwindanlagen im Plangebiet generell auszuschließen. Erfahrungen zeigen, dass im geschlossenen Siedlungsgebiet nachbarschaftliche Konflikte aufgrund des Betriebs dieser Anlagen wahrscheinlich sind.

3.4 Abfallentsorgung/Altlasten

Die Abfallentsorgung wird durch die Abfallsatzung des Landkreises geregelt. Im Plangebiet ist die ordnungsgemäße Abfallentsorgung über die Grundstückszufahrt am Grünen Weg gewährleistet. Ein entsprechender zentraler Stellplatz für Müllbehälter ist in diesem Bereich festgesetzt.

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

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

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gemäß § 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht beim Umweltamt des Landkreises, Untere Bodenschutzbehörde, wird hingewiesen.

3.5 Telekommunikation

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

4. Eigentumsverhältnisse, Planungs- und Erschließungskosten

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich in überwiegend in Privateigentum, lediglich der Teilbereich des Grünen Weges befindet sich in öffentlichen Eigentum. Die Planungs- und Erschließungskosten sowie die Kosten der Ausgleichsmaßnahmen werden von dem Grundstückseigentümer übernommen. Dazu wurde ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB abgeschlossen. Ein Erschließungsvertrag folgt bis zum Satzungsbeschluss.

5. Immissionsschutz

Zur Ermittlung der auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen durch Straßenverkehrslärm der von der L 12 ausgeht und durch Gewerbelärm aus dem angrenzenden Gewerbegebiet, wurde durch die TÜV NORD Umweltschutz GmbH & CO. KG eine schalltechnische Untersuchung (Rostock, 19.12.2014) erarbeitet.

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass durch das östlich liegende Gewerbe im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 1 sowie dem nördlich liegenden Bauhof keine Geräuschimmissionen entstehen, die oberhalb der Orientierungswerte liegen. Die betrifft sowohl den Tag- als auch den Nachtzeitraum. Geräuschimmissionen von Gewerbeeinrichtungen von außerhalb des Plangebietes sind somit von untergeordneter Bedeutung.

Die Beurteilungspegel des Straßenverkehrs liegen an den südlichen Baugrenzen der Wohnbebauung im Baufeld 1 bei maximal 56 dB(A) tags und bei maximal 45 dB (A) nachts. Die Orientierungswerte werden hier somit jeweils um 1 dB (A) im 1. Obergeschoss und in den südlichen Außenwohnbereichen überschritten. Im Erdgeschoss werden die Werte eingehalten. Die Stadt geht davon aus, dass die maßgeblich genutzten Außenwohnbereiche nördlich des Baufeldes liegen. Hier ist eine parkartige Gestaltung mit einer hohen Aufenthaltsqualität vorgesehen. Diese Bereiche sind

nicht von einer Lärmbeeinträchtigung betroffen. In dem angesprochenen südlichen Bereich befinden sich zukünftig z.B. die Gebäudezugänge, Fahrradstellplätze und PKW-Stellplätze. Die südlich der Baufelder 1 und 2 liegenden Bereiche sind dem Lärmpegelbereich 1 zugeordnet. Im Lärmpegelbereich 2 liegen lediglich die Stellplätze und Gehölzflächen.

Aufgrund der dargestellten Situation müssen im Bebauungsplan Nr. 14 keine passiven Lärmschutzfestsetzungen getroffen werden. Das notwendige Schalldämmmaß für Außenbauteile wird an der zukünftigen Südfassade im Baufeld 1 schon aufgrund der gesetzlichen Regelungen bzgl. der Wärmedämmung erreicht.

In einem geringen Teil des Baufeldes 1 kann es am südlichen Rand zu einer Überschreitung der Orientierungswerte von bis zu 1 dB(A) kommen. Aufgrund dieser geringen Überschreitung verzichtet die Stadt jedoch auf weitere Festsetzungen. Eine Verschiebung des Baufeldes nach Norden ist aufgrund des Baumschutzes nicht möglich.

Bezüglich der durch die zukünftige Wohnnutzung erzeugten, zusätzlichen Verkehrsmenge wurden die jeweils am nächsten an den betroffenen Verkehrsflächen liegenden Wohngebäude im Grünen Weg und im Holmblick untersucht. Für den Holmblick ergibt sich eine Unterschreitung der Orientierungswerte von über 10 dB (A). Eine Überschreitung der Orientierungswerte durch den Gesamtverkehr kann lt. Gutachten daher mit Sicherheit ausgeschlossen werden. Auch im Bereich des Grünen Weges kommt es zu keiner Erhöhung der bestehenden Beurteilungspegel.

6. Sonstiges

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 (LWaG) 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.

Es sind zwei Bodendenkmale (der Kategorie BD 2) bekannt, welche teilweise innerhalb des Plangebietes liegen. dadurch werden Bodendenkmale gekennzeichnet, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen [§ 6 (5) DSchG M-V]. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zur erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.

Wenn während der Erdarbeiten weitere Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich

hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Das Plangebiet ist nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt. Es kann jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn in der zuletzt geänderten Fassung mit Ausnahme des § 3 Abs. 4 (Ausschluss von Stellplätzen, Garagen und Carports in Hausvorbereichen). Darüber hinaus gilt im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06 Ausgabe 2006, Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Köln 2007).

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 Entwurfs getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.

Teil 2 - Umweltbericht

1. Einleitung

Der Umweltbericht, als gesonderter Teil der Begründung, legt die Belange des Natur- und Umweltschutzes dar. Gemäß §§ 2 (4) und 1 (6) Nr. 7 BauGB werden die Resultate der Umweltprüfung sowie nach § 1a (3) BauGB die Ergebnisse der Eingriffsregelung aufgezeigt.

Für den Bebauungsplan Nr. 14 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn werden innerhalb des Umweltberichtes die ermittelten, voraussichtlichen Umweltauswirkungen nach der Anlage des BauGB beschrieben und bewertet. Die Ergebnisse sind nach § 2 (4) Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

1.1 Allgemein

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn hat in ihrer Sitzung am 24.04.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 "Hof zur Asbeck" gemäß §§ 2 und 8 BauGB beschlossen.

Der Bebauungsplan dient insbesondere der Schaffung von Baurecht für ein Allgemeines Wohngebiet für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf. Die Stadt Kühlungsborn verfolgt die Zielsetzung, dass auf den Flächen Wohngebäude mit Mietwohnungen für Auszubildende, Saisonkräfte und Angestellte aus Hotellerie und Gastronomie sowie für andere Personengruppen entstehen. Für diese Personengruppen besteht seit einiger Zeit ein dringender Wohnbedarf an kleineren und kostengünstigen Mietwohnungen. Damit sollen Wohnformen angeboten werden, die es in Kühlungsborn derzeit nur in einem unzureichenden Umfang gibt. Ausführliche Informationen zu den städtebaulichen Zielen sind Teil 1 dieser Begründung zu entnehmen.

Die Ausweisung eines Wohngebietes entspricht nicht den Zielen des wirksamen Flächennutzungsplanes. Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Mischgebiet im Bereich der Bestandsgebäude und als öffentliche Parkanlage für die Freianlagen dargestellt. Parallel zur Aufstellung des hier betrachteten Bebauungsplanes erfolgt die im Zusammenhang stehende 7. Änderung des Flächennutzungsplanes.

1.2 Lage und Charakteristik des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Süden der Stadt Kühlungsborn angrenzend an die Straßen „Grüner Weg“ und „Zur Asbeck“. In der näheren Umgebung sind sowohl Wohn- als auch Gewerbenutzungen vorhanden. Östlich grenzen außerdem landwirtschaftliche Nutzflächen an das Plangebiet.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein seit vielen Jahren leerstehende, ehemalige Hofstelle. Die Gebäude unterlagen zuvor verschiedenen Nutzungen wie Kinderferien- oder Asylantenheim. Zu den Gebäuden gehörten ebenso umfangreiche Freianlagen mit Sport- und Spielmöglichkeiten. Außerdem ist auf dem Gelände ein Teich/Kleingewässer vorhanden. Durch die lange Nichtnutzung sind die Gebäude

ruinöse und Freianlagen werden von spontanem bzw. sukzessivem Gehölzaufwuchs charakterisiert.

Nach Aussagen des Forstamtes sind große Teile des Plangebietes forstrechtlich als Wald einzustufen. Zur Umsetzung der Planungsziele ist eine Waldumwandlung erforderlich. Hierzu fanden bereits Abstimmungen mit der zuständigen Forstbehörde ab, welche dem vorgelegten Konzept und einer Waldumwandlung prinzipiell zugestimmt hat. Parallel zu dem hier betrachteten Bebauungsplan erfolgt das Verfahren zur Waldumwandlung.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14 ist rund 1,9 ha groß.

Naturräumliche Gliederung

| | |
|---------------------|-------------------------------|
| Landschaftszone: | Ostseeküstenland (1) |
| Großlandschaft: | Nordwestliches Hügelland (10) |
| Landschaftseinheit: | Kühlung (104) |

2. Umweltprüfung

2.1 Vorhaben und Planungsziel

Mit dem Bebauungsplan Nr. 14 beabsichtigt die Stadt Ostseebad Kühlungsborn die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes zu schaffen. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt für den nördlichen Teil über die Straße "Holmblick" und für den südlichen Teil über die Straße "Grüner Weg". An den beiden Zugangsbereichen sind die Pkw-Stellplätze eingerichtet. Somit wird das Plangebiet selbst weitestgehend vom Verkehr freigehalten.

