



öffentlich

**Beschlussvorlage**

|                      |                 |            |                 |
|----------------------|-----------------|------------|-----------------|
| Amt/Geschäftszeichen | Bearbeiter      | Datum      | Drucksache Nr.: |
| Bauamt               | Maja Kolakowski | 13.04.2017 | 17/60/064       |

|                                |         |                |                 |
|--------------------------------|---------|----------------|-----------------|
| Beratungsfolge (Zuständigkeit) | Gremium | Sitzungstermin | Status          |
| Vorberatung                    | BA      | 03.05.2017     | Öffentlich      |
| Vorberatung                    | HA      | 18.05.2017     | Nichtöffentlich |
| Entscheidung                   | SVV     | 08.06.2017     | Öffentlich      |

**Bezeichnung: Abwägungs- und Feststellungsbeschluss zur 7. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Ostseebad Kühlungsborn**

## Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn beschließt:

1. Die während der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Nachbargemeinden, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes vorgebrachten Anregungen hat die Stadtvertreterversammlung mit folgendem Ergebnis geprüft: s. Anlage
2. Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn beschließt die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes in der vorliegenden Fassung.
3. Die Begründung zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes wird in der vorliegenden Fassung gebilligt.
4. Der Bürgermeister wird beauftragt, die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes dem Landkreis Rostock zur Genehmigung vorzulegen.

Die Anlagen sind Bestandteil des Beschlusses.

Anlagen: 7. Änderung des Flächennutzungsplanes einschl. Begründung und Abwägung, Stand 21.04.2017

## Problembeschreibung/Begründung:

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn hat in ihrer Sitzung am 08.12.2016 den Entwurf der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich Begründung mit Umweltbericht gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen.

Durch die Änderung sollen die Darstellungen des Flächennutzungsplanes an den sich parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 14 "Hof zur Asbeck" angepasst werden. 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 vorwiegend für Auszubildende, Saisonkräfte und Angestellte aus Hotellerie und Gastronomie entstehen.

Der Entwurf der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes hat vom 02.01.2017 bis zum 03.02.2017 öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt. Aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum Entwurf der 7. Änderung resultierten keine wesentlichen Änderungen der Planung.

Die einzelnen Inhalte der Abwägung sind der Anlage zu entnehmen.

Nach dem Abwägungs- und Feststellungsbeschluss ist die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes dem Landkreis zur Genehmigung vorzulegen und nach der Genehmigung ortsüblich bekannt zu machen.

Finanzielle Auswirkungen?

**Nein**

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

|                     |               |           |              |
|---------------------|---------------|-----------|--------------|
| Veranschlagung 2017 | nein          | ja, mit € | Produktkonto |
| Im Ergebnisplan     | im Finanzplan |           |              |

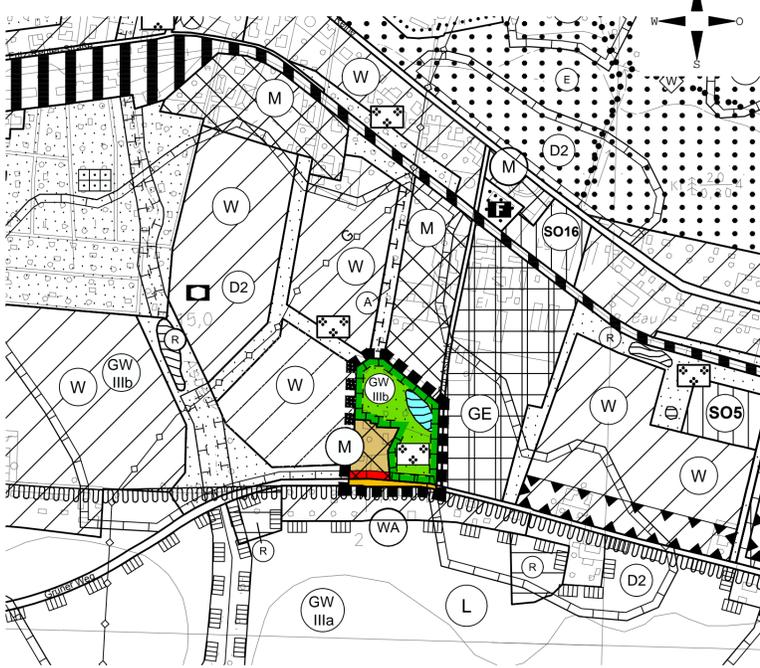
Anlagen:

7. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Ostseebad Kühlungsborn mit Begründung,  
Abwägung

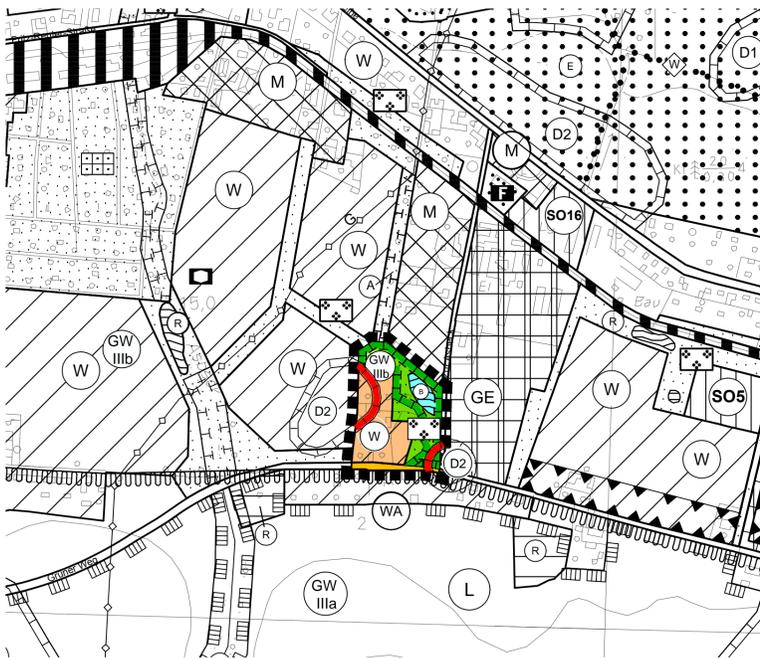
# STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN

