



öffentlich

Beschlussvorlage

Amt/Geschäftszeichen	Bearbeiter	Datum	Drucksache Nr.:
Bauamt	Maja Kolakowski	19.10.2016	16/60/123

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

Bezeichnung: Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zur 7. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Ostseebad Kühlungsborn - Gast: Herr Fricke

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn beschließt:

1. Die Billigung des Entwurfs der 7. Änderung des Flächennutzungsplans und den Entwurf der Begründung dazu.
2. Der Entwurf der 7. Änderung des Flächennutzungsplans einschließlich der Begründung ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind von der Auslegung zu benachrichtigen und zur Abgabe einer Stellungnahme aufzufordern (§ 4 Abs.2 BauGB).
3. Die Anlagen sind Bestandteil des Beschlusses.

Anlage: 7. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Ostseebad Kühlungsborn einschließlich Begründung – Entwurf vom 21.10.2016

Problembeschreibung/Begründung:

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn hat in ihrer Sitzung am 11.12.2014 die Aufstellung der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der entsprechende Vorentwurf wurde ebenfalls am 11.12.2014 gebilligt.

Die notwendige Änderung des Flächennutzungsplans ergibt sich aus den Zielen des Bebauungsplans Nr. 14 „Hof zur Asbeck“ zur Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes.

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 14 ist gegenwärtig im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche, als Grünfläche sowie als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt. Die Darstellungen sollen daher im Rahmen der 7. Änderung des Flächennutzungsplans in einem Parallelverfahren angepasst werden.

Vom 29.12.2014 bis 23.01.2015 erfolgte die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durch eine öffentliche Auslegung der Planung. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt.

Der vorliegende Entwurf ist nun öffentlich auszulegen und den Trägern öffentlicher Belange erneut zur Stellungnahme vorzulegen.

Finanzielle Auswirkungen?

Nein

Gesamtkosten der Maßnahme (Beschaf- fungs-Folgekosten)	Jährliche Folgekos- ten/lasten	Finanzierung		
		Eigenanteil (i. d. R. = Kreditbedarf)	Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse/Beiträge)	Einmalige oder jährliche laufende Haushaltsbelastun- g (Mittelabfluss, Kapitaldienst, Folgekosten ohne kalkulatorische Kosten)
€	€	€	€	€

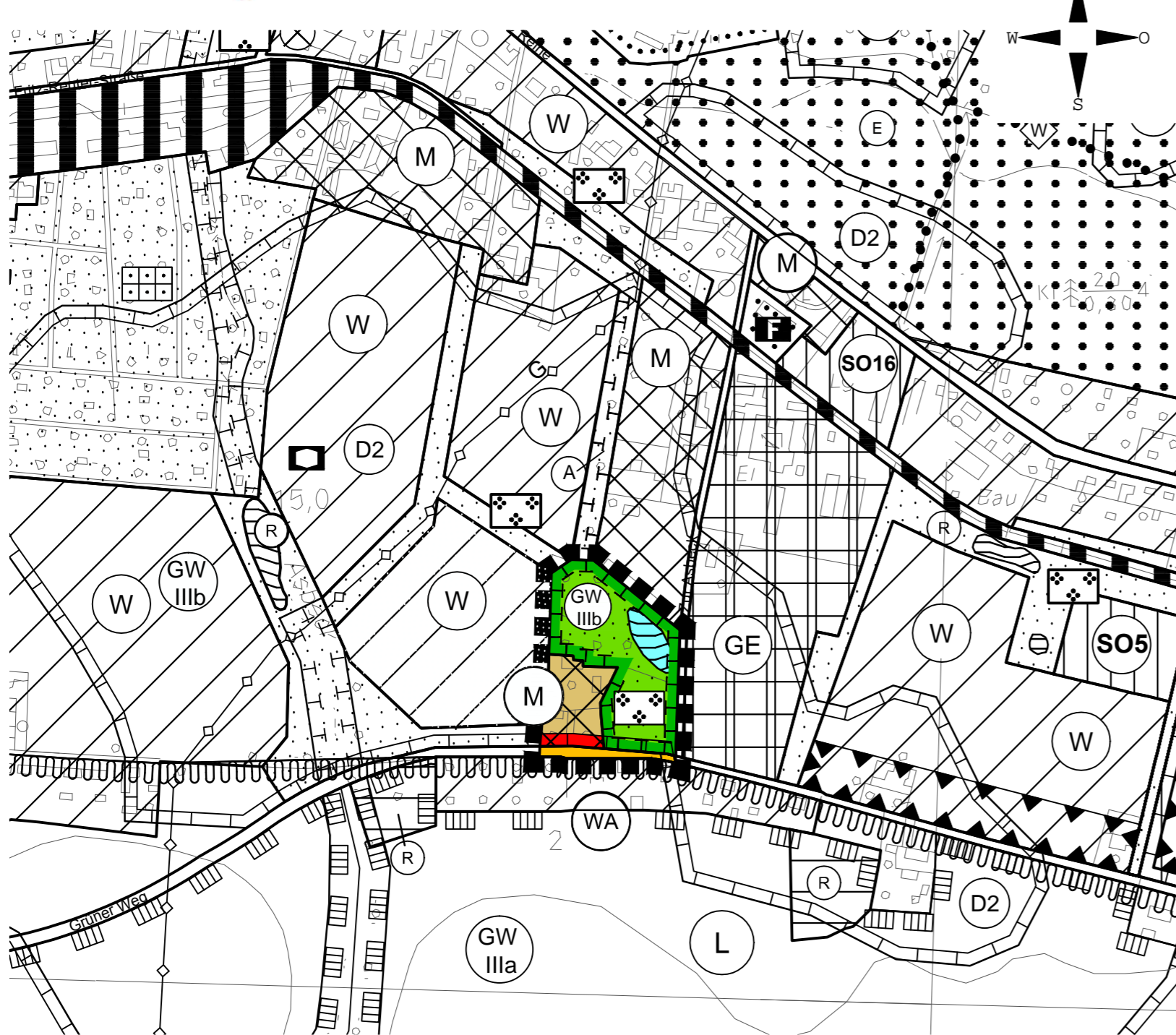
Veranschlagung 2016	X nein	ja, mit €	Produktkonto
Im Ergebnisplan	im Finanzplan		