Insbesondere im nördlichen und östlichen Bereich des Plangebietes werden Teile des Gehölzbestandes und ein gemäß § 20 NatSchAG M-V geschütztes Kleingewässer in das Konzept eingebunden.

Das städtebauliche Konzept begründet sich aus den Zielsetzungen der Stadt Ostseebad Kühlungsborn und aus den räumlichen Gegebenheiten im Bereich des Plangebiets. Ausführliche Informationen hierzu sind im städtebaulichen Teil der Begründung zu finden.

2.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen

Fachplanungen

Regionales Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MM/R), August 2011

Für den planungsrelevanten Bereich werden u.a. nachfolgenden Aussagen im RREP MM/R getroffen.

- Die Stadt Kühlungsborn wird als Grundzentrum dargestellt.
- Das Plangebiet ist Teil eines Tourismusschwerpunktraumes.

Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Mittleres Mecklenburg/ Rostock (GLRP MM/R), Erste Fortschreibung, April 2007

Da sich das Plangebiet innerhalb des Siedlungsraumes von Kühlungsborn befindet sind kaum spezifischen Aussagen für das Gebiet selbst enthalten. Im GLRP MM/R werden folgende Aussagen getroffen:

- In Bezug auf die Schutzwürdigkeit der Arten und Lebensräume ist für die östlich und südlich an Kühlungsborn angrenzenden Bereiche eine hohe Schutzwürdigkeit verzeichnet (Karte 3).
- Der Boden ist für die Umgebung Kühlungsborns mit mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit dargestellt (Karte 4).
- Die Schutzwürdigkeit des Grund- und Oberflächenwassers ist mit einer Bewertung bis zu sehr hoch zwischen dem östlichen und westlichen Siedlungsteil von Kühlungsborn dargestellt (Karte 6). Westlich des Plangebietes verläuft der Fluss Asbeck, der auf der Karte I als „F.3 Bedeutende Fließgewässer (Einzugsgebiet > 10km²) mit einer vom natürlichen Referenzzustand stark abweichenden Strukturgüte“ verzeichnet ist. Der östliche und westliche Siedlungsbereich der Stadt ist unterbrochen von Waldgebieten.
- Die Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes ist im Küsten- und Meeresbereich mit sehr hoch und westlich von Kühlungsborn mit mittel bis hoch verzeichnet (Karte 8). Die Funktionsbewertung der landschaftlichen Freiräume ist mit Stufe 1- gering bewertet (Karte 9).
- Südlich von Kühlungsborn ist ein FFH-Gebiet (DE 1836-302) zu finden (Karte 10). Ebenso ist südlich Kühlungsborns das Landschaftsschutzgebiet L 54a vorhanden. Westlich befindet sich das Naturschutzgebiet N271 (Karte 11).
- Das Plangebiet und die angrenzenden Bereiche besitzen eine herausragende Bedeutung für die Sicherung der Erholungsfunktion der Landschaft (Karte 13).
- Die Ostsee angrenzend an Kühlungsborn ist als Küstenwasserkörper mit „wahrscheinlich nicht guter Zustand bis 2015“ in der vorläufigen Bewertung (Stand 2004) nach EU-WRRL dargestellt (Karte 14).
- Die Landesstraße 12, welche durch Kühlungsborn entlang des Plangebietes führt, ist als Allee im Alleenkonzept verzeichnet.
- Die Bereiche südlich von Kühlungsborn sind überwiegend landwirtschaftliche Nutzflächen, welche als Bereiche mit deutlichen Defiziten an vernetzenden Landschaftselementen (Schwerpunktbereiche zur Strukturanreicherung der Landschaft im Sinne von § 5 Abs. 3 BNatSchG) aufgeführt werden (Karte V).

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Siedlungsraum sind kaum umweltbezogenen Ziele festgelegt bzw. spezifische Aussagen für den planungsrelevanten Bereich getroffen. Als naturschutzfachlich bedeutend stellen sich der Küstenraum sowie die

südlich gelegene Kühlung dar. Diese sind nicht von den Planzielen betroffen. Durch die hier betrachtete Planung werden demzufolge keinen erheblichen Beeinträchtigungen auf den in die übergeordneten Planungen festgelegten Entwicklungsziele erwartet.

Geschützte Biotope

Im Nordosten des Plangebietes befindet sich ein gemäß § 20 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) unter Schutz stehendes Biotop. Im LINFOS-Kartenportal wird dieses als „Stehendes Kleingewässer, einschließlich Ufervegetation“ beschrieben (Kartierungsjahr 1997).

Der Teich einschließlich seiner umgebenden Gehölze wird im Rahmen des hier betrachteten Bebauungsplanes als Biotop nachrichtlich übernommen. Es stellt sich derzeit als stark eutrophiert dar.

Das geschützte Kleingewässer soll zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft und Verbesserung der Lebensraumbedingungen für Amphibien entschlammt werden. Gleichzeitig soll unbelastetes Niederschlagswasser (z.B. von den Dachflächen) in den Teich eingeleitet werden. Ein geregelter Ablauf des Wassers soll ebenso geschaffen bzw. wiederhergestellt werden. Ein Ausbau des Gewässers als technische Anlage erfolgt nicht.

Des Weiteren sind im Bereich des Kleingewässers Maßnahmen aus artenschutzrechtlicher Sicht im dazugehörigen Gutachten dargestellt. Hierbei geht es um die Verbesserung der Habitatqualität für Amphibien.

3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Für eine Beurteilung voraussichtlicher Umweltauswirkungen wurden die folgenden fachgesetzlichen Vorgaben des Umweltschutzes auf Bundes- und Landesebene berücksichtigt.

| Schutzgut | fachgesetzliche Vorgaben |
|-----------------------------|---|
| Mensch | - Bundesimmissionsschutzgesetz, 22. BImSchV |
| Pflanzen u. Tiere | - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V), Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV), FFH-Richtlinie |
| Landschaft | - BNatSchG (Eingriffsregelung), NatSchAG M-V |
| Boden | - Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) |
| Klima / Luft | - Bundesimmissionsschutzgesetz, 22.BISchV |
| Kultur- u. Sachgüter | - Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V) |

Tabelle 1: fachgesetzliche Vorgaben einzelner Schutzgüter

Der Zustand der Umwelt und deren Merkmale sind für das Plangebiet einzeln und auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt. Veränderungen der Schutzgüter sollen somit nachvollzogen, dokumentiert und bewertet sowie Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum eventuellen Ausgleich negativer Umweltauswirkungen, der vorliegenden Planung, schutzgutbezogen abgeleitet werden.

3.1 Schutzgut „Mensch“

Bei einer Beurteilung der Umweltverträglichkeit im Hinblick auf das Schutzgut Mensch stehen vor allem die Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen im Vordergrund. Entscheidenden Einfluss nehmen dabei die Wohn- und Wohnumfeldfunktionen sowie Erholungs- und Freizeitfunktionen. Wirtschaftliche und soziale Aspekte sind nicht zu berücksichtigen.

Derzeit ist das Gelände aufgrund des starken Wildaufwuchs und des verfallenden Gebäudebestandes nicht nutzbar und besitzt daher aktuell keine Bedeutung als Wohn- oder Erholungsraum. Mit der Verwirklichung der hier betrachteten Planungsziele kann das Gelände wieder als Wohn- und Erholungsraum genutzt werden. Es findet die Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes statt.

Das Plangebiet befindet sich direkt an einer Landesstraße. Des Weiteren grenzen gewerblich genutzte Bereiche an das Plangebiet. Zur Ermittlung der auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen durch Straßenverkehrslärm der von der L 12 ausgeht

und durch Gewerbelärm aus dem angrenzenden Gewerbegebiet, wurde durch die TÜV NORD Umweltschutz GmbH & CO. KG eine schalltechnische Untersuchung (Rostock, 19.12.2014) erarbeitet.

Die detaillierten Ergebnisse sind dem städtebaulichen Teil der Begründung unter Punkt 5 zu entnehmen. Es ergeben sich geringfügige Einschränkungen im Bereich der Außenwohnbereiche. Da im 1. Obergeschoss des Baufeldes 1 möglicherweise Balkone als Außenwohnbereiche von einer Überschreitung der Orientierungswerte betroffen sind wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass die nur an den lärmabgewandten Gebäudeseiten zulässig sind.

Es kann von der Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ausgegangen werden. Mit der Umsetzung der Planung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch zu erwarten.

3.2 Schutzgut „Pflanzen und Tiere“

Erfassung des Baumbestandes

Gemäß Baumschutzkompensationserlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz vom 15.10.2007 ist der Bestand an geschützten Bäumen auf Grundlage der Vermessungsunterlagen und eigenen Erhebungen für das Plangebiet zu erheben. Ein Lage- und Höhenplan für das Plangebiet inklusive der Aufnahme des Baumbestandes wurde vom Vermessungsbüro Eberhard Wieck angefertigt. Ebenso wurden Vor-Ort-Begehungen durchgeführt.