## 7. Änderung des Flächennutzungsplanes

Planzeichnung M 1 : 5000



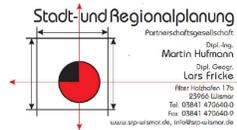
**Bisherige Flächennutzungsplanung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn**  
 Gemischte Baufläche, Grünfläche mit der Zweckbestimmung Abschirm-/Zäsurgrün, Hausgarten, privat, Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Wasserfläche



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

TOP 6

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 (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB)

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

- 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

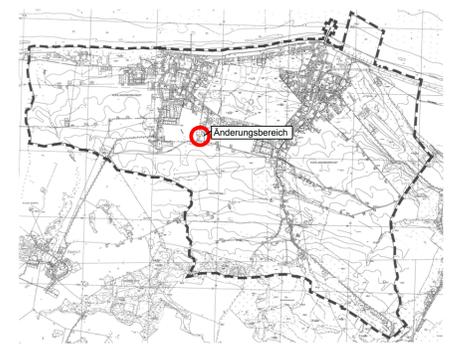
Die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes wird hiermit ausgefertigt.

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



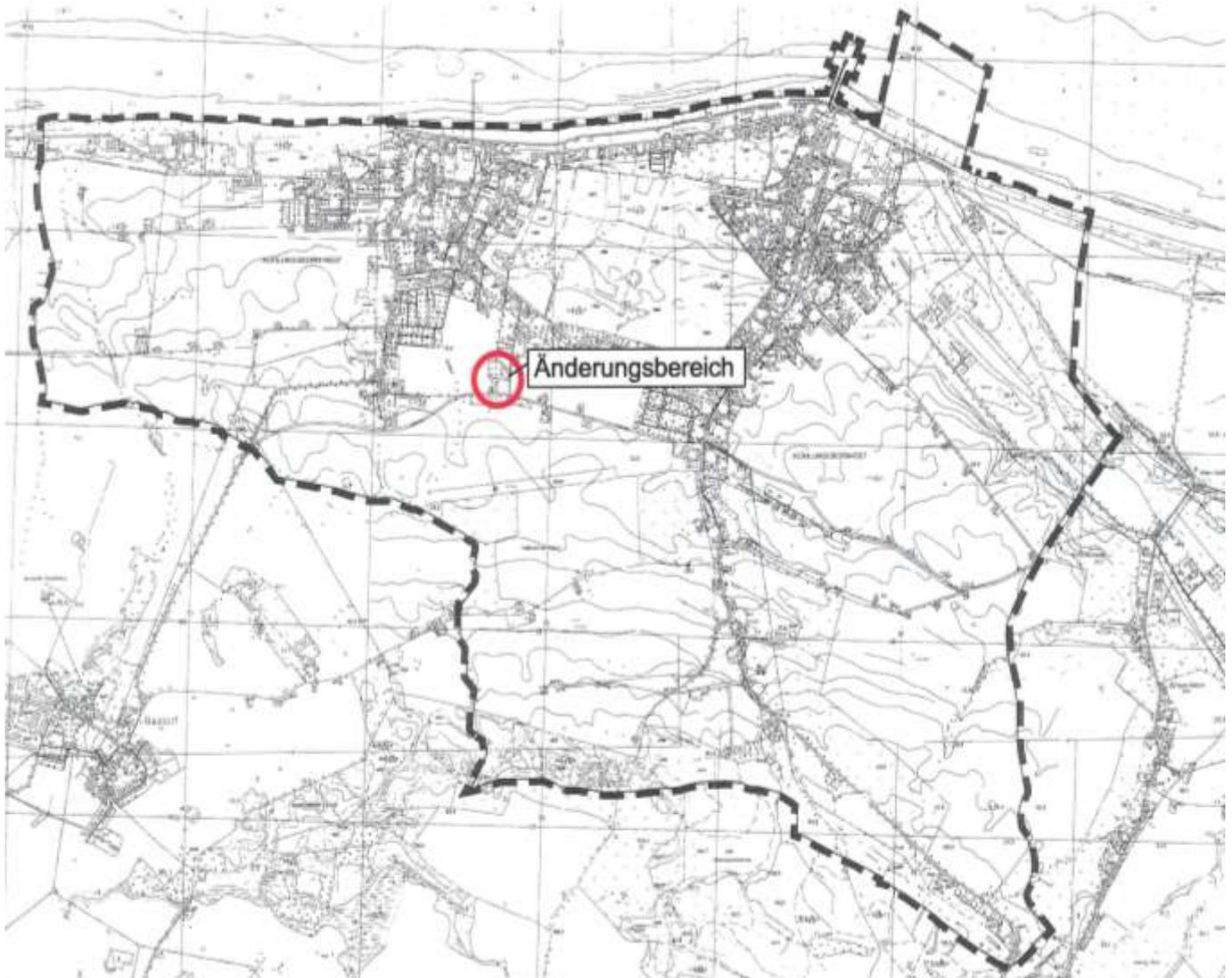
## STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN

### 7. Änderung des Flächennutzungsplanes

FESTSTELLUNGSBESCHLUSS

Bearbeitungsstand 21.04.2017

## Übersichtsplan



STADT  
OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN

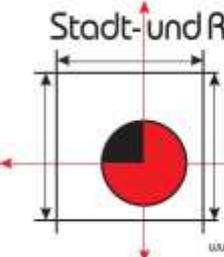
7. Änderung des Flächennutzungsplanes

**BEGRÜNDUNG**

**FESTSTELLUNGSBESCHLUSS**

Bearbeitungsstand 21.04.2016

Planverfasser:



**Stadt- und Regionalplanung**  
Partnerschaftsgesellschaft  
Dipl.-Ing.  
**Martin Hufmann**  
Dipl. Geogr.  
**Lars Fricke**  
Pflter Holzhoen 17b  
23066 Wismar  
Tel. 03841 470640-0  
Fax 03841 470640-9  
[www.srp-wismar.de](http://www.srp-wismar.de), [info@srp-wismar.de](mailto:info@srp-wismar.de)

## STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN

### Begründung zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes

| Inhalt   | Seite |
|--|-------|
| Teil 1 – Begründung .....  | 4     |
| 1. Einleitung .....  | 4     |
| 1.1 Planungsanlass und Planungsziele .....                         | 4     |
| 1.2 Planverfahren, Plangrundlagen .....                            | 5     |
| 1.3 Raumordnung, sonstige Planungsvorgaben und Hinweise .....      | 5     |
| 2. Inhalt der Flächennutzungsplanänderung .....                    | 7     |
| 3. Planungs- und Erschließungskosten .....                         | 8     |
| 4. Immissionsschutz .....  | 8     |
| Teil 2 – Umweltbericht .....                                       | 10    |
| 1. Einleitung .....  | 10    |
| 1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der Bauleitplanung ..... | 10    |
| 1.2 Umweltrelevante Fachgesetzen und Fachplanungen .....           | 11    |
| 2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....         | 12    |
| 2.1 Schutzgut Mensch .....   | 12    |
| 2.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere .....                             | 13    |
| 2.3 Schutzgut Luft und Klima .....                                 | 15    |
| 2.4 Schutzgut Landschaft .....                                     | 15    |
| 2.5 Schutzgut Boden .....  | 15    |
| 2.6 Schutzgut Wasser .....   | 16    |
| 2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter .....                 | 17    |
| 2.8 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen .....                   | 17    |
| 3. Entwicklungsprognose zum Umweltzustand .....                    | 18    |
| 3.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung ..... | 18    |
| 3.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung .....               | 18    |
| 3.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....                       | 18    |
| 4. Zusätzliche Angaben .....                                       | 19    |
| 4.1 Beschreibung der wichtigsten Verfahren der Umweltprüfung ..... | 19    |
| 4.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung .....          | 19    |
| 4.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung .....                   | 19    |

## 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.

Begründung zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes  
der Stadt Ostseebad Kühlungsborn

---

## 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.

Die Stadtvertreterversammlung hat am 08.12.2017 den Entwurf der 7. Änderung gebilligt und zur Auslegung bestimmt. Diese wurde vom 02.01.2017 bis zum 03.02.2017 durchgeführt. Parallel dazu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Aufgrund der während des genannten Beteiligungsverfahrens eingegangenen Stellungnahmen wurden keine Änderungen an dem Plan vorgenommen. Bürger haben sich zu der Planung nicht geäußert.

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 Regionalem 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 qualitätsvoller Wohnstandort in der Region mit allen Schulzweigen und sonstigen infrastrukturellen Einrichtungen. In

## Begründung zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ostseebad Kühlungsborn

---

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 Fremdenbetten 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 anfallen-

## Begründung zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ostseebad Kühlungsborn

---

den 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.

Begründung zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes  
der Stadt Ostseebad Kühlungsborn

## 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 differenzierten 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 Regenwasserleitungen 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

Begründung zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes  
der Stadt Ostseebad Kühlungsborn

---

verbindlichen Bauleitplanung auf der Grundlage eines Lärmschutzgutachtens erfolgt. Es wurde festgestellt, dass keine immissionsschutzrechtlichen 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

## 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

## Begründung zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ostseebad Kühlungsborn

---

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.

Begründung zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes  
der Stadt Ostseebad Kühlungsborn

---

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.

Begründung zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes  
der Stadt Ostseebad Kühlungsborn

## 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-<br>erfordernis |
|------------|--------------|---|-----------|-------------------------------|
| <b>BBA</b> | 2.7.1        | Ältere Einzelbäume (teilw. § 18)  | *         |                               |
| <b>SEV</b> | 5.4.5        | Vegetationsfreier Bereich nährstoffreicher Stillgewässer/<br>Offene Wasserfläche nährstoffüberlasteter Seen | 1**       | 1                             |
| <b>PHX</b> | 13.2.1       | Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten   | 1         | 1                             |
| <b>OBS</b> | 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

Begründung zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes  
der Stadt Ostseebad Kühlungsborn

---

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 nun vor. Im dem Gutachten wird maßgebliche die Vitalität und der sich daraus abzuleitende Erhaltenswürdigkeit herausgearbeitet. Aus diesen Aussagen wurden die notwendigen Fällanträge sowie die Darstellung der Bäume zum Erhalt im Bebauungsplan abgeleitet. Die notwendigen Fällanträge für gemäß § 18 geschützten Baumbestand wurden parallel mit dem Entwurf des Bebauungsplanes eingereicht.

#### 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 Aus-

Begründung zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes  
der Stadt Ostseebad Kühlungsborn

---

lichtung 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.

- 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.

Begründung zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes  
der Stadt Ostseebad Kühlungsborn

---

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.