Anlagen:
Entwurf 7. Änderung Flächennutzungsplan mit Begründung, Stand: 21.10.2016

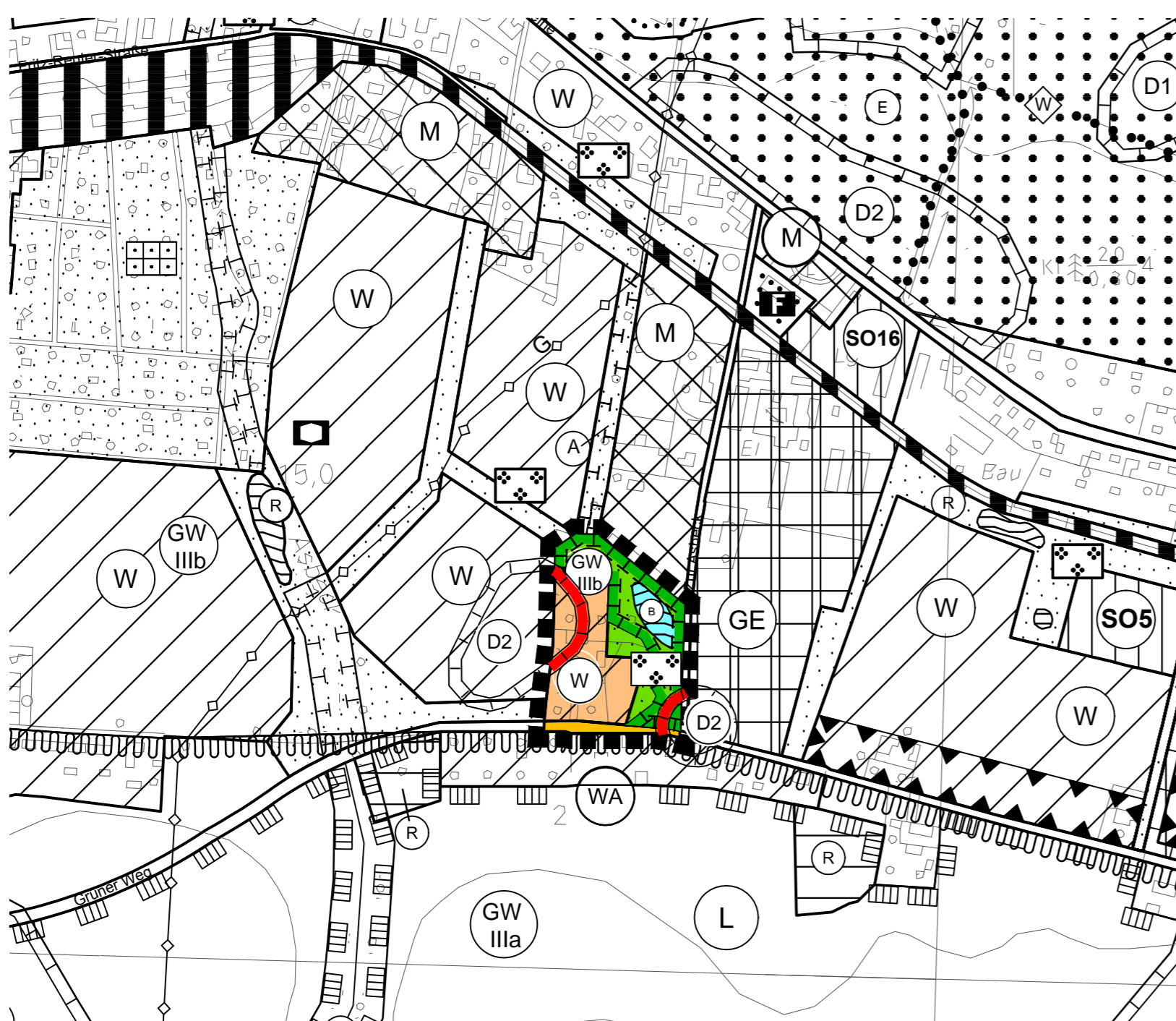
STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN

7. Änderung des Flächennutzungsplanes

Planzeichnung M 1 : 5000



Bisherige Flächennutzungsplanung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn
Gemischte Baufläche, Grünfläche mit der Zweckbestimmung Abschirm-/Zäsurgrün, Hausgarten, privat, Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Wasserfläche



7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ostseebad Kühlungsborn
Wohnbaufläche, Grünfläche mit der Zweckbestimmung Abschirm-/Zäsurgrün, Hausgarten, privat, Geschütztes Biotop, Wasserfläche

Plangrundlagen:
Digitale Topographische Karte M 1:10.000, Landesamt für innere Verwaltung
Mecklenburg-Vorpommern, gala MV; Flächennutzungsplan der Stadt Kühlungsborn in
der Fassung der 5. Änderung



Planzeichenerklärung

Es gilt die BauNutzungsverordnung (BauNVO) 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) sowie die Planzeichenerverordnung (PlanZV) vom 18. Dez. 1990, geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Bauflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

- Wohnbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
- Gemischte Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)

Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrswege (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)

- sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen

Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)

- Grünflächen
- Abschirm-/Zäsurgrün, Hausgarten, privat

Wasserflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 u. Abs. 4 BauGB)

- Schutzgebiet für Grundwassergewinnung, Zone IIIb
- Wasserflächen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Regelungen für den Denkmalschutz (§ 5 Abs. 4 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen mit Kenntnis/Vermutung von Bodendenkmalen
- Bodendenkmale der Kategorie 2 gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V

Sonstige Planzeichen

- Geltungsbereich der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes
- Höhenlinien

Unverbindliche Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches

Bauflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

- Allgemeine Wohngebiete (§ 1 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
- Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
- Sondergebiet Rehabilitationsklinik/Pflegeheim (§ 11 BauNVO)
- Sondergebiet Einzelhandel (§ 11 BauNVO)

Flächen für den Gemeinbedarf (§ 5 Abs. 2 Nr. 2a BauGB)

- Flächen für den Gemeinbedarf
- Feuerwehr
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrswege (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 u. Abs. 4 BauGB)