Mit der Erarbeitung des Entwurfes des hier vorliegenden Bebauungsplanes erfolgte eine neue Waldfeststellung (17.11.2016) wie in der nachfolgenden Abbildung dargestellt.

Derzeit finden Abstimmungen mit der zuständigen Forstbehörde zum Waldumwandlungsverfahren statt.



Abb.: Neue Waldfeststellung vom 17.11.2016

Nach der Waldumwandlung ist der Gehölzbestand im Plangebiet regulär nach dem Naturschutzausführungsgesetz zu beurteilen. Innerhalb des Plangebietes sind zahlreiche gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützte Einzelbäume vorhanden. Es ist das Bestreben, einen Großteil des geschützten Baumbestandes zu erhalten und in die Wohn- und Grünanlagen zu integrieren.

Zum Thema des geschützten Baumbestandes fand ein Vor-Ort-Termin mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) statt. Daraufhin wurde ein Baumgutachten beauftragt, um prüfen zu lassen, inwiefern der Baumstand im Einzelnen noch erhaltenswert ist bzw. auch unter Berücksichtigung eines nicht vertretbaren Pflegeaufwandes als abgängig zu bewerten ist.

Die endgültigen Ergebnisse des Gutachtens liegen nun vor. Vor Satzungsbeschluss werden diese Aussagen ergänzt und die Darstellung des Baumbestandes ggf. angepasst. Soweit erforderlich werden für die notwendigen Baumfällungen entsprechende Ausnahmeanträge gestellt.

Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Innerhalb der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind – Wurzelschutzbereiche (Kronentraufbereich zzgl. 1,5 m) sind alle Handlungen untersagt, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können. Pflegeschnitte sind zulässig und zur Einhaltung der Verkehrssicherungspflicht fachgerecht auszuführen. Beschädigte oder abgegangene Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen. Innerhalb der festgesetzten Wurzelschutzbereiche sind die Errichtung von baulichen Anlagen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen unzulässig. Während der Bauphase sind die zum Erhalt festgesetzten Bäume vor Beeinträchtigungen durch Maßnahmen entsprechend der einschlägigen Vorschriften zu sichern.

Artenschutzrechtliche Betrachtung

Zur Beachtung der artenschutzrechtlichen Belange wurde ein artenschutzrechtliches Gutachten „Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) als Beitrag zum Umweltbericht“ (Stand: 15.Oktober 2014) durch das Gutachterbüro Martin Bauer erarbeitet und aufgrund der Abklärung weiterer Belange ergänzt (Stand: 15.Februar 2015). Des Weiteren liegt der „Bericht über die Umsetzung der CEF-Maßnahmen und Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen bezüglich der Fledermäuse und Brutvogelarten“ (Fassung vom 1.Oktober 2016).

Die artenschutzrechtlichen Untersuchungen bilden die Grundlage für die nachfolgenden artenschutzrechtlichen Betrachtungen und Bewertungen.

Schlussfolgernd der artenschutzrechtlichen Untersuchungen bzw. Kartierungen konnte eine Betroffenheit der Artengruppen, Säugetiere (ohne Fledermäuse), Reptilien, Fische, Großschmetterlinge, Käfer, Libellen, Weichtiere sowie geschützter Pflanzenarten, aufgrund fehlender Habitatansprüche, ausgeschlossen werden.

Naturschutzrechtliche Bewertung der Erheblichkeit des Vorhabens

Bei baulichen Planvorhaben sind artenschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen. Es ist abzu prüfen, inwiefern das Planvorhaben Auswirkungen auf europarechtlich geschützte Tier- und Pflanzenarten hat.

In § 44 Bundesnaturschutzgesetz Abs.1 Nr.1- 4 ist Folgendes dargelegt:

Es ist verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.
3. Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

In § 44 BNatSchG ist weiterhin jedoch auch Folgendes vermerkt:

- Sind in Anhang IVa der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten oder europäische Vogelarten betroffen, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.
- Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.
- Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens ein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nicht vor.
- Die Zugriffs- und Besitzverbote gelten nicht für Handlungen zur Vorbereitung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Somit sind nachfolgende Arten zu berücksichtigen:

- sämtliche europäische Vogelarten gemäß Art. 1 VogelSchRL und den dazugehörigen Anlagen einschl. regelmäßig auftretende Zugvögel n. Art. 4 Abs. 2 VogelSchRL,
- sämtliche Arten des Anhangs IV a FFH-RL,
- Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten.

Nach Vogelschutzrichtlinie (VogelSchRL) Artikel 1 unterliegen alle europäischen wildlebenden Vogelarten den gesetzlichen Bestimmungen der Vogelschutzrichtlinie. Entsprechend ist § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) anzuwenden.

Auswirkungen auf Artenschutzrechtlich relevante Arten und Artengruppen

Bei dem vorliegenden Vorhaben handelt es sich um einen Eingriff gemäß § 14 BNatSchG, dessen Zulassung im Rahmen der Eingriffsreglung gemäß den Vorgaben des § 15 BNatSchG zu regeln ist.

Innerhalb des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (AFB) wird für alle europarechtlich geschützten Arten (alle Tier- und Pflanzenarten der Anhänge II und IV der FFH-Richtlinie und alle europäischen Vogelarten nach Art. 1 Vogelschutzrichtlinie) sowie für sämtliche weiteren streng geschützten Arten geprüft, ob Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG zu treffen.

Sollten geschützte Arten betroffen sein, so ist zu prüfen, ob sich der Erhalt der lokalen Populationen durch die Förderung der ökologischen Funktionalität sichern lässt (CEF-Maßnahmen).

Letztendlich ist zu überprüfen, ob eventuelle Voraussetzungen für eine Befreiung nach § 67 BNatSchG gegeben sind. Für Vorhaben innerhalb der Bebauungsplanung ist gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG die nach Landesrecht berechnigte Behörde für die eventuelle Erteilung einer Ausnahmegenehmigung zuständig.

Sollte sich der Erhaltungszustand einer europarechtlich geschützten Art trotz Kompensationsmaßnahmen verschlechtern, ist eine Baumaßnahme unzulässig.

Relevante Projektwirkungen

Unter Beachtung der Fallkonstellationen (Punkt 7.1 bis 7.7) der „Hinweise zum gesetzlichen Artenschutz gem. § 44 BNatSchG bei der Planung und Durchführung von Eingriffen“ des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern werden nachfolgende Eingriffswirkungen abgearbeitet.

➤ Gebäudeabbruch/ sonstige Abbruchmaßnahmen

Innerhalb des Plangebietes sind mehrere Gebäude vorhanden, welche mit der Umsetzung des hier betrachteten Vorhabens abgerissen werden sollen. Da das Gelände seit mehreren Jahren nicht mehr genutzt wird, befinden sich die Gebäude im Zustand des Verfalls. Potentiell bieten diese Gebäude Habitate für Brutvögel und/oder Fledermäuse.

Brutvögel

Im Gebäudebestand wurden im Rahmen der artenschutzfachlichen Kartierungen (im Jahr 2014) zwei Nester von Hausrotschwanz und ein Nest der Bachstelze vorgefunden. Das Vorkommen von Mauerseglern, Dohlen, Eulen und Schwalben konnte ausgeschlossen werden. Im direkten Umfeld der Gebäude wurden drei Brutreviere der Amsel festgestellt.

Im Zusammenhang mit den Abbrucharbeiten kommt es zum Verlust von artenschutzrechtlich relevanten mehrjährig genutzten Brutstätten des Hausrotschwanzes und der

Bachstelze. Das Tötungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG für diese Arten ist durch die zeitliche Regelung der Baufeldberäumung auszuschließen. Die Abbrucharbeiten sind aus artenschutzrechtlichen Gründen im Zeitraum vom 1. September bis 15. März durchzuführen.

Der Verlust der Brutstätten ist durch den Anbau von sechs Nistkästen am verbleibenden Baumbestand bzw. am Gebäude des Bauhofes zu kompensieren. Diese CEF-Maßnahmen wurde funktionsgerecht zum 15. April 2015 hergestellt. Es wurden in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde zwei Nisthöhlen U-Oval 30/45, zwei Nischenbrüterhöhlen NBH und zwei Starenhöhlen STH im Plangebiet bzw. direkten Umfeld angebracht.

Fledermäuse

Gemäß den Aussagen des Artenschutzgutachtens konnten im Plangebiet keine Sommer- oder Winterquartiere von gebäudebewohnenden Arten festgestellt werden. Alle festgestellten Arten nutzen das Plangebiet als nachgeordneten Bestandteil ihres Nahrungsreviers. Aufgrund des aktuellen Insektenreichtums der Flächen des Untersuchungsgebietes bedingt durch die Habitatdiversität besitzen die Flächen heute eine Bedeutung als Nahrungshabitat. Diese Funktion wird auch bei Umsetzung des Vorhabens weiter erfüllt. Es besteht eine nachgeordnete Bedeutung des Gebäudebestandes als gelegentlicher Tageshangplatz bzw. Übergangsquartier. Der Stellenwert dieses Jagdhabitats in Bezug zum Gesamthabitat der Arten ist aber infolge der fehlenden Nähe zum Sommerquartier/Wochenstube als nicht maßgeblich zu betrachten.