## Begründung zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ostseebad Kühlungsborn

---

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

Begründung zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes  
der Stadt Ostseebad Kühlungsborn

---

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



öffentlich

**Beschlussvorlage**

|                      |                 |            |                 |
|----------------------|-----------------|------------|-----------------|
| Amt/Geschäftszeichen | Bearbeiter      | Datum      | Drucksache Nr.: |
| Bauamt               | Maja Kolakowski | 13.04.2017 | 17/60/063       |

|                                |         |                |                 |
|--------------------------------|---------|----------------|-----------------|
| Beratungsfolge (Zuständigkeit) | Gremium | Sitzungstermin | Status          |
| Vorberatung                    | BA      | 03.05.2017     | Öffentlich      |
| Vorberatung                    | HA      | 18.05.2017     | Nichtöffentlich |
| Entscheidung                   | SVV     | 08.06.2017     | Öffentlich      |

**Bezeichnung: Abwägungs- und Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 14 "Hof zur Asbeck" der Stadt Ostseebad Kühlungsborn**

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn beschließt:

1. Die Stadtvertreterversammlung hat die während der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden vorgebrachten Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 14 mit folgendem Ergebnis geprüft: s. Anlage.
2. Der Bürgermeister wird beauftragt, den Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange und Nachbargemeinden, die Anregungen vorgebracht haben, das Abwägungsergebnis mitzuteilen.
3. Die Stadtvertreterversammlung beschließt den Bebauungsplan Nr. 14 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn "Hof zur Asbeck" gemäß § 10 BauGB als Satzung. Die örtlichen Bauvorschriften werden gemäß § 86 LBauO M-V als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 14 wird gebilligt.

Die Anlagen sind Bestandteil des Beschlusses.

Anlagen: Bebauungsplan Nr. 14 einschließlich Begründung und Abwägung, Stand 21.04.2017

Problembeschreibung/Begründung:

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. Durch die Planung werden im Wesentlichen folgende Ziele verfolgt: 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 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Die Anzahl

der Wohneinheiten soll beschränkt werden, um die Nutzungsdichte zu begrenzen. Eine Bebauung mit Einfamilienhäusern, Beherbergungsbetrieben sowie Ferienwohnungen und Zweitwohnungen soll an diesem Standort ausgeschlossen werden. Die Bebauung soll sich mit einer lockeren Struktur und einer möglichst anspruchsvollen Architektur in dieses Konzept einfügen.

Der Entwurf wurde am 08.12.2016 gebilligt. Die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung erfolgte vom 02.01.2017 bis zum 03.02.2017. Aus dem Beteiligungsverfahren resultiert keine wesentliche Änderung des Planes. Für die externe Ausgleichsfläche wird die Entwicklung einer naturnahen Wiesenfläche angestrebt. Ein dementsprechendes Mahdregime wurde klarstellend in die Festsetzung aufgenommen. Hierdurch ist eine Waldentwicklung ausgeschlossen. Darüber hinaus wurden lediglich redaktionelle Ergänzungen in der Begründung vorgenommen. In den Umweltbericht wurde z.B. ein Kapitel zum Thema Waldumwandlung eingefügt. Dieses Verfahren erfolgt parallel zum Bebauungsplanverfahren.

Nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen soll die Satzung nun beschlossen werden.

Finanzielle Auswirkungen?

**Nein**

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

|                     |               |           |              |
|---------------------|---------------|-----------|--------------|
| Veranschlagung 2017 | nein          | ja, mit € | Produktkonto |
| Im Ergebnisplan     | im Finanzplan |           |              |

Anlagen:

B-Plan Nr. 14 „Hof zur Asbeck“ Planzeichnung mit Textteil und Begründung  
Abwägung

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

Teil A – Planzeichnung  
M 1:750



**Hinweise**

Der Geltungsbereich der Satzung liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III B der Wasserversorgung Kühlungsborn. Gemäß § 139 Abs. 1 des Wasser- und Abfallgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWAG) bleiben die auf der Grundlage des Wasser- und Abfallgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWAG) als Bestandteil des Abfallgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWAG) festgelegten Schutzgebiete weiterhin bestehen. Die Verbot- und Nutzungsbeschränkungen zum Trinkwasserschutz gemäß der Richtlinie für Trinkwasserschutz - Teil 1 "Schutzgebiete für Grundwasser" (DVGW Regelwerk A 110) sind zu beachten.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich der Satzung Bodenkundliche Standortfaktoren wie Lage, Bodentyp, Bodenstruktur, Bodenfruchtbarkeit, Bodenchemie, Bodentemperatur, Bodenwasser, Bodenluft, Bodenorganismus, Bodenfauna und Bodenflora nicht festgestellt. Soweit diese Faktoren nicht festgestellt sind, ist davon auszugehen, dass diese Faktoren den im Geltungsbereich der Satzung liegenden Flächen entsprechen.

Als externe Ausgleichsmaßnahme ist eine umgebundene Grünlandfläche östlich des Gntzbeck an der Gemeindegrenze zu Vitenbeck auf dem städtischen Flurstück 376/4, Flur 2 der Gemarkung Kühlungsborn in einer Größe von 725 m<sup>2</sup> dauerhaft aus der Bewirtschaftung zu nehmen und als eine naturnahe Wiesenfläche zu entwickeln. Um eine vollständige Verbuschung der Fläche zu vermeiden, ist die Fläche einmal jährlich zu mähen und das Mähgut abzutransportieren.

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

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

## Planzeichenerklärung

- Es gilt die Bauzeichenvorordnung (PlanZV) vom 18. 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)
  - ① lfd. Nummerierung der Baufelder
  - II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
  - 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
- Flächen 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
  - Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzböckeln im Sinne des Naturschutzrechts
- 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
  - Flurstücknummern
  - vorhandene Geländehöhen in m, HN
  - Böschung
  - Bemaßung in m
  - Kronenraumbereich, von der Bebauung freizuhalten
- ### 3. Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- Schutzgebiet für Grundwassererwinning - Schutzzone III
  - Umgrenzung der Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen - Bodendenkmal BD2

## 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 (LBAU M-V) in der Fassung vom 18.04.2009 (GVBl. M-V S. 102), einschließlich aller rechtswirksamen Änderungen wird nach Beschlussung durch die Stadt Ostseebad Kühlungsborn folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14 "Hof zur Asbeck", umfassend die Flurstücke 476/1 (teilw.), 476/2 und 478/14 (teilw.), der Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn, gelegen nördlich des Grünweges, 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 Bauzeichenvorordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990, geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

### 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. 6 BauGB). Zulässig ist die Errichtung von Wohngebäuden mit Mietwohnungen für Auszubildende, Saisonkräfte, Angestellte in Hotellerie und Gastronomie sowie andere Personengruppen mit Mietfunktionsbedarf in Kühlungsborn. Mindestens 50 % der Wohnungen dürfen dabei eine Größe von 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche nicht überschreiten. Die Dauerwohnungen werden - mit Ausnahme von Saisonkräften - beschränkt auf Personen, die ihren Lebensmittelpunkt in der Stadt Ostseebad Kühlungsborn haben. Zweifelhafte Wohnungen sind somit ausgeschlossen. In dem Allgemeinen Wohngebiet sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig. Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO wird bestimmt, dass in dem Allgemeinen Wohngebiet Ferienhäuser und Ferienwohnungen oder die Vermietung von Ferienzimmern unzulässig ist.