- Bahnanlagen
- Hauptwanderweg

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB)

- Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen - Regenrückhaltebecken

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB)

- Ferngasleitung, unterirdisch

Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)

- Grünflächen - Dauerkleingärten
- Wasserflächen - Regenrückhaltebecken
- Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtliche Festsetzungen
- Schutzgebiet für Grundwassergewinnung, Zone IIIa

Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB)

- Flächen für die Landwirtschaft
- Flächen für Wald - Erholungswald

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 BauGB)

- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
- Landschaftsschutzgebiet
- Geschütztes Biotop (§ 20 NatSchAG M-V)

Regelungen für den Denkmalschutz (§ 5 Abs. 4 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen mit Kenntnis/Vermutung von Bodendenkmalen - Bodendenkmale der Kategorie 1 gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen i.S. des BImSchG (§ 5 Abs. 2 Nr. 6 BauGB)

Verfahrensvermerke:

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertreterversammlung vom ... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn am ... erfolgt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn (Siegel) Der Bürgermeister

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPlG) mit Schreiben vom ... beteiligt worden.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn (Siegel) Der Bürgermeister

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist vom ... bis zum ... durch eine öffentliche Auslegung der Planung in der Stadtverwaltung Ostseebad Kühlungsborn 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 ... zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den ... (Siegel) Der Bürgermeister

Die Stadtvertreterversammlung hat den Entwurf der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Begründung dazu am ... gebilligt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn (Siegel) Der Bürgermeister

Der Entwurf der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Entwurf der Begründung einschließlich Umweltbericht 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 den Hinweisen, welche Arten umweltbezogener Informationen vorliegen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Flächennutzungsplan unberücksichtigt bleiben können, am ... durch Veröffentlichung 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 mit Schreiben vom ... über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn (Siegel) Der Bürgermeister

Die Stadtvertreterversammlung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn (Siegel) Der Bürgermeister

Die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am ... von der Stadtvertreterversammlung beschlossen, die Begründung dazu wurde gebilligt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn (Siegel) Der Bürgermeister

Die Genehmigung der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mit Bescheid des Landkreises Rostock mit Schreiben vom ... Az.: ... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn (Siegel) Der Bürgermeister

Die Nebenbestimmungen wurden mit Beschluss der Stadtvertreterversammlung vom ... erfüllt. Die Hinweise wurden beachtet. Dies wurde mit Schreiben des Landkreises Rostock vom ... Az.: ... bestätigt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn (Siegel) Der Bürgermeister

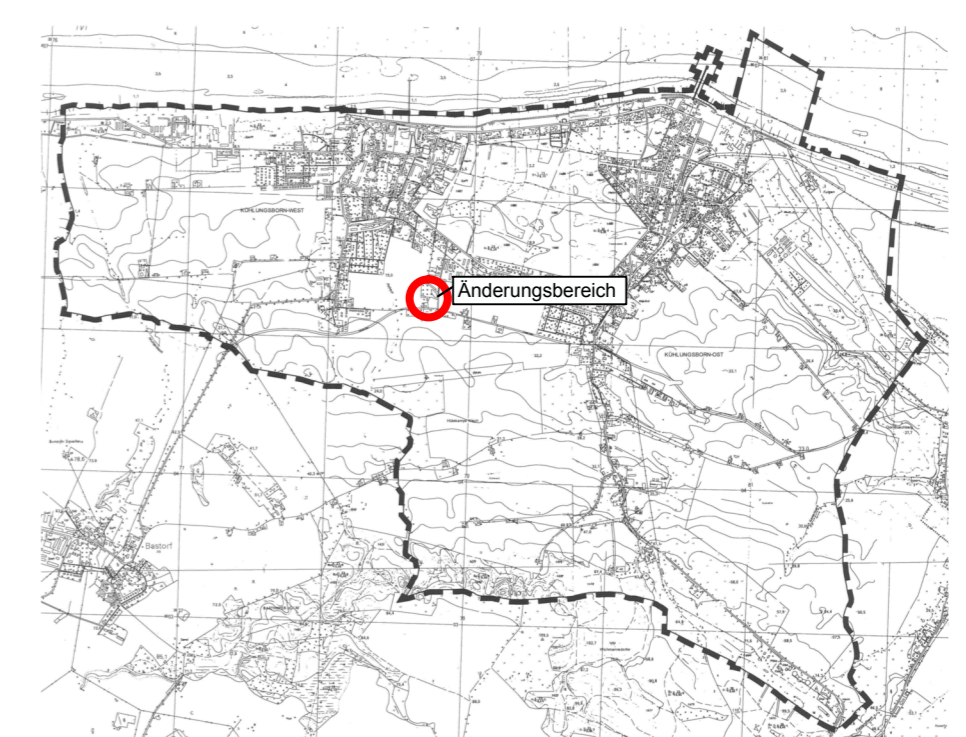
Die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes wird hiermit ausgeteilt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn (Siegel) Der Bürgermeister

Die Erteilung der Genehmigung der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie 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 durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn am ... ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) hingewiesen worden. Die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit Ablauf des ... wirksam geworden.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn (Siegel) Der Bürgermeister