So wurde gutachterlich eingeschätzt, dass diese geringfügige artenschutzrechtliche Bedeutung durch Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen, d.h. den Anbau von Fledermausquartieren, kompensiert werden kann.

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wurden zwei Fledermausgroßraumhöhlen (FGRH), zwei Fledermausspaltenkästen (FSPK) und einen Fledermausfassadenflachkasten mit Rückwand FFAK (R) funktionsgerecht zum 15. April 2015 hergestellt. Die Quartierelemente befinden sich im Baumbestand des Plangebietes sowie am Gebäude des Bauhofes, welches sich in unmittelbarer Nähe des Plangebietes befindet.

Des Weiteren ist zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ist die Baufeldberäumung einschließlich des Abbruchs der Gebäude und Beseitigung der Gehölze und Gebüsch im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 15. März durchzuführen. Damit kann eine Beeinträchtigung eventuell vorhandener Übergangsquartiere bzw. Tageshangplätze ausgeschlossen werden.

➤ Beseitigung von Bäumen/ Hecken und Buschwerk

Innerhalb des Plangebietes sind aufgrund der Nichtnutzung der Flächen Gehölzstrukturen aufgewachsen. Zur Umsetzung der Planungsziele ist eine teilweise Entfernung dieser Strukturen notwendig. Große Teile dieser Strukturen, insbesondere im nördlichen und östlichen Bereich, sowie Einzelbäume werden aber auch zum Erhalt festgesetzt.

Brutvögel

Laut gutachterlicher Aussage wurde ein Artenspektrum der Siedlungsgehölze festgestellt. Entsprechend konzentrieren sich die Revierzentren auf die Gebüsch- und Gehölzstrukturen. Im Rahmen der Baufeldberäumung kommt es zumindest teilweise zu Habitatverlusten. Diese Habitatverluste sind jedoch rechtlich nicht relevant, da die Habitatfunktion für die Arten im Umfeld weiter erfüllt bzw. wiederhergestellt werden. Es kommt auch zu keinen nachhaltigen Wirkungen auf lokale Populationen. Zur Minimierung der Beeinträchtigungen für die Brutvogelarten der Freiflächen und Gebäude, ist der Zeitraum der Entfernung der Vegetationsschicht und der Abbruch der Gebäude auf den Zeitraum außerhalb der Brutzeit (1. September bis 15. März) zu beschränken.

Fledermäuse

Innerhalb des Plangebietes wurden keine geeigneten Baumhöhlen, welche sich als Fledermausquartier eignen, vorgefunden. Entsprechend ist eine Betroffenheit der Artengruppe Fledermäuse durch Gehölzbeseitigungen ausgeschlossen.

Die bereits benannten zeitlichen Einschränkungen für die Baufeldberäumung schließen eine eventuelle Beeinträchtigung aus.

➤ Beseitigung, Verkleinerung bzw. Funktionsverlust von Gewässern

Im Nordosten des Plangebietes befindet sich ein Kleingewässer, welches ein gemäß § 20 NatSchAG M-V geschütztes Biotop darstellt. Diesem Gewässer wird im Rahmen der artenschutzrechtlichen Untersuchungen eine nachgeordnete Bedeutung als Habitat bzw. Vermehrungshabitat für Amphibien zugeordnet. Das Plangebiet ist begrenzt von zwei verhältnismäßig stark befahrenden Straßen. Zudem sind die angrenzenden Bereiche bereits bebaut und der benannte Teich großflächig beschattet. Im Teich konnten keine Larvenstadien von gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützten Arten nachgewiesen werden. Im Gewässer konnten nur Larvenstadien des Teichfrosches nachgewiesen werden.

Das übrige Plangebiet besitzt eine Funktion als potentieller Migrationskorridor. Es wurde innerhalb des Plangebietes der Europäische Laubfrosch verhört. Das Plangebiet wird nicht als maßgeblicher Habitatbestandteil für diese Art eingeschätzt. Es besitzt lediglich eine Funktion als Migrationskorridor bzw. potenzielles Winterquartier.

Das Kleingewässer bleibt mit Umsetzung der Planungsziele erhalten. Dementsprechend kommt es nicht zum Verlust maßgeblicher Habitatbestandteile. Wanderungsbeziehung bestehen laut Aussagen des Artenschutzgutachten aufgrund der isolierten Lage nicht. Eine Betroffenheit des artenschutzrechtlich relevanten Laubfrosches wird ausgeschlossen, da dieser das Plangebiet nur gelegentlich frequentiert. Es werden Maßnahmen zur Verbesserung der Habitatfunktion des Gewässers getroffen. Dazu zählen die Entschlammung des Gewässers sowie der Rückschnitt der Gehölze im Uferbereiche und die Schaffung von zwei Winterquartieren. Diese Maßnahme ist bezüglich der artenschutzrechtlichen Erfordernisse insbesondere der Regelung von Bauzeiten gesondert zu betrachten. Es sind zur Umsetzung der Maßnahme Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde notwendig sowie ggf. eine fachgutachterliche Begleitung. Dies hat auch unter Berücksichtigung der geplanten Regenwas-

sereinleitung und der Wiederherstellung eines funktionsfähigen Zuflusses zu erfolgen. Der Ausbau des Gewässers als technische Anlage ist nicht vorgesehen.

➤ Umnutzung von Flächen

Mit Umnutzung der Flächen sind ökologische Veränderungen verbunden und somit auch Auswirkungen auf geschützte Tier- und Pflanzenarten möglich. Potentielle artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigungen, wie Verluste von Nahrungs- und Funktionsflächen infolge der Versiegelung sowie Beeinträchtigungen von Migrationswegen wandernder Tierarten, wurden im Rahmen des beauftragten Fachgutachtens betrachtet und bewertet. Diese spiegeln sich in den Festsetzungen bzw. Hinweisen zum Artenschutz wider.

➤ Lärm

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des besiedelten Raumes. Es ist hauptsächlich von temporären lärmbedingten Beeinträchtigungen während der Bauphase auszugehen.

➤ Kollision von Tieren mit mobilen oder immobilen Einrichtungen

- entfällt -

Aufgrund der Aussagen des Artenschutzgutachtens werden folgenden Festsetzungen aufgenommen, um Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG auszuschließen, getroffen:

- Gehölzbeseitigungen bzw. Entfernung der Vegetationsschicht sowie Gebäudeabbrucharbeiten sind im Zeitraum vom 1. Oktober bis 15. März durchzuführen. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Gehölzflächen keine Brutvögel brüten oder Amphibien/Reptilien/Fledermäuse vorhanden sind und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.
- Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere aus den Gräben zu entfernen sind.
- Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft ist für das innerhalb des Plangebietes vorhandene Kleingewässer eine fachgerechte Entschlammung der Sohle durchzuführen. Im Uferbereich des Kleingewässers sind zwei Winterquartiere für Amphibien einzurichten. Die Ufervegetation ist zur Verbesserung der Habitatbedingungen für Amphibien zurückzuschneiden. Insbesondere ist eine Reduzierung Gehölze im Uferbereich, am Südufer zu berücksichtigen. Die Winterquartiere sind im Zuge der Baufeldberäumung und der Auslichtung des Gehölzbestandes anzulegen. Die zur Verbesserung der Habitatqualität dargelegten Maßnahmen sind mit der zuständigen Naturschutzbehörde

de abzustimmen und im Übereinstimmung mit der geplanten Regenwassereinleitung und der Wiederherstellung des vorhandenen Ablaufes zu bringen Die Maßnahme ist ggf. fachgutachterlich zu begleiten.

- Bereits im Rahmen von CEF-Maßnahmen angebrachte Vogelnistkästen und Fledermausquartiere am Baumbestand innerhalb des Plangebietes bzw. am Gebäude des Bauhofes angrenzend an das Plangebiet sind zu erhalten und ggf. bei Wegfall an anderen geeigneten Stellen im Plangebiet oder direktem Umfeld anzubringen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ergeben sich unter Beachtung der genannten Maßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Tiere und Pflanzen“.

3.3 Schutzgut „Boden“

Im Natur- und Landschaftshaushalt und Stoffkreislauf hat das Schutzgut „Boden“ wesentliche Funktionen. Er übernimmt das Filtern, Speichern, Puffern und die Umwandlung verschiedenster Stoffe und ist für Bodentiere, Mikroorganismen sowie für Pflanzen und deren Wurzeln Lebensraum. Die Eigenschaften des Bodens (Substrat, Humusgehalt und Hydromorphie) sind wesentlich für die Ausprägung der natürlich auftretenden Vegetation.

Hinzu kommt laut § 2 BBodSchG die Bedeutung des Bodens für den Menschen als Produktionsgrundlage für dessen Ernährung, als Standort für die Besiedelung und als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte.

Gemäß der LINFOS-Datenbank stehen im Plangebiet grundwasserbestimmt und/oder staunass Lehme/Tieflehme, > 40% hydromorph an.