1.2 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.

1.3 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 zurückragen. Die durch den Rücksprung entstehenden Dachflächen können als nicht überdeckte Dachterrassen ausgebildet werden. (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBAU M-V)

2.2 Die im WA zulässige Grundflächenzahl von 0,25 darf für Zufahrten, Stellplätze und Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden.

2.3 Die Sockelhöhe darf in den Baufeldern (OK Fertigfußboden) max. 0,5 m über dem Bezugspunkt liegen. Die Firsthöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachkante, also der äußere Schrägschnitt der beiden Dachseiten. 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 im WA zulässige Firsthöhe darf über dem privaten Baugrundstück nur um max. +/- 0,50 m verändert werden. Höhenunterschiede sind durch begrünte Böschungen auszugleichen. Erdwälle 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 Grenzabstand Gebäudehöhen über 20 m unzulässig.

3.2 Gebäudeteile 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 mit Rankpflanzen zu begrünen. Zum Grünen Weg hin sind geschlossene Carport-Wände unzulässig.

4.2 Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO wird die Errichtung von Kleinwindkraftanlagen und freistehenden Antennemasten im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen.

### 5. Flächen, die von einer Bewalung 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 befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr nicht errichteten 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 sind zulässig (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 Bewalung freizuhaltenden Grundstücksflächen (Schildecke) sind Nebenanlagen und Einfriedungen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO unzulässig. Grundstücks-einfriedungen und Strauchhecken dürfen eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahnhöhe nicht überschreiten. Davon ausgenommen sind vorhandener und zu erhaltender Baumbestand sowie Neuanpflanzungen mit einer Kronenanzöhe 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 wasserdrainagefähiger 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 Regenhaltefunktion zu nutzen. Vom Soll ist ein geregelter 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. 16 BauGB)

7.1 Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine mehrreihige Hecke mit Überhalten 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.

7.2 Innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Hecke, privat" ist eine Gehölzhecke 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 zum Hausgarten ist ein mind. 1,0 m breiter Saumstreifen anzulegen.

7.3 Innerhalb der Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Hausgarten" sind wasserdrainagefähige fußläufige Wegeverbindungen und Aufenthaltsplätze zulässig. Ein Flächenanteil von 25% ist dabei nicht zu überschreiten. Innerhalb der Hausgartenbereiche können Bäume mit Nutzwerten, Zierpflanzen sowie Baum- und Strauchgruppen integriert werden. Die verbleibenden Flächen sind als Rasenbereiche zu gestalten.

7.4 Alle Gehölzpflanzungen sind 3 Jahre in der Entwicklungsphase zu pflegen.

7.5 Die zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume bzw. Gehölzbestände sind dauerhaft zu erhalten und vor jeglichen Beeinträchtigungen, die den Fortbestand gefährden, insbesondere während den Baumaßnahmen, fachgerecht zu schützen. Beschädigte oder abgestorbene Gehölze sind gleichzeitig zu ersetzen.

7.6 Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft ist für das innerhalb des Plangebietes vorhandene Kleingewässer eine fachgerechte Entschlammung der Sohle durchzuführen. Gleichzeitig ist der vorhandene Ablauf funktionsfähig wiederzustellen. Die Ufervegetation ist zur Verbesserung der Habitatbedingungen für Amphibien insbesondere am Südufer zurückzuschneiden. Im Uferbereich sind zwei Winterquartiere für Amphibien anzulegen. Die zur Verbesserung der Habitatqualität dargelegten Maßnahmen sind mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen und ggü. gesetzlich zu begründen.

7.7 Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Bodenausschub, insbesondere Mutterboden, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Vermischung oder Vergrudung zu schützen, und an Ort und Stelle wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.

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

7.9 Der Gebäudeteilbereich, Bauschutt und Müllabfälle sind ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. einer Wiederverwertung zuzuführen.

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

- Hochstamm, Mindestqualität 3x verpflanzt (v), Stammumfang (SU) 18-20 cm, bei Obstbäumen 10-12 cm:
  - Stiel-Eiche (Quercus robur), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Spitzahorn (Acer platanoides), Feldahorn (Acer campestre), Winterlinde (Tilia cordata), Haselnüchse (Corylus avellana), Eberesche (Sorbus aucuparia), Vogelkirsche (Prunus avium), Holzapfel (Malus sylvestris) sowie Obstrosen:
  - Waldrosen (Rosa rugosa / laevigata), Schlehe (Prunus spinosa), Hundrose (Rosa canina), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Haselnuss (Corylus avellana), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Korneiweide (Cornus mas), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Schneeball (Viburnum opulus), Traubenkirsche (Prunus padus) Grau-Weide (Salix cinerea), Sanddorn (Hippophae rhamnoides) sowie Obststräucher:
- In Privatgärten sind auch Gemüser, Blumen und Ziergehölze zulässig.
- 7.11 Gehölzbesetzungen sowie Entfernung der Vegetationsschicht sowie Gebäudeabbrucharbeiten sind nur außerhalb der Brutzeiten von Vögeln (1. September bis 15. März) durchzuführen. Zum Schutz der Artengruppe Fledermäuse gilt für die genannten Baufeldbestimmungen 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 Brutvögel brüten oder Amphibien/Reptilien/Fledermäuse vorhanden sind und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.
- 7.12 Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass stehle Böschungen vermieden werden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich 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-Erhaltungsanlagen (2 Fledermauspalankenteilen, 2 Fledermausgroßraumhöhlen, 1 Fledermausfalten-Flachkasten mit Rückwand) am städtischen Bauhof nördlich des Plangebietes bzw. am verbleibenden Baumbestand um das Gewässer durchzuführen.
- 7.14 Als Ausgleich für den Verlust an Brutplätzen von Höhlen- und Nischenbrütern sind je ein Nistkasten der Ausführungsarten Nischenbrüterhöhle, Nisthöhle U-Oval und Starenhöhle am verbleibenden Baumbestand bzw. am Gebäude des städtischen Bauhofes anzubringen.

### Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB sowie § 86 LBAU M-V)

1. Für die Dachdeckungen der Hauptgebäude sind nur unglasierte rote, braune und anthrazitfarbene Dachziegel zulässig. Ebenso zulässig ist die Ausbildung von Blechdeckungen, begrünter oder bekeimter Dächer und die Nutzung für nicht aufgeständerte Solaranlagen. Dächer unter 5° Dachneigung dürfen auch mit grauen oder schwarzen Dachsteinen eingedeckelt werden.

2. Fassaden sind als verputzte Flächen oder mit Sichtmauerwerk auszuführen. Außerdem sind Holzfassaden bis zu einem Anteil von 50 % der jeweiligen Fassadenfläche zulässig. Putzfasaden sind nur als Glattsputz zulässig. Klinkerfassaden sind nur in naturrotten, trockenen, braunen, grauen oder anthrazitfarbenen Klinker auszuführen. Riemchen sind ebenso wie sichtbare Rollädenkassettensysteme unzulässig.

3. 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 vortauschen, ist unzulässig.

4. Fensterlose, ungelagerte Fassadenflächen über 10 m Länge sind durch vordere zurücktretende Gebäudeanteile zu gliedern und zu begrünen. Dazu sind selbstbildende Kletterpflanzen wie Wilder Wein (*Parthenocissus tricuspidata*) oder Kletterhortensie (*Hydrangea petiolaris*) Sol. 3xv, i.C. 90-100 cm oder Kletterpflanzen an Rankhilfen wie Blauregen (*Vitexis americana*), Pfeifenwinde (*Aristolochia macrophylla*), Immergrünes Gelblütblatt (*Lonicera henryi*) Sol. 3xv, i.C. 80-100 cm oder Kombinationen der Arten zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

5. Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist nicht zulässig.

6. Luftwärmepumpen müssen zur Nachbarbaugebene einen Abstand von mind. 3 m einhalten.

7. 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 Maximallänge der Einfriedungen auf 0,80 m begrenzt. Sonstige nicht bebauete Grundstücksflächen sind als Gärten anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Das Anpflanzen von Koniferen ist unzulässig (Ausnahmen sind heimische Kiefer und Eibe).

8. Dauerstellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Befestigung mit einer begrünenden Umkleidebande oder mit Rankgittern zu versehen. Sichtschutzanlagen sind mit Rankpflanzen zu begrünen.

9. Werbeanlagen mit Leuchtbildern, wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Werbeanlagen sind in der WA nur an der Straße der Leistung bis zu einer Größe von 1,0 m im Bereich des Erdgeschosses zulässig.

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

### 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



**Stadt- und Regionalplanung**

Partner: stabsstelle 137  
Proj.-Nr.: 03/2014  
Martin Hoffmann  
Proj. Leiter: Lars Fricke  
Proj. Assistentin: Silke Rade  
Hilfsplan 1:750  
08.08.2014  
Tel. 03841 47004-0  
Fax. 03841 47004-9  
www.stadtplanung.de

## 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 18.12.2014 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 02.01.2017 bis zum 03.02.2017 während der Dienststunden in der Stadtverwaltung Ostseebad Kühlungsborn nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, welche Umweltinformationen zur Verfügung stehen, dass Stellungnahmen während der Auslegungfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am 22.12.2016 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 19.12.2017 über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Off. best. Vermerker

(6) Der katastermäßige Bestand innerhalb des Geltungsbereichs am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagertischen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister

(7) Die Stadtvertreterversammlung hat die Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange 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 Satzung über die örtlichen Bauvorschriften werden hiermit ausgestellt.

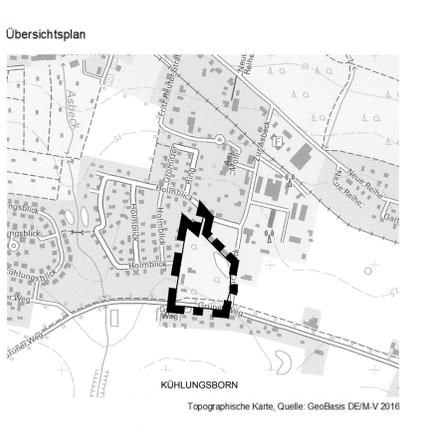
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister

(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 ausgestellt.