Übersichtsplan



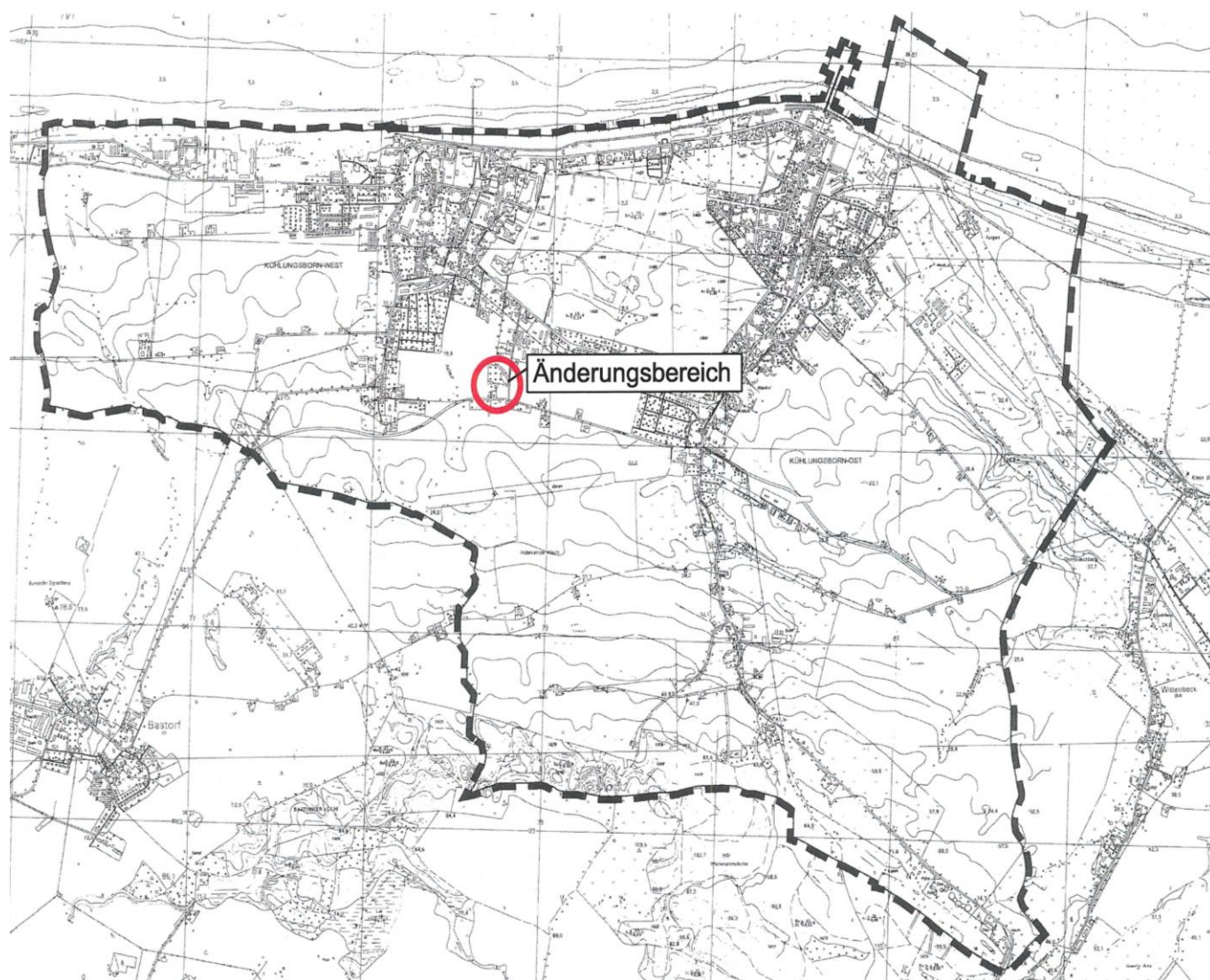
STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN

7. Änderung des Flächennutzungsplanes

ENTWURF

Bearbeitungsstand 21.10.2016

Übersichtsplan



STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN

7. Änderung des Flächennutzungsplanes

BEGRÜNDUNG

ENTWURF

Bearbeitungsstand 21.10.2016


STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN

Begründung zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes

Inhalt	Seite
Teil 1 – Begründung	5
1. Einleitung	5
1.1 Planungsanlass und Planungsziele	5
1.2 Planverfahren, Plangrundlagen	6
1.3 Raumordnung, sonstige Planungsvorgaben und Hinweise.....	6
2. Inhalt der Flächennutzungsplanänderung.....	8
3. Planungs- und Erschließungskosten	9
4. Immissionsschutz.....	9
Teil 2 – Umweltbericht	11
1. Einleitung	11
1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der Bauleitplanung.....	11
1.2 Umweltrelevante Fachgesetzen und Fachplanungen	12
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	13
2.1 Schutzgut Mensch.....	13
2.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere	14
2.3 Schutzgut Luft und Klima	16
2.4 Schutzgut Landschaft.....	16
2.5 Schutzgut Boden.....	16
2.6 Schutzgut Wasser	17
2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	18
2.8 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen	18
3. Entwicklungsprognose zum Umweltzustand.....	19
3.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung	19
3.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	19
3.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	19
4. Zusätzliche Angaben.....	20
4.1 Beschreibung der wichtigsten Verfahren der Umweltprüfung	20
4.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	20
4.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung	20

Planverfasser:

Stadt- und Regionalplanung
Partnerschaftsgesellschaft
Dipl.-Ing.
Martin Hufmann
Dipl. Geogr.
Lars Fricke



Alter Holzhofen 17b
23966 Wismar
Tel. 03841 470640-0
Fax 03841 470640-9
www.srp-wismar.de, info@srp-wismar.de

Teil 1 – Begründung

1. Einleitung

1.1 Planungsanlass und Planungsziele

Der Flächennutzungsplan der Stadt Ostseebad Kühlungsborn ist seit 1998 wirksam. Die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes ist durch Bekanntmachung am 20.09.2012 wirksam geworden. Die 6. sowie die vorliegende 7. Änderung befinden sich in der Aufstellung.

Die Stadt Kühlungsborn stellt derzeit den Bebauungsplan Nr. 14 für das Gebiet "Hof zur Asbeck" auf. Das Plangebiet befindet sich in Kühlungsborn West am südlichen Ortsrand zwischen Grünem Weg im Süden, der Straße zur Asbeck im Osten, dem Wohngebiet „Holmblick“ im Westen und dem Bauhof im Norden. Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 14 ist gegenwärtig im Flächennutzungsplan im Wesentlichen als Gemische Baufläche und Grünfläche dargestellt.

Anlass für die Planung ist der durch die Stadt festgestellte Mangel an bezahlbaren Kleinwohnungen für die in der örtlichen Hotellerie und Gastronomie angestellten Personen. Der aktuelle Eigentümer ist gleichzeitig auch ein ortsansässiger Hotelier, der durch die Errichtung von Mietwohnungen u.a. den Wohnbedarf seiner eigenen Angestellten decken will. Durch eine baulich-gestalterische Gesamtlösung für das Gelände besteht nach 20 Jahren des Verfalls nunmehr die Möglichkeit, einen städtebaulichen Mangel nachhaltig zu beseitigen.