Bewertung

Die maßgeblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden entstehen durch die Bodenversiegelungen bzw. Überbauung. Zusätzlich zu der Beeinträchtigung durch Versiegelung/Überbauung kann es zu Beeinträchtigungen durch Bodenauftrag und – abtrag kommen. Es bestehen bereits anthropogene Vorbelastungen durch die ehemaligen Nutzungen. Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Boden“ werden im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt. Dabei werden die bereits vorhandenen Versiegelungen berücksichtigt. Es werden geeignete Kompensationsmaßnahmen bestimmt, um diese zusätzliche Versiegelung auszugleichen. Außerdem bleiben innerhalb des Plangebietes Grünstrukturen erhalten bzw. werden neu geschaffen.

In der Bauphase besteht die Gefahr, dass es zu Bodenverdichtungen durch den Einsatz von schweren Baugeräten und Lagerung von Baumaterialien kommt. Nach Beendigung der Bauarbeiten sind baubedingte Beeinträchtigungen (wie Bodenverdichtungen, Fahrspuren, Fremdstoffreste) zurückzunehmen.

Es kommt mit der Umsetzung der Planung zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Boden“.

3.4 Schutzgut Wasser

Grundwasser

Der Grundwasserflurabstand beträgt laut Darstellung der LINFOS-Datenbank überwiegend 10 m. Aufgrund der hohen Überdeckung ergibt sich ein hoher Geschützteitsgrad. Die Grundwasserressourcen werden als potentiell nutzbares Darangebot mit hydraulischen Einschränkungen (Grundwasserleiter nur lokal, starke Mächtigkeitsschwankungen) beschrieben.

Bewertung

Nachhaltige Auswirkungen auf das lokale Grundwasservorkommen sind durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr.14 nicht zu erwarten.

Oberflächenwasser

Innerhalb des Plangebietes ist ein Kleingewässer (Schutzstatus gemäß § 20 NatSchAG M-V) im nordöstlichen Bereich vorhanden. Dieser Teich wird mit Umsetzung der Planung erhalten. Derzeit stellt sich der Teich als eutrophiert dar.

Bewertung

Es ist die Einleitung von unbelastetem Niederschlagswasser vorgesehen. Dabei soll auch ein geregelter Überlauf in die Regenwasserleitung der Straße „Zur Asbeck“ geschaffen werden bzw. wiederhergestellt werden kann.

Im Zusammenhang mit den Belangen des Artenschutzes ist eine Entschlammung des Teiches vorgesehen. Ebenso eine Reduzierung der Ufervegetation, was zur Reduzierung der Stoffeinträge in den Teich beiträgt sowie die Verschattung des Gewässers verringert.

Von erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Wasser“ wird durch die Planung nicht ausgegangen.

3.5 Schutzgut „Luft und Klima“

Die Region der Ostseeküste ist überwiegend vom ozeanisch geprägten Klima beeinflusst. Mit einer durchschnittlichen Jahresniederschlagsmenge von ca. 600 mm gehört das Gebiet zu den niederschlagsreicheren Regionen in Mecklenburg-Vorpommern. Weiter drückt sich der maritime Einfluss in der hohen Luftfeuchtigkeit von ca. 80 % und dem ausgeglichenen Temperaturjahresgang von 7,7°C aus. Westliche Hauptwindrichtungen bei mittleren Windgeschwindigkeiten um 5 m/s prägen weiter die klimatische Situation im Planungsgebiet.

Bewertung

Nachhaltige Auswirkungen auf die lokalen klimatischen Verhältnisse sind durch die Vorhaben der vorliegenden Planung nicht zu erwarten. Gegebenenfalls kann es bei Planungsausführung und den mit ihr verbundenen Flächenversiegelungen zu kleinklimatischen Effekten kommen.

3.6 Schutzgut „Kultur- und sonstiger Sachgüter“

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Denkmäler oder sonstige Kultur- und Sachgüter innerhalb des Plangebietes bekannt.

Die vorhandenen Bodendenkmäler wurden nachrichtlich übernommen und sind im städtebaulichen Teil unter Punkt 6 behandelt.

Durch die vorliegende Planung kommt es zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Kultur- und sonstige Sachgüter“.

3.7 Schutzgut „Landschaft“

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des besiedelten Bereiches der Stadt Kühlungsborn an der östlichen Grenze von Kühlungsborn West angrenzend an die Landesstraße 12. Die vorhandenen bzw. neu entstehenden Grünstrukturen tragen zusätzlich zur Einbindung in den Landschaftsraum bei.

Aufgrund der Lage und Art Planung wird von keinen erheblichen Beeinträchtigungen auf das Landschaftsbild ausgegangen.

3.8 Wechselwirkungen der Umweltauswirkungen einzelner Schutzgüter

Grundsätzlich sind nachfolgende Wechselwirkungen zu berücksichtigen:

| Schutzgut | Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern |
|----------------------|--|
| Menschen | - die Schutzgüter „Pflanzen u. Tiere“, „Boden“, „Wasser“, „Klima/Luft“ und „Landschaft“ bilden die Lebensgrundlage des Menschen |
| Pflanzen | - Abhängigkeit der Vegetation von abiotischen Standorteigenschaften (Bodenform, Grundwasserflurabstand, Klima) - Bestandteil bzw. Strukturelement des Landschaftsbildes - anthropogene Vorbelastung der Biotopstrukturen |
| Tiere | - Abhängigkeit der Tierwelt von biotischer bzw. abiotischer Lebensraumausstattung (Vegetation, Biotopvernetzung, Wasserhaushalt, Boden) - anthropogene Vorbelastungen der Einzelindividuen und/oder der Lebensräume (Störung, Verdrängung) |
| Boden | - Abhängigkeit der Eigenschaften von geologischen, wasserhaushaltlichen, geomorphologischen und vegetationskundlichen Verhältnissen - Lebensraum für Tiere und Menschen, Standort für Biotope bzw. Pflanzengesellschaften sowie in Bedeutung für den Wasserhaushalt (Grundwasserneubildung, Retentionsfunktion, Grundwasserschutz, Grundwasserdynamik) - anthropogene Vorbelastungen (Bearbeitung, Stoffeinträge, Verdichtung u. Versiegelung) |
| Wasser | - Abhängigkeit der Grundwasserneubildung von Boden-, Vegetations- und Nutzungsfaktoren - anthropogene Vorbelastung durch aktuelle Nutzung |
| Klima u. Luft | - aufgrund der Kleinflächigkeit des vorliegenden Geltungsbereiches sind im konkreten Fall keine relevanten Wechselwirkungen zu erwarten |
| Landschaft | - Abhängigkeit des Landschaftsbildes von Faktoren, wie Relief, Vegetation u. Nutzung - anthropogene Vorbelastungen d. Landschaftsbildes und Landschaftsraumes durch Überformung |

Tabelle 2: Wechselwirkungen einzelner Schutzgüter

Wechselwirkungszusammenhänge und funktionale Beziehungen innerhalb und zwischen einzelnen Schutzgütern, welche für das Vorhaben von Relevanz sind, wurden im Rahmen der schutzgutbezogenen Auswirkungsprognose berücksichtigt.

Infolge der Wechselbeziehungen zwischen den einzelnen Schutzgütern und des Ausbleibens der Addition und Potenzierung deren Wirkungen bei den Bebauungsplanausführungen, kann nicht davon ausgegangen werden, dass erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

4. Entwicklungsprognose zum Umweltzustand

4.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung

Mit den Zielen des Bebauungsplanes Nr. 14 der Stadt Kühlungsborn werden hauptsächlich Auswirkungen durch Versiegelungen im Zusammenhang mit der Errichtung der Wohngebäude und der entsprechenden Erschließung hervorgerufen. Zum Ausgleich werden Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes festgelegt.

Es sind Maßnahmen zur Verbesserung des Zustandes des vorhandenen Kleingewässers geplant. Einzelbäume und Gehölzstrukturen bleiben erhalten bzw. werden neu geschaffen. Die Artenschutzrechtlichen Belange werden dabei berücksichtigt.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass durch die Vorhaben des Bebauungsplanes Nr. 14 der Stadt Kühlungsborn die Entwicklung des Umweltzustandes des planungsrelevanten Bereiches nicht erheblich negativ beeinflusst wird.

4.2 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung

Bei einer Nichtdurchführung der vorliegenden Bebauungsplanung würde das Plangebiet weiterhin ungenutzt bleiben. Der Verfall der Gebäude würde weiter voranschreiten und der Gehölzaufwuchs zunehmen. Es wäre außerdem mit einer weiteren Verschlammung und Verlandung des Teiches durch Nährstoffeinträge der umstehenden Gehölze zu rechnen. Insgesamt würde die Waldentwicklung der Fläche fort-schreiten.

Mit der hier betrachteten Planung sollen jedoch zuvor bereits besiedelte Bereiche wieder nutzbar gemacht werden, um eine weitere Zersiedlung zu verhindern und dem Prinzip des sparsamen Umgangs mit Boden gerecht zu werden.

4.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Mit der Planung sollen Missstände in der Entwicklung der Stadt beseitigt werden. Das Gelände soll wieder einer Wohnnutzung zugeführt werden. Das Gelände wird derzeit auch als illegaler Müllablageplatz verwendet. Durch entsprechende Maßnahmen wird eine weitere Eutrophierung und Verlandung des Teiches verhindert.

Die Nachfrage nach Wohnraum in Kühlungsborn, insbesondere nach Mietwohnungen ist groß und soll mit der hier betrachteten Planung nachgekommen werden. In der Umgebung sind bereits unterschiedliche Wohnformen vorhanden. Somit erfolgt durch die Planung eine sinnvolle Ergänzung.