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 Fälligkeit und Erlöschen von Entscheidungsansprüchen (§ 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



**SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN**  
über den  
**Bebauungsplan Nr. 14 "Hof zur Asbeck"**  
umfassend die Flurstücke 476/1 (teilw.), 476/2 und 478/14 (teilw.) der Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn, gelegen nördlich des Grünweges, westlich der Straße "Zur Asbeck", südlich und östlich des Wohngebietes "Holmblick"

**SATZUNGSBESCHLUSS**  
Bearbeitungsstand 21.04.2017



# 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

Satzungsbeschluss

Bearbeitungsstand 21.04.2017

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

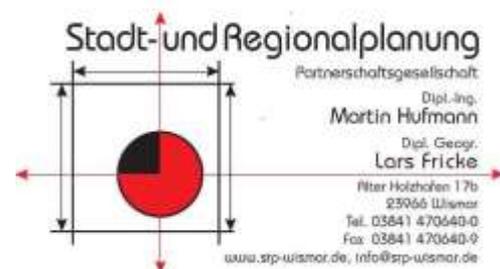
### Teil 1 - Begründung

| 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.....   | 14     |
| 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     |
| <br>Teil 2 - Umweltbericht.....   | <br>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“ .....   | 36     |
| 3.4 Schutzgut Wasser.....   | 37     |
| 3.5 Schutzgut „Luft und Klima“ .....  | 37     |
| 3.6 Schutzgut „Kultur- und sonstiger Sachgüter“ .....                       | 38     |
| 3.7 Schutzgut „Landschaft“ .....  | 38     |
| 3.8 Wechselwirkungen der Umweltauswirkungen einzelner Schutzgüter .....     | 39     |
| 4. Entwicklungsprognose zum Umweltzustand.....                              | 40     |
| 4.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung .....          | 40     |
| 4.2 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung....  | 40     |
| 4.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....                                | 40     |

|     |  |    |
|-----|--|----|
| 5.  | Eingriffsregelung .....                                    | 41 |
| 5.1 | Gesetzliche Grundlage der Bilanzierung .....               | 41 |
| 5.2 | Eingriffsbilanzierung.....                                 | 41 |
| 5.3 | Kompensationsmaßnahmen .....                               | 45 |
| 5.4 | Allgemeine Grünordnerische Festsetzungen und Hinweise..... | 47 |
| 6.  | Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung .....      | 49 |
| 7.  | Allgemein verständliche Zusammenfassung.....               | 50 |

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

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 m<sup>2</sup> 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 frühzeitigen 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 Stafelgeschossen konkretisiert. Darüber hinaus wird ein vorhandenes Bodendenkmal nachrichtlich übernommen. Aufgrund des Artenschutzgutachtens wurden die artenschutzrechtlichen Festsetzungen ergänzt.

Der Entwurf wurde am 08.12.2016 gebilligt. Die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung erfolgte vom 02.01.2017 bis zum 03.02.2017. Aus dem Beteiligungsverfahren resultiert keine wesentliche Änderung des Planes. Für die externe Ausgleichsfläche wird die Entwicklung einer naturnahen Wiesenfläche angestrebt. Ein dementsprechendes Mahdregime wurde klarstellend in die Festsetzung aufgenommen. Hierdurch ist eine Waldentwicklung ausgeschlossen. Darüber hinaus wurden lediglich redaktionelle Ergänzungen in der Begründung vorgenommen. In den Umweltbericht wurde z.B. ein Kapitel zum Thema Waldumwandlung eingefügt. Dieses Verfahren erfolgt allerdings parallel zum Bebauungsplanverfahren.

## **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 liegende 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 m<sup>2</sup> 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 Angestellten 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 abweichenden 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 m<sup>2</sup> 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.

Es ein hoher Anteil von Wohnungen für Saisonkräfte und Auszubildende vorgesehen, wodurch ein zusätzliches Verkehrsaufkommen weiter reduziert wird. Für die Bewohner des neuen Quartiers kann angenommen werden, dass sie die örtlichen Arbeitsplätze zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichen. 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<br>B-Plan Nr. 14     | Flächengröße in m <sup>2</sup> |
|-------------------------------------|--------------------------------|
| <b>Allgemeine Wohngebiete (WA):</b> | <b>9.105</b>                   |
| <b>Grünflächen, privat:</b>         | <b>7.325</b>                   |
| Hausgarten                          | 1.815                          |
| Spielplatz                          | 1.085                          |
| Hecke                               | 190                            |
| Biotop (ohne Teich)                 | 1.635                          |
| Baumreihe/Gehölzfläche              | 2.600                          |
| <b>Verkehrsflächen:</b>             | <b>1.523</b>                   |
| Landesstraße 12                     | 1275                           |
| Fußweg                              | 248                            |
| <b>Wasserfläche:</b>                | <b>1.335</b>                   |
| <b>∑ Plangebiet</b>                 | <b>19.288</b>                  |

### **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 entschlammen. 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 CO<sup>2</sup>-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. Oberge-

schoß 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 Lärmbelastung 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 Denkmalschutz-behörde 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 Werkzeuge 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.

## **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 > 10km<sup>2</sup>) 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.

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

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.

#### Waldumwandlung

Aufgrund des dichten Baumbestandes innerhalb des Plangebietes fanden bereits im Zuge der Erarbeitung des Vorentwurfes Abstimmungen mit der zuständigen Forstbehörde statt. Die nördlichen und östlichen Bereiche, wie in der nachfolgenden Abbildung dargestellt, wurden durch die genannte Forstbehörde forstrechtlich als Wald (Waldfeststellung 22.04.2013) eingeschätzt. Parallel wurde ein Antrag auf Waldumwandlung von der Stadt Ostseebad Kühlungsborn eingereicht. In der Stellungnahme zum Vorentwurf wurde zunächst eine Waldumwandlung, unter Vorbehalt der Beachtung der artenschutzrechtlichen Belange, in Aussicht gestellt.