Die Gemeinde verfolgt daher mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 im Wesentlichen das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Schaffung eines Allgemeinen Wohngebietes für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf zu schaffen. Es sollen Wohngebäude mit Mietwohnungen für Auszubildende, Saisonkräfte und Angestellte aus der örtlichen Hotellerie und Gastronomie sowie für andere Personengruppen mit Mietwohnungsbedarf in Kühlungsborn entstehen.

Die Ziele des Bebauungsplanes Nr. 14 zur Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes sowie zum Erhalt bzw. zur Herstellung von privaten Grünflächen entsprechen teilweise nicht den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes und sollen daher im Rahmen der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes angepasst werden. Die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes wird daher parallel zum Bebauungsplan Nr. 14 aufgestellt, um dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zu entsprechen. Es sind gemäß den Zielen des Bebauungsplanes Wohnbauflächen und Grünflächen auszuweisen.

Die detaillierten Planungsinhalte und Ziele der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes sind im Kap. 2 aufgeführt und in der Planzeichnung dargestellt.

1.2 Planverfahren, Plangrundlagen

Der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt der Aufstellungsbeschluss der Stadtvertreterversammlung Kühlungsborn vom 11.12.2014 zu Grunde. Der Vorentwurf wurde ebenfalls am 11.12.2014 gebilligt.

Die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurde vom 29.12.2014 bis zum 23.01.2015 durchgeführt. Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen wurde lediglich ein bekanntes Bodendenkmal nachrichtlich in den Plan eingetragen. Bürger haben keine Stellungnahme abgegeben.

Als Plangrundlagen dienen v.a. der bisherige Flächennutzungsplan in der Fassung der 5. Änderung und das Regionale Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MM/R vom 22.8.2011).

Weitere planungsrechtliche Grundlagen sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,
- die Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. Nr. 3, 22.1.1991), einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,

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

Als Grundlagen der Plandarstellung wurden die topographischen Karten des Landesamtes für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern im Maßstab 1:10.000 verwendet.

Die verwendeten Planzeichen und die Erläuterungen orientieren sich am gültigen Flächennutzungsplan. Sämtliche Planungsinhalte und Erläuterungen der nicht von der 7. Änderung betroffenen Teile des wirksamen Flächennutzungsplanes in der Fassung der 5. Änderung gelten uneingeschränkt weiterhin fort.

1.3 Raumordnung, sonstige Planungsvorgaben und Hinweise

Nach dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm (RREP) ist Kühlungsborn als Grundzentrum innerhalb der Planungsregion ausgewiesen, das zentralörtliche Funktionen für die Gemeinden im Nahbereich übernimmt. Grundzentren weisen einen städtischen Siedlungskern auf und sollen folgende Mindestkriterien erfüllen: 5000 Einwohner im Nahbereich, 600 Beschäftigte, 300 Einpendler, Einzelhandelszentralität, Bank oder Sparkasse, ärztliche Versorgung. Diese Kriterien werden von Kühlungsborn bei Weitem erfüllt. Kühlungsborn besitzt darüber hinaus eine außerordentliche touristische Bedeutung und eine Zentralität als qualitativvoller Wohnstandort in der Region mit allen Schulzweigen und sonstigen infrastrukturellen Einrichtungen. In den Tourismusschwerpunkträumen der Außenküste sollen schwerpunktmäßig Maßnahmen der qualitativen Verbesserung und größeren Differenzierung des touristischen Angebotes und der Saisonverlängerung durchgeführt werden. Dazu zählt z.B. der Ausbau des Gesundheits- und Wellness-Tourismus. Die Stadt Kühlungsborn verfolgt diesen Kurs seit einigen Jahren mit der Aufstellung von Bebauungsplänen im Innenbereich, die das Ziel haben, ein weiteres zügelloses Anwachsen von Fremden-

betten erheblich zu beschränken und stattdessen die touristische Infrastruktur zu fördern.

Kühlungsborn befindet sich darüber hinaus in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft, in dem die Flächeninanspruchnahme aufgrund guter Böden auf das notwendige Maß beschränkt bleiben soll. Das Füllen von Baulücken und die Umnutzung von Altstandorten gehören daher auch zu den Zielen der Stadtentwicklung.

Dem Funktionsverlust von Kühlungsborn als Wohnort kann mit der Zweckbestimmung für Dauerwohnungen entgegengewirkt werden.

Trinkwasserschutz:

Der Geltungsbereich der 7. Änderung liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III B der Wasserefassung 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.

Schutzgebiete:

Durch die Planungen werden keine Schutzgebiete direkt betroffen.

Wald:

Im Mai 2013 hat eine Ortsbegehung mit der zuständigen Forstbehörde stattgefunden. Dabei wurde der aufgrund des Bruchfallens der Fläche entstandene Wald in der östlichen Hälfte des Plangebietes abgegrenzt. Von dieser Fläche müsste gemäß § 20 Landeswaldgesetz ein Waldabstand von 30 m zur Sicherung vor Gefahren vor Windwurf und Waldbrand eingehalten werden. Eine Neubebauung der Fläche wäre unter diesen Voraussetzungen nicht mehr möglich. Da sich aufgrund der Zielsetzung der Stadt, hier dringend benötigten Mietwohnraum zu schaffen, ein übergeordnetes öffentliches Interesse begründen lässt, hat die Forstbehörde einer Waldumwandlung grundsätzlich zugestimmt. Voraussetzung ist eine Ersatzpflanzung an anderer Stelle.

Geschützte Biotope:

Im östlichen Bereich ist mit einem naturnahen Teich ein geschütztes Biotop gemäß den Bestimmungen des § 20 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) vorhanden.

Bodendenkmale:

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 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.

Altlasten:

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich der Satzung keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer 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.

2. Inhalt der Flächennutzungsplanänderung

Die Stadtvertreterversammlung hat am 24.04.2014 den Aufstellungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 14 "Hof zur Asbeck" gefasst. Der Geltungsbereich der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes bezieht sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14. Er umfasst eine Fläche von etwa 1,9 ha.

Im Zuge der Flächennutzungsplanänderung erfolgt eine generalisierte Darstellung zur Verdeutlichung der städtebaulichen Ziele.