Aufgrund der dargestellten Argumentation wird auf eine Alternativenprüfung verzichtet.

5. Eingriffsregelung

5.1 Gesetzliche Grundlage der Bilanzierung

§ 14 BNatSchG – Eingriffe in Natur und Landschaft

(1) „Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne dieses Gesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.“

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 14 der Stadt Kühlungsborn werden Eingriffe in die Leistungs- oder Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes vorbereitet. Diese müssen im Rahmen der Eingriffsregelung bilanziert und ausgeglichen werden. Nachfolgende Berechnungen und Bilanzierungsabsichten wurden unter zur Hilfenahme der „Hinweise zur Eingriffsregelung; 1999 / Heft 3“ des LUNG erstellt.

5.2 Eingriffsbilanzierung

Bestandsbeschreibung

Die hier betrachtete Planung befindet sich am Rand des besiedelten Bereiches des Ortsteils Kühlungsborn-West. Das Plangebiet unterliegt seit mehreren Jahren keiner Nutzung mehr. Zuvor waren in den vorhandenen Gebäuden ein Kinderferienlager oder auch ein Asylantenheim untergebracht. Im Zusammenhang mit diesen Gebäuden stehen großflächige Grünflächen sowie ein geschütztes Kleingewässer. Der Gehölzaufwuchs ist stark fortgeschritten und wird in Teilbereichen forstrechtlich als Wald betrachtet.

Aufgrund der ehemaligen Nutzung und des derzeitigen Zustandes des Plangebietes wird der Bereich der Gebäude als „Brachfläche der städtischen Siedlungsgebiete“ (OBS) kartiert. Das Plangebiet wird aktuell u.a. auch als Müllablagerungsfläche genutzt.

Auf dieser kartierten Brachfläche (OBS) sind auch größere Einzelbäume vorhanden, welche teilweise einem Schutzstatus gemäß § 18 NatSchAG M-V besitzen.

Der überwiegende Teil des Plangebietes wird als Biotop- und Nutzungstyp Siedlungsgebüsch (PHX) heimischer Arten aufgenommen.

Bei den vorgefundenen Gehölzen handelt sich überwiegend um die Arten Ahorn, Linde, Eiche. Aber auch die Arten Hainbuche, Weiden oder Stechpalmen sind vertreten.

Das vorhandene Kleingewässer (SEV) (Schutzstatus gemäß § 20 NatSchAG M-V) stellt sich als nährstoffüberbelastet dar.

Die Umgebung des Plangebietes ist überwiegend durch Wohnbebauung charakterisiert. In nördlicher und östlicher Richtung befinden sich gewerbliche Nutzungen wie eine Fischräucherei und außerdem landwirtschaftliche Nutzflächen. Im Süden grenzt das Plangebiet direkt an eine Landesstraße.

Bestandsbewertung

Um für die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz nachvollziehbare und quantifizierbare Wertgrößen zu erhalten, werden die Biotoptypen bewertet. Die Bewertung erfolgt nach der vereinfachten Biotopwertansprache (gem. Biotoptypenkatalog/ Biotopkartieranleitung M-V), da lediglich Funktionen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz und die Landschaftspflege betroffen sind. Nach den "Hinweisen zur Eingriffsregelung" werden insbesondere die

- Regenerationsfähigkeit des vorkommenden Biotoptyps und
- die regionale Einstufung in die "Roten Listen der gefährdeten Biotoptypen BRD" als wertbestimmende Kriterien herangezogen. Demnach werden Wertstufen von 0 bis 4 vergeben. Die konkrete Bewertung des Biotoptyps erfolgt entsprechend der lokalen Ausprägung. Bei einer durchschnittlichen Ausprägung wird ein mittlerer Bereich der möglichen Wertstufe angenommen. Bei negativen Beeinträchtigungen erfolgt eine Abwertung und bei besonders hervorzuhebender Ausstattung des Biotops eine Aufwertung.

| | Nr. Biotoptyp | Biotoptyp M- V | Wertstufe | Kompensationserfordernis | Flächenanteil im Bestand (in m ²) |
|---------------------------------|---------------|---|-----------|--------------------------|---|
| BBA | 2.7.1 | Ältere Einzelbäume (teilw. § 18) | * | | |
| SEV | 5.4.5 | Vegetationsfreier Bereich nährstoffreicher Stillgewässer/ Offene Wasserfläche nährstoffüberlasteter Seen | 1** | 1 | 1335 |
| PHX | 13.2.1 | Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten | 1 | 1 | 9931 |
| OBS | 14.11.1 | Brachfläche der städtischen Siedlungsgebiete | 1 | 1 | 7774 |
| Gesamtflächen-Plangebiet | | | | | 19.040 |

Tabelle 3: Biotop- und Nutzungstypen des planungsrelevanten Bereichs

*Der Verlust der geschützten Einzelbäume wird gemäß der Regelung des Baumschutzkompensationserlasses bewertet und ausgeglichen.

**Zum Punkt der Gewässer und Uferbereiche sind Unterschiede in den Darstellungen der „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen“ und den „Hinweise(n) zur Eingriffsregelung“ vorhanden. Aufgrund der Nährstoffüberlastung wird auf die niedrigere Bewertung zurückgegriffen.

Eingriffsbilanzierung

Die in Tabelle 3 genannten Biotop- und Nutzungstypen Nr. 14 werden mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 14 überplant. Das Gewässer einschließlich der Uferbereiche sowie einzelne Gehölzbereiche bleiben erhalten. Die zu überplanenden Bereiche wurden als städtische Brachfläche und Siedlungsgebüsch aufgenommen. Es wurde jeweils ein Kompensationswert von 1 zugeordnet. Daher erfolgt keine Unterscheidung der Biotoptypen im Rahmen der Bilanzierung.

Eingriffe erfolgen durch die Überplanung mit einem Allgemeinen Wohnbaugebiet sowie Hausgarten- und Spielplatzbereichen. Für diese Bereiche ist von einem kompletten Biotopverlust auszugehen.

Versiegelung

Für das Allgemeine Wohngebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 (+50% Überschreitung) festgesetzt. Außerdem ist im Rahmen der Festsetzungen geregelt, dass diese GRZ für Zufahrten, Stellplätze und Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden kann. Für diese Bereiche wurde von einer Teilversiegelung ausgegangen. Die Errichtung von Carports und Garagen ist innerhalb des Plangebietes unzulässig. Weiterhin ist festgesetzt, dass Stellplatzflächen, Zufahrten und Fußwege nur in wasserdurchlässiger Bauweise gestattet sind. Außerdem wird der Anteil der versiegelten Bereiche in den Grünflächen „Hausgarten“ und „Spielplatz“ durch entsprechende Festsetzungen auf jeweils 25 % begrenzt. In der Bilanzierung wird der maximal mögliche Anteil der Versiegelung für benannten Grünflächen berücksichtigt.

| Maßnahme | | Flächenverbrauch (A in m ²) | Kompensationserfordernis (K) | Zuschlag Versiegelung (Z)* | Korrekturfaktor Flächenbeeinträchtigungsgrad (KF) | Flächenäquivalent für Kompensation Eingriff (m ²) |
|---|-----------------------------------|---|------------------------------|----------------------------|---|---|
| WA (Bauflächen) | 9105 m ² x 0,375 | 3414 | 1 | 0,5 | 0,75 | 3841 |
| WA (Zufahrten, Stellplätze usw.) | 5463 m ² x (0,6-0,375) | 1229 | 1 | 0,2 | 0,75 | 1106 |
| Hausgarten | 1817 m ² x 0,25 | 454 | 1 | 0,2 | 0,75 | 409 |
| Spielplatz | 1086 m ² x 0,25 | 272 | 1 | 0,2 | 0,75 | 244 |
| Gesamteingriff Versiegelung = A x (K+Z) x KF | | | | | | 5.601 |

Tabelle 4: Eingriffsberechnung durch die Versiegelung von Flächen

*Zuschlag für Vollversiegelung +0,5 und Teilversiegelung +0,2.

Biotop- und Funktionsverlust

Für die verbleibenden unversiegelten Bereiche erfolgt ein vollständiger Biotop- und Funktionsverlust. Hier wird von einer Gestaltung als verschiedenartige Grünflächen angenommen (siehe Minimierung).