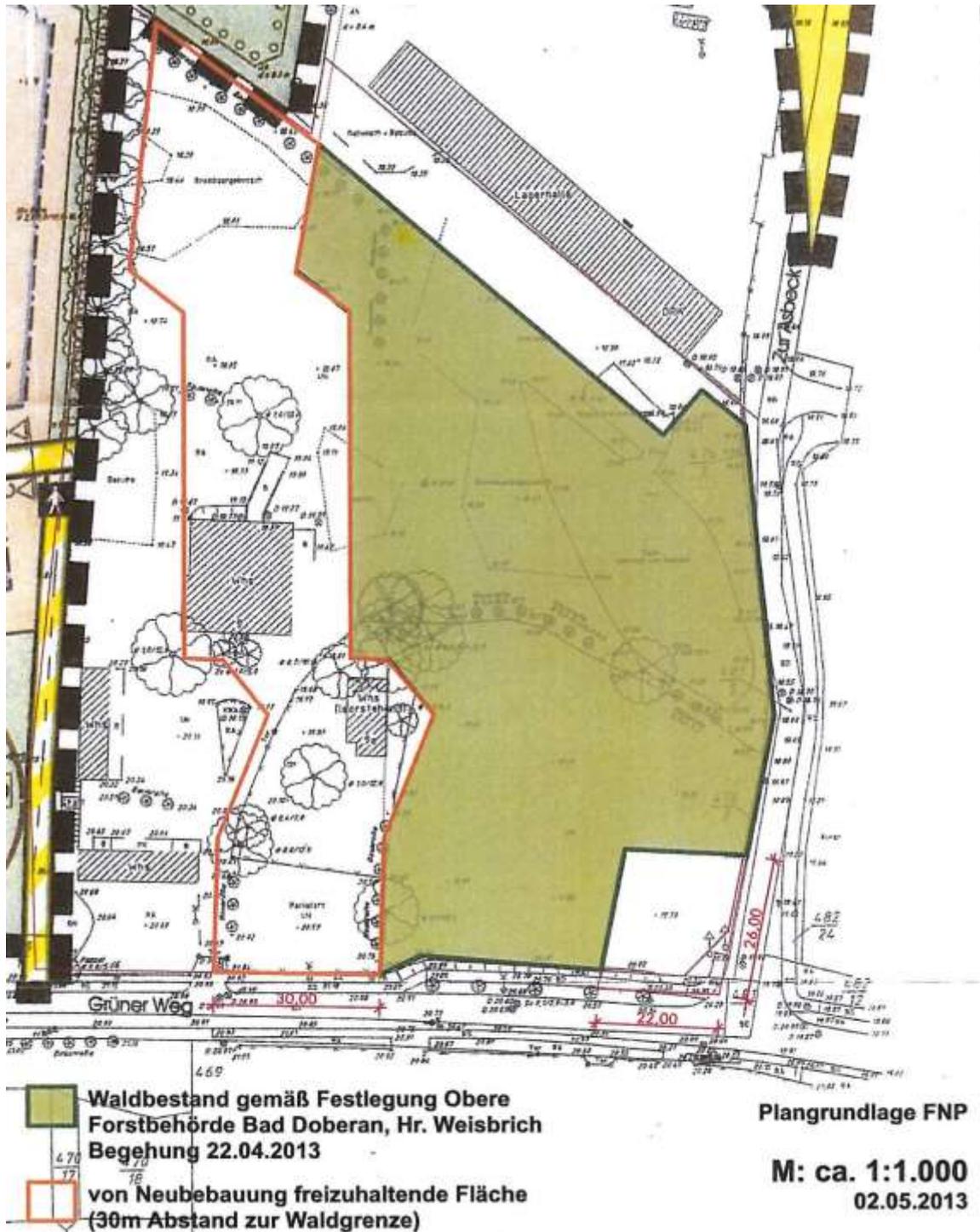


Abb.: Waldabgrenzung gemäß Vor-Ort-Termin mit Forstbehörde 22.04.2013

Mit der Erarbeitung des Entwurfes des hier vorliegenden Bebauungsplanes erfolgte eine neue Waldfeststellung (17.11.2016) wie in der nachfolgenden Abbildung dargestellt. Aufgrund des vergangenen Zeitraumes ist die Waldentwicklung nach Aussagen des Forstamtes weiter fortgeschritten. Aufgrund dieser Entwicklung fanden weitere Abstimmungen mit der zuständigen Forstbehörde zum Waldumwandlungsverfahren statt. Folgende Ergänzungen des Waldumwandlungsantrages erfolgten:

## 1. Minimalprinzip

Das Plangebiet befindet sich im besiedelten Bereich der Stadt Ostseebad Kühlungsborn. Das direkte Umfeld ist in den westlichen und südlichen Bereichen maßgeblich durch angrenzende Wohnbebauung geprägt. Im Norden und Osten sind öffentliche und gewerblich genutzte Gebäude geprägt.

Das Plangebiet unterliegt seit mehreren Jahren keiner Nutzung mehr. Zuvor waren in den vorhandenen Gebäuden ein Kinderferienlager oder auch eine Unterkunft für Asylbewerber untergebracht. Im Zusammenhang mit diesen Gebäuden stehen großflächige Grünflächen sowie ein geschütztes Kleingewässer.

Im Sinne eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden soll nun die ruinöse Bebauung abgerissen werden, um 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.

Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 14 wurde frühzeitig an die Forstbehörde herangetreten, um eine mögliche Betroffenheit forstrechtlicher Belange zu klären.

Ein Erhalt von Waldflächen innerhalb des Plangebietes lässt sich nicht mit den planerischen Absichten der Stadt Ostseebad Kühlungsborn, wie in den nachfolgenden Punkten erläutert, vereinbaren.

Nach Berücksichtigung des vorgeschriebenen Waldabstandes zum nördlich gelegenen Bauhof, würde der überwiegende Teil des verbleibenden Waldes durch die Wasserflächen des Teiches gebildet werden. Aus städtebaulicher Sicht ist eine Verschiebung der Baugrenzen aufgrund der notwendigen baurechtlichen Abstandflächen und des Baumschutzes nicht möglich. Auch eine Verschiebung des Spielplatzes in den nördlichen Bereich des Bebauungsplanes ist aus Schutz der angrenzenden Wohnbebauung als problematisch zu betrachten.

In der Anlage zu diesem Schreiben ist der verbleibende potentielle Wald unter Beachtung der 30 m Waldabstandes zu den Neubauten bzw. zum Bauhof, gemäß des Bebauungsplanes Nr. 14 dargestellt.

### Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes/Baugrenzen

Den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 14 wurde ein städtebauliches Konzept zugrunde gelegt