Die Zuwegung zum Plangebiet erfolgt über die vorhandene Anbindung an den Grünen Weg und über das Wohngebiet „Holmblick“.

Bisherige Flächennutzung

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Ostseebad Kühlungsborn sind innerhalb des Änderungsbereiches Gemischte Bauflächen, private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Abschirm-/Zäsurgrün und Hausgarten, Wasserflächen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt.

Ziele der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes

Entsprechend den Zielen des Bebauungsplanes Nr. 14 werden Wohnbauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO sowie private Grünflächen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung Abschirm-/Zäsurgrün und Hausgarten im Änderungsbereich dargestellt. Darüber hinaus wird der vorhandene Teich als geschütztes Biotop nachrichtlich übernommen. Aufgrund der generalisierten Darstellung des Flächennutzungsplanes werden die Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft weiterhin dargestellt. Die entsprechenden differen-

zierten Festsetzungen, wie Flächen für Ausgleichsmaßnahmen, Festsetzungen für Flächen zum Erhalt vorhandener Gehölzflächen, für Hausgärten sowie für Biotopflächen, werden im Bebauungsplan Nr. 14 getroffen.

Die Erschließung des Plangebietes mit Wasser, Strom, Gas und Telekommunikationsleitungen erfolgt über die vorhandenen Leitungen im Grünen Weg, im Holmblick bzw. in der Straße Zur Asbeck. Eine zentrale Schmutzwasserentsorgung ist ebenfalls über vorhandene Leitungen möglich. Das Niederschlagswasser ist aufgrund der Bodenbeschaffenheit nur bedingt auf dem Grundstück zu versickern. Überschüssiges Regenwasser soll dem vorhandenen Teich zugeführt werden und ist kontrolliert in die Regewasserleitungen abzugeben.

Die Abfallentsorgung wird durch die Abfallsatzung des Landkreises Rostock geregelt. Im Plangebiet ist die ordnungsgemäße Abfallentsorgung über den Anschluss an das öffentliche Straßennetz gewährleistet. Im Bereich der Grundstückseinfahrt befindet sich an der südlichen Stellplatzfläche ein zentraler Stellplatz für Abfallbehälter.

Flächenbilanz

Bisherige Nutzung		6. Änderung	
Gemischte Baufläche	ca. 0,5 ha	Wohnbauflächen	ca. 0,9 ha
Grünflächen	ca. 1,2 ha	Grünflächen	ca. 0,8 ha
Wasserflächen	ca. 0,1 ha	Wasserflächen	ca. 0,1 ha

3. Planungs- und Erschließungskosten

Die Planungs- und Erschließungskosten sowie die Kosten der Ausgleichsmaßnahmen werden von privater Seite getragen. Die Stadt hat einen städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB zur Übernahme dieser Kosten abgeschlossen.

4. Immissionsschutz

Durch die Landesstraße 12 (Grüner Weg) und die Straße Zur Asbeck ergeben sich mögliche Verkehrsgeräuschimmissionen, die auf das Plangebiet einwirken. Darüber hinaus befinden sich Gewerbebetriebe in der Umgebung. Eine Ermittlung von Lärmbelastungen sowie die Festsetzung von konkreten Maßnahmen ist auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung auf der Grundlage eines Lärmschutzgutachtens erfolgt. Es wurde festgestellt, dass keine immissionsschutzrechtliche Konflikte bestehen.

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 gewerblicher Emissionen auf das Plangebiet zu rechnen

5. Sonstiges

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

Teil 2 – Umweltbericht

1. Einleitung

Seit der BauGB-Novelle 2004 sind die im Rahmen der Bauleitplanung zu prüfenden Belange des Umweltschutzes in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Dabei legt die Gemeinde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. So ist es z.B. nicht notwendig bzw. sinnvoll, im Flächennutzungsplanverfahren einen Umweltbericht aufzustellen, für den bereits in einem parallelen Bebauungsplanverfahren ein Umweltbericht aufgestellt wird (zur Vermeidung von Mehrfachplanungen). Die aufgrund der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes sind in der Begründung zum Flächennutzungsplan zusammenfassend darzulegen oder aber auf Bereiche zu begrenzen, die nicht bereits auf anderer Ebene untersucht werden (sog. Abschichtungsregel).

In Kühlungsborn wird mit dem Verfahren des Bebauungsplanes Nr. 14 auf einer ca. 1,9 ha großen Flächen beabsichtigt, Baurecht vorzubereiten. Der Bebauungsplanes Nr. 14 wird derzeit durch die Stadt Ostseebad Kühlungsborn erarbeitet und liegt als Entwurf (Stand 21.10.2016) vor. Der Umweltbericht wird auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung detailliert erstellt. Die Ergebnisse werden in der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt und im Umweltbericht dargestellt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes sind identisch.

1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der Bauleitplanung

Angaben zum Standort

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

Art des Vorhabens und der Festsetzungen

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.

Entsprechend den Zielen des Bebauungsplanes Nr. 14 werden Wohnbauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO sowie private Grünflächen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5

BauGB mit der Zweckbestimmung Abschirm-/Zäsurgrün und Hausgarten im Änderungsbereich dargestellt. Darüber hinaus wird der vorhandene Teich als geschütztes Biotop nachrichtlich übernommen. Aufgrund der generalisierten Darstellung des Flächennutzungsplanes werden die Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft weiterhin dargestellt. Die entsprechenden differenzierten Festsetzungen, wie beispielsweise Flächen für Ausgleichsmaßnahmen, Festsetzungen für Flächen zum Erhalt vorhandener Gehölzflächen, für Hausgärten sowie für Biotopflächen, werden im Bebauungsplan Nr. 14 getroffen.

1.2 Umweltrelevante Fachgesetzen und Fachplanungen

Fachplanungen

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Siedlungsraum sind kaum umweltbezogene Ziele im Gutachterlichen Rahmenplan Mittleres Mecklenburg/Rostock (GLRP MM/R) 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 die in den übergeordneten Planungen festgelegten Entwicklungsziele erwartet.

Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich außerhalb internationaler und nationaler Schutzgebiete.