Für die Flächen die aktuell als Siedlungsgehölz (Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten – PHX) kartiert wurden und auch nach der Umsetzung der Planung als Hecken- bzw. Gehölzpflanzung gestaltet werden wird von einer gleichartigen Wertigkeit ausgegangen. Der hier betrachtete Bebauungsplan Nr. 14 schließt Festsetzungen ein, die eine Qualität der Gestaltung der Gehölzflächen mit heimischen, standortgerechten Gehölzen festlegen. Aus diesem Grund werden diese Flächen nicht in der Bilanzierung aufgeführt. Dies betrifft die im Bebauungsplan als „Hecke, privat“ (Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft) sowie die als „Baumreihe/ Gehölzfläche, privat“ (Flächen zum Erhalt/Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) dargestellte Flächen.

| Maßnahme | | Flächenverbrauch (A in m ²) | Kompensationserfordernis (K) | Korrekturfaktor Flächenbeeinträchtigungsgrad (KF) | Flächenäquivalent für Kompensation Eingriff (m ²) |
|---|----------------------------|---|------------------------------|---|---|
| WA (außer Bau- und Nebenanlagen sowie Gehölzflächen) | 9105-3414-1229-305 | 4156 | 1 | 0,75 | 3117 |
| Hausgarten | 1817 m ² x 0,75 | 1363 | 1 | 0,75 | 1022 |
| Spielplatz | 1086 m ² x 0,75 | 815 | 1 | 0,75 | 611 |
| Gesamteingriff Biotop- und Funktionsverlust = A x K x KF | | | | | 4.750 |

Tabelle 5: Eingriffsberechnung durch den Biotop- und Funktionsverlust

Minimierung

Im Rahmen der Minimierung wurden alle Bereiche einbezogen, in welchen zwar durch die Planung ein vollständiger Biotop- und Funktionsverlust zu verzeichnen ist, die jedoch weiterhin als unversiegelte „Grünbereiche“ gestaltet werden. Dies betrifft hausnahe Grünflächen (unversiegelte Bereiche des Allgemeinen Wohngebietes) sowie festgesetzte Hausgarten- und Spielplatzbereiche. Es werden für diese „Grünbereiche“ Zierrasen- oder Strauchpflanzungen angenommen, für die mindestens eine Biotopwertigkeit von 0,6 angerechnet wird. Diese Grünflächengestaltung wird als Minimierung von den dargestellten Eingriffen (Biotop- und Funktionsverlust und Versiegelung) abgezogen.

Innerhalb der Grünflächen „Hausgarten“ und „Spielplatz“ wird der Anteil der Versiegelung durch eine entsprechende Festsetzung auf 25% beschränkt. Somit wird ein Anteil von 75% als Grünfläche mit in die Berechnung der Minimierung einbezogen.

Innerhalb des Plangebietes sind durch die Bestandsgebäude bereits Versiegelungen vorhanden. Der vorhandene Gebäudebestand wird im Zuge der Umsetzung der hier betrachteten Planungsziele vollständig entfernt. Es sollen daher nur die darüberhinausgehenden zusätzlichen Versiegelungen in der Eingriffsbilanzierung berücksichtigt werden. Die in Tabelle 4 dargestellten Versiegelungen stellen die vollständigen Versiegelungen im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 14, ohne Berücksichtigung der bereits bestehenden Flächenversiegelungen dar. Aus diesem Grund wird die Entsiegelung durch den Abriss der Bestandsgebäude als Minimierung in die Bilanzierung einbezogen.

| Maßnahme | Flächenverbrauch (A in m ²) | Minimierung (M) | Zuschlag Versiegelung (Z) | Korrekturfaktor Flächenbeeinträchtigungsgrad (KF) | Flächenäquivalent für Kompensation Eingriff (m ²) |
|--|---|-----------------|---------------------------|---|---|
| WA | 4156 | -0,6 | - | 0,75 | -1639 |
| Hausgarten | 1328 | -0,6 | - | 0,75 | -589 |
| Spielplatz | 815 | -0,6 | - | 0,75 | -367 |
| Entsiegelung (Bestandsgebäude) | | | | | -848 |
| Gesamteingriff Minimierung = A x K x KF | | | | | -3.683 |

Tabelle 6: Minimierung Biotop- und Funktionsverlust

Wirkzonen

Im Regelfall sind innerhalb der Wirkzonen alle Biotoptypen mit einer Werteinstufung ≥ 2 zu berücksichtigen. Nach Punkt 2.4.1 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ können aber alle die Biotope vernachlässigt werden (auch wenn Werteinstufung ≥ 2), die nicht Habitat störungsempfindlicher Arten sind.

Es wurden keine Biotope mit einem Kompensationswert ≥ 2 aufgenommen. Das Gewässer wurde als „Offene Wasserfläche nährstoffüberlasteter Seen“ mit einem Kompensationswert von 1 versehen. Dieses Kleingewässer wird durch die umstehenden Bäume stark beschattet. Ebenso findet durch den Baumbestand ein deutlicher Nährstoffeintrag in das Gewässer statt. Im Artenschutzgutachten wird ausgeführt, dass das Vorhabengebiet nur keinen maßgeblichen Habitatbestandteil für Amphibien darstellt.

Die beschriebenen Gehölze werden aufgrund der Lage als Siedlungsgehölze kartiert und erhalten daher auch keinen Kompensationswert ≥ 2 zugeordnet.

Aus den genannten Gründen wird auf die Ausweisung von Wirkzonen verzichtet.

| | |
|-----------------------------------|--------------------------|
| Versiegelung | 5.601 |
| Biotopeverlust | 4.750 |
| Minimierung | -3.683 |
| Wirkzonen | - |
| Multifunktionaler Gesamteingriff: | 6.668 m ² KFÄ |

Tabelle 7: Zusammenstellung des multifunktionalen Eingriffs

5.3 Kompensationsmaßnahmen

Für die Eingriffe in Natur und Landschaft, hervorgerufen durch die Vorhaben des hier betrachteten Bebauungsplanes Nr. 14, werden sowohl innerhalb als auch außerhalb des Plangebietes Maßnahmen erforderlich, die diese Auswirkungen mindern bzw. ausgleichen. Es handelt sich um einen stark anthropogen vorgeprägten Bereich. Durch die jahrelange Nichtnutzung haben sich vermehrt Gehölze ausgebreitet. Das gemäß § 20 NatSchAG MV geschützte Kleingewässer sowie Teilbereiche der vorhandenen Gehölzstrukturen bleibt erhalten. Es erfolgen keine direkten Eingriffe in wertvolle Biotopstrukturen.

Interne Kompensationsmaßnahmen (KM)

KM1 -Renaturierung Gewässer

Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft ist für das innerhalb des Plangebietes vorhandene Kleingewässer eine fachgerechte Entschlammung der Sohle durchzuführen. Im Uferbereich des Kleingewässers sind zwei Winterquartiere für Amphibien einzurichten. Die Ufervegetation ist zur Verbesserung der Habitatbedingungen für Amphibien zurückzuschneiden. Insbesondere ist eine Reduzierung Gehölze im Uferbereich, am Südufer zu berücksichtigen. Die Winterquartiere sind im Zuge der Baufeldberäumung und der Auslichtung des Gehölzbestandes anzulegen. Die zur Verbesserung der Habitatqualität dargelegten Maßnahmen sind mit der zuständigen

Naturschutzbehörde abzustimmen und im Übereinstimmung mit der geplanten Regenwassereinleitung und der Wiederherstellung des vorhandenen Ablaufes zu bringen Die Maßnahme ist ggf. fachgutachterlich zu begleiten.

Für die Maßnahme werden entsprechend Punkt III.2 der Anlage 11 in den Hinweisen zur Eingriffsregelung eine Wertstufe von 2 und ein Kompensationswert von 2 angenommen. Unter Berücksichtigung der intensiven Nutzung der Bau- und Straßenflächen wird für die Maßnahmen ein Leistungsfaktor von 0,6 verwendet.

Durch die Entschlammung wird der Nährstoffeintrag innerhalb des Gewässers herabgesetzt. Es erfolgt die Einleitung von Regenwasser in den Teich. Ein Ausbau des Gewässers als technische Anlage erfolgt jedoch nicht. Die Rückschnittmaßnahmen der Gehölze im Uferbereiche tragen ebenso zu einer Reduzierung des Nährstoffeintrages in das Gewässer bei. Durch die Schaffung von sonnigen Bereichen entlang des Gewässersaumes und die Einrichtung von Winterquartieren werden die Lebensbedingungen insbesondere für Amphibien deutlich verbessert. Migrationsbewegungen von Amphibien durch das Plangebiet wurden im Artenschutzgutachten benannt.

| Kompensationsmaßnahme | Fläche (m ²) | Wertstufe | Kompensationswertzahl | Leistungsfaktor | Flächenäquivalent |
|--|--------------------------|-----------|-----------------------|-----------------|-------------------------------|
| KM 1 – Gewässerentschlammung und Gehölzrückschnitt | 2969 | 2 | 2,5 | 0,6 | 4454 |
| Interne Kompensationsmaßnahmen - Gesamt | | | | | 4.454 m²KFÄ |

Tabelle 8: Zusammenstellung des Interne Kompensationsmaßnahmen

Externen Kompensationsmaßnahmen

Unter Berücksichtigung der Kompensationsmaßnahme innerhalb des Plangebietes verbleibt ein Kompensationsdefizit von 1.742 m²KFÄ.

KM2- Sukzessionsfläche

Als externe Ausgleichsmaßnahme ist eine umgebrochene Grünlandfläche östlich des Gnittbarges an der Gemeindegrenze zu Wittenbeck auf dem städtischen Flurstück 376/ 4, Flur 2 der Gemarkung Kühlungsborn in einer Größe von 725 m² dauerhaft aus der Bewirtschaftung zu nehmen und der natürlichen Sukzession zu überlassen.

Für die Maßnahme werden entsprechend Punkt II.1 der Anlage 11 in den Hinweisen zur Eingriffsregelung eine Wertstufe von 2 und ein Kompensationswert von 3 angenommen. Unter Berücksichtigung Nutzung der Fläche und Ergänzung bereits bestehender Sukzessionsflächen wird für die Maßnahmen ein Leistungsfaktor von 0,8 verwendet.

| Kompensationsmaßnahme | Fläche (m ²) | Wertstufe | Kompensationswertzahl | Leistungsfaktor | Flächenäquivalent |
|--|--------------------------|-----------|-----------------------|-----------------|-------------------------------|
| KM 2 – Naturnahe Wiesenflächen | 725 | 2 | 3 | 0,8 | 1740 |
| Interne Kompensationsmaßnahmen - Gesamt | | | | | 1.740 m²KFÄ |

Tabelle 9: Zusammenstellung des Externe Kompensationsmaßnahmen

Unter Berücksichtigung der internen und externen Kompensationsmaßnahmen wird das durch die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 14 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn entstandene Kompensationsdefizit vollständig ausgeglichen.

5.4 Allgemeine Grünordnerische Festsetzungen und Hinweise

Festsetzungen

Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine mehrreihige Hecken mit Überhältern in einer Breite von mindestens 3,0 m anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind standortgerechte, heimische Gehölze der beigefügten Pflanzliste zu verwenden. Die Pflanzung ist im versetzten Verband mit einem Pflanz- sowie Reihenabstand von 1,0 m durchzuführen.

Innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hecke, privat“ ist eine Gehölzpflanzung anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind standortgerechte, heimische Gehölze der beigefügten Pflanzliste zu verwenden. Die Pflanzung ist mit einem gestuften Aufbau von Sträuchern und Bäumen (abfallend zum Innenbereich des Plangebietes) zu gestalten. Als Abgrenzung zur Straße sowie Hausgärten ist ein mind. 1 m breiter Saumstreifen anzulegen.

Innerhalb der Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ und „Spielplatz“ sind wasserdurchlässige fußläufige Wegeverbindungen und Aufenthaltsplätze zulässig. Je Grünfläche ist ein Flächenanteil von 25% für Versiegelungen nicht zu überschreiten. Innerhalb der Hausgartenbereichen können Beete mit Nutz- und Zierpflanzen sowie Baum- und Strauchgruppen integriert werden. Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche „Spielplatz“ sind Spielgeräte mit den entsprechenden Fallschutzbereichen und -materialien zulässig. Es sind keine Pflanzen zulässig, die aufgrund ihrer Giftigkeit für Kinderspielplätze als unzulässig eingestuft wurden. Die verbleibenden Flächen sind als Rasenbereiche zu gestalten.

Alle Gehölzpflanzungen sind 3 Jahre in der Entwicklungspflege zu pflegen.

Die zum Erhalt festgesetzten Bäume bzw. Gehölzbestände sind dauerhaft zu erhalten. Innerhalb der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind – Wurzelschutzbereiche (Kronentraufbereich zzgl. 1,5 m) sind alle Handlungen untersagt, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können. Pflegeschritte sind zulässig und zur Einhaltung der Verkehrssicherungspflicht fachgerecht auszuführen. Beschädigte oder abgegangene Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen. Innerhalb der festgesetzten Wurzelschutzbereiche sind die Errichtung von baulichen Anlagen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen unzulässig. Während der Bauphase sind die zum Erhalt festgesetzten Bäume vor Beeinträchtigungen durch Maßnahmen entsprechend der einschlägigen Vorschriften zu sichern.

Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft ist für das innerhalb des Plangebietes vorhandene Kleingewässer eine fachgerechte Entschlammung der Sohle durchzuführen. Im Uferbereich des Kleingewässers sind zwei Winterquartiere für Amphibien einzurichten. Die Ufervegetation ist zur Verbesserung der Habitatbedingungen für Amphibien zurückzuschneiden. Insbesondere ist eine Reduzierung Gehölze im Uferbereich, am Südufer zu berücksichtigen. Die Winterquartiere sind im Zuge der

Baufeldberäumung und der Auslichtung des Gehölzbestandes anzulegen. Die zur Verbesserung der Habitatqualität dargelegten Maßnahmen sind mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen und im Übereinstimmung mit der geplanten Regenwassereinleitung und der Wiederherstellung des vorhandenen Ablaufes zu bringen. Die Maßnahme ist ggf. fachgutachterlich zu begleiten.

Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Bodenaushub, insbesondere Mutterboden, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen, und an Ort und Stelle wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.

Die Baustelleneinrichtungen sind auf das notwendigste Maß zu beschränken. Nach Beendigung der Bauarbeiten sind baubedingte Beeinträchtigungen (wie Bodenverdichtungen, Fahrspuren, Fremdstoffreste) zurückzunehmen.

Der Gebäudeabbruch, Bauschutt und Müllablagerungen sind ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. einer Wiederverwertung zuzuführen.

Für Anpflanzungen innerhalb der festgesetzten Grünflächen sind, soweit nicht anders festgelegt, für die Gehölzpflanzungen folgende Arten zu verwenden:

Pflanzliste:

Hochstämme, Mindestqualität 3x verpflanzt (xv),

Stammumfang (StU) 18-20 cm, bei Obstbäumen 10-12 cm:

Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Feldahorn (*Acer campestre*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Holzapfel (*Malus sylvestris*) sowie Obstsorten.

Sträucher, Mindestqualität 125/150 cm:

Weißdorn (*Crataegus monogyna/ laevigata*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Hundsrose (*Rosa canina*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Kornelkirsche (*Cornus mas*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Schneeball (*Viburnum lanata*), Grau-Weide (*Salix cinera*), Sanddorn (*Hippophae rhamnoides*) sowie Obststräucher. In den Hausgärten sind auch Gemüse, Blumen und Ziergehölze zulässig.

Gehölzbeseitigungen bzw. Entfernung der Vegetationsschicht sowie Gebäudeabbrucharbeiten sind im Zeitraum vom 1. Oktober bis 15. März durchzuführen. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Gehölzflächen keine Brutvögel brüten oder Amphibien/Reptilien/Fledermäuse vorhanden sind und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere aus den Gräben zu entfernen sind.

Bereits im Rahmen von CEF-Maßnahmen angebrachte Vogelnistkästen und Fledermausquartiere am Baumbestand innerhalb des Plangebietes bzw. am Gebäude des Bauhofes angrenzend an das Plangebiet sind zu erhalten und ggf. bei Wegfall an anderen geeigneten Stellen im Plangebiet oder direktem Umfeld anzubringen.

Hinweise

Als externe Ausgleichsmaßnahme ist eine umgebrochene Grünlandfläche östlich des Gnittbarges an der Gemeindegrenze zu Wittenbeck auf dem städtischen Flurstück 376/ 4, Flur 2 der Gemarkung Kühlungsborn in einer Größe von 725 m² dauerhaft aus der Bewirtschaftung zu nehmen und der natürlichen Sukzession zu überlassen.



Luftbild mit Lage der externen Ausgleichsmaßnahme

6. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Allgemein dient eine Überwachung der Umwelt insbesondere der Feststellung von erheblichen, unvorhergesehenen nachteiligen Umweltauswirkungen. Da durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind, können Maßnahmen, welche der Überwachung dienen, unterbleiben.

7. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit dem Umweltbericht wurde geprüft, ob von dem Bebauungsplan Nr.14 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn mit dem Ziel der Errichtung eines Allgemeinen Wohngebietes mögliche erhebliche, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.

Mit der Umsetzung des Vorhabens sind Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes (Pflanzen, Tiere, Boden, Wasser etc.) zu erwarten.

Zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft, welche durch die vorliegende Planung verursacht werden, sind unter Hinzunahme der Ausführungen der „Hinweise zur Eingriffsregelung für M-V; LUNG 1999“ dargestellt und bewertet worden. Der Verlust ist hauptsächlich der Versiegelung anzurechnen, die durch die vorgesehenen Bebauungen und deren Erschließungen verschuldet wird. Es bleibt anzumerken, dass es sich um einen ehemals bereits anthropogen genutzten Bereich handelt.

Um das gesamte Kompensationserfordernis zu ermitteln, wurden die überplanten Biotop- und Nutzungstypen bilanziert. Die Versiegelung und der Verlust von Biotopflächen wurden berücksichtigt. Es werden großflächig Gehölz- und Gewässerstrukturen erhalten bzw. neu geschaffen.

Diese geplanten Eingriffe sollen durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes kompensiert werden. Erhaltungs- und Pflanzgebote fördern die Einbindung der geplanten Bebauung in den Siedlungs- und Landschaftsraum.

Für die forstrechtlichen als Wald bewerteten Flächen findet derzeit ein Waldumwandlungsverfahren statt.

Die artenschutzrechtlichen Belange wurden durch eine gutachterliche Untersuchung bewertet. Es wurden entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG aufgenommen. Des Weiteren erfolgen Maßnahmen zur Habitatverbesserung von Amphibien.

Natura 2000- Gebiete sind vom Vorhaben nicht betroffen. Ebenso befinden sich im planungsrelevanten Bereich keine nationalen Schutzgebiete.

Auf Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit der einzelnen Schutzgüter wirkt das Vorhaben unterschiedlich. Es verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den Karl, Bürgermeister