Südlich der Siedlungslage Kühlungsborn ist das FFH-Gebiet (DE 1836-302) „Kühlung“ zu finden. Ebenso ist südlich Kühlungsborns das gleichnamige Landschaftsschutzgebiet L 54a vorhanden. Westlich befindet sich das Naturschutzgebiet „Riedensee“ N271.

Die Schutzgebiete befinden sich jedoch außerhalb des planungsrelevanten Bereiches. Eine Betroffenheit der Schutzgebiete liegt dementsprechend nicht vor.

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 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 vorgesehen. Hierbei geht es um die Verbesserung der Habitatqualität für Amphibien.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Damit Veränderungen der Schutzgüter nachvollzogen, dokumentiert und bewertet, Eingriffe schutzgutbezogen sowie Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich von negativen Umweltauswirkungen abgeleitet werden können, erfolgt die Darstellung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale für das Plangebiet einzeln und auf das jeweilige Schutzgut bezogen.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Bebauungsaufstellung und nach § 1 Abs. 7 BauGB in der Abwägung die Belange von Natur und Umwelt zu berücksichtigen. Das Ermitteln der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft und das Entwickeln von Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich hat auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelungen gemäß § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 21 Abs. 1 BNatSchG zu geschehen. Auch auf eine Minimierung bzw. Vermeidung von Eingriffen wird im Rahmen der Betrachtung und Bewertung der einzelnen Schutzgüter eingegangen.

2.1 Schutzgut Mensch

Derzeit ist der Änderungsbereich aufgrund des starken Wildaufwuchses 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 wird ein langjährig bestehender städtebaulicher Missstand beseitigt.

Der Änderungsbereich befindet sich direkt an einer Landesstraße. Des Weiteren grenzen gewerblich genutzte Bereiche an. Ein Gutachten zur Ermittlung der Immissionen durch Straßenverkehrslärm und Gewerbelärm aus dem angrenzenden Gewerbegebietes wurde im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 14 erarbeitet. Es ergeben sich geringfügige Einschränkungen im Zusammenhang mit Außenwohnbereichen.

Die grünordnerischen Festsetzungen tragen zur Einbindung in die weitere Umgebung bei und dienen auch der visuellen Abschirmung zum angrenzenden Straßenraum und der gewerblichen Nutzung. Dies wirkt sich u.a. positiv auf die Erholungsnutzung aus.

Bewertung

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.

2.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Pflanzen

Vorhandene Biotop- und Nutzungstypen wurden vor Ort im Rahmen der Bestandserfassung zum Bebauungsplan Nr. 14 aufgenommen. Die Bestandserhebung erfolgte auf Grundlage der Vermessungsunterlagen.

Die Bewertung der aufgenommenen Biotop- und Nutzungstypen erfolgte, um nachvollziehbare und quantifizierbare Wertgrößen für die Eingriffs- bzw. Ausgleichsbilanzierung zu erhalten. Als Grundlage hierfür diente das Heft 3 der Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie - „Hinweise zur Eingriffsregelung“, M-V 1999.

Aufgenommene Biotop- und Nutzungstypen, die innerhalb oder in unmittelbarer Nähe des Plangebietes gemäß der Anlage 9 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ kartiert wurden, sind in der nachfolgenden Tabelle I zusammengefasst.

	Nr. Biototyp	Biototyp M- V	Wertstufe	Kompensations- erfordernis
BBA	2.7.1	Ältere Einzelbäume (teilw. § 18)	*	
SEV	5.4.5	Vegetationsfreier Bereich nährstoffreicher Stillgewässer/ Offene Wasserfläche nährstoffüberlasteter Seen	1**	1
PHX	13.2.1	Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten	1	1
OBS	14.11.1	Brachfläche der städtischen Siedlungsgebiete	1	1

Tabelle I : Biotop- und Nutzungstypen, gem. Anlage 9/Hinweise zur Eingriffsregelung, LUNG 1999

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

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

Es werden überwiegend Biotop- und Nutzungstypen mit einer verhältnismäßig niedrigen Wertigkeit überplant.

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.

Innerhalb des Plangebietes ist ein dichter Baumbestand vorhanden, welcher nach forstrechtlicher Einschätzung derzeit im nördlichen und östlichen Bereich als Wald zu bewerten ist. Der Möglichkeit einer Waldumwandlung im Zusammenhang mit den hier betrachteten Vorhaben wurde von der Forstbehörde im Prinzip zugestimmt. Parallel mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 wird ein Antrag auf Waldumwandlung gestellt.

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 im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 14 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 noch nicht vor. Vor Satzungsbeschluss werden diese Aussagen für den Bebauungsplan Nr. 14 ergänzt und die Darstellung des Baumbestandes ggf. angepasst. Soweit erforderlich werden für die notwendigen Baumfällungen entsprechende Ausnahmeanträge gestellt.

Tiere/ Artenschutz

Zur Beachtung der artenschutzrechtlichen Belange wurde im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 14 ein Gutachten „Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) als Beitrag zum Umweltbericht“ (Stand: 15. Februar 2015) durch das Gutachterbüro Martin Bauer erarbeitet. 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).

Durch die vorgefundenen Habitatausstattung ergaben sich Maßnahmen für die Artengruppen Fledermäuse, Brutvögel (Freiflächen und Gehölze/Gebäude) sowie Amphibien.

Aufgrund der Aussagen des Artenschutzgutachtens werden folgenden Festsetzungen in den Bebauungsplan Nr. 14 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn 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 Habitat-

qualität 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.

- 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.

Bewertung

Unter Berücksichtigung der festgelegten Maßnahmen ist mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere zu rechnen.

2.3 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 Änderungsbereich.

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.

2.4 Schutzgut Landschaft

Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb des besiedelten Bereiches der Stadt Kühlungsborn an der östlichen Grenze des Ortsteils Kühlungsborn West angrenzend an die Landesstraße 12. Die vorhandenen bzw. neu entstehenden Grünstrukturen tragen zusätzlich zur Einbindung in den Landschaftsraum bei. Es handelt sich um ein Areal, welches bereits durch Bebauung geprägt ist.

Bewertung

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

2.5 Schutzgut Boden

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

Allgemein ist ein sparsamer Umgang mit dem Schutzgut „Boden“ zwingend erforderlich und rechtlich vorgeschrieben. Der Boden des Änderungs- bzw. Geltungsbereiches ist zu sichern und wieder zu verwenden bzw. einer weiteren Bodenverwertung zuzuführen. Es handelt sich außerdem um eine Wiedernutzbarmachung einer bereits baulich genutzten Fläche, was für einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden spricht.

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 des Bebauungsplanes Nr. 14 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.

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

2.6 Schutzgut Wasser

Grundwasser

Der Grundwasserflurabstand beträgt laut Darstellung der LINFOS-Datenbank überwiegend 10 m. Aufgrund der hohen Überdeckung ergibt sich ein hoher Geschütztheitsgrad. 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 Bebauungsplan Nr.14 bzw. die hier betrachtete 7. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht zu erwarten.

Oberflächenwasser

Innerhalb des Änderungsbereiches ist ein Kleingewässer (Schutzstatus gemäß § 20 NatSchAG M-V) im nordöstlichen Bereich vorhanden. Dieser Teich wird mit Umsetzung der Planung erhalten.

Bewertung

Derzeit stellt sich der Teich als eutrophiert dar. 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.

Gesamtbewertung

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

2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

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

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

2.8 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 soll für das Plangebiet „Hof zur Asbeck“ ein Allgemeines Wohngebiet und Grünflächen festgesetzt werden. Parallel dazu wird die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt.

Es werden Wohnbauflächen sowie private Grünflächen mit folgenden Zweckbestimmungen dargestellt:

- Hausgarten
- Spielplatz
- Biotop
- Hecke
- Baumreihe/Gehölzfläche

Des Weiteren werden Gehölzbereiche zum Erhalt und Flächen mit Anpflanzgeboten festgesetzt. Es ist außerdem ein geschütztes Kleingewässer im Plangebiet vorhanden, welches nachrichtlich übernommen wird.

Die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt bzw. die benannten Schutzgüter beschränken sich im Wesentlichen auf den Verlust von Boden und dessen Funktionen. Es handelt sich um einen anthropogen vorgeprägten Bereich. Innerhalb des Änderungsbereiches ist bereits Bebauung vorhanden. In der Vergangenheit war der Änderungsbereich intensiv durch den Menschen genutzt. Große Bereiche der nun vorhandenen Vegetationsstrukturen haben sich erst im Zuge der jahrelangen Nichtnutzung etabliert. Teilweise werden die bestehenden Einzelbäume und Gehölzstrukturen in die Planung integriert. Die Auswirkungen auf die Umwelt sind sehr lokal begrenzt und reichen nicht über den Änderungsbereich hinaus.

Die artenschutzrechtlichen Belange werden ausreichend beachtet. Grundlage hierfür bilden die artenschutzrechtlichen Untersuchungen, welche im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 14 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn erstellt wurden.

3. Entwicklungsprognose zum Umweltzustand

3.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung

Vorrangig sind Eingriffe in das Schutzgut „Boden“ mit der Entwicklung des Gebietes durch die geplanten Flächenversiegelungen verbunden. Es sind aber auch bereits Versiegelungen durch die Bestandsgebäude vorhanden. Hierfür werden im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 14 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Änderungsbereiches bzw. Plangebietes festgelegt. In die Konzeption wurde auch die Erhaltung von Einzelbäumen und weiteren Gehölzstrukturen aufgenommen. Ebenso wird ein gemäß § 20 geschütztes Kleingewässer in die Planung integriert.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass durch die Vorhaben des Bebauungsplanes Nr. 14 und die damit verbundene 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ostseebad Kühlungsborn die Entwicklung des Umweltzustandes des planungsrelevanten Bereiches nicht erheblich negativ beeinflusst wird.

3.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einer Nichtdurchführung der Planung würde der Änderungsbereich 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 fortschreiten.

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.

3.3 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.

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.

4. Zusätzliche Angaben

4.1 Beschreibung der wichtigsten Verfahren der Umweltprüfung

Die unter den vorangegangenen Punkten erarbeitete Fachbeiplanung dient der Beurteilung der Ziele der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes aus Sicht der Natur und Landschaft. Auf Grundlage von gesamträumlichen Planvorgaben des Landes Mecklenburg-Vorpommern, wie dem Gutachterlichen Landschaftsrahmenplan (GLRP) für Westmecklenburg, dem Flächennutzungsplan der Stadt Ostseebad Kühlungsborn und den „Empfehlungen zur Eingriffsregelung für M-V“ des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie wurden die Biotop- und Nutzungstypen im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 14 vor Ort erhoben und ermittelte Eingriffe erläutert. Die Ergebnisse des Fachbeiplanes sind mit der Ermittlung der Eingriffe und der Darstellung des benötigten Ausgleiches detailliert in den Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 14 eingegangen. Einer Übernahme der vorgeschlagenen Festsetzungen erfolgte im Plan (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) des Bebauungsplanes Nr. 14. In der hier vorliegenden Begründung zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden die Ergebnisse verbal dargestellt.

4.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Gemäß § 15 Absatz 2 BNatSchG ist der Verursacher unvermeidbarer Eingriffe verpflichtet, diese durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen bzw. zu ersetzen. Die Verwaltung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn und die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises kontrollieren die Ausführung der Ausgleichsmaßnahmen nach einem Jahr sowie nach weiteren drei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes.

4.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Hof zur Asbeck“ der Stadt Ostseebad Kühlungsborn sollen ein Allgemeines Wohngebiet sowie Grünflächen festgesetzt werden. Parallel dazu werden im Aufstellungsverfahren zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes Wohnbauflächen und Grünflächen ausgewiesen.

Es wurde geprüft, ob 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 im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die überplanten Biotop- und Nutzungstypen bilanziert. Die

vorhandenen und zusätzlichen Versiegelungen und der Verlust von Biotopflächen wurden berücksichtigt. Es werden großflächig Gehölz- und Gewässerstrukturen erhalten.

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

Zur Beachtung der artenschutzrechtlichen Belange wurde im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 14 ein Gutachten erstellt und entsprechende Maßnahmen festgelegt. Das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG kann unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen ausgeschlossen werden.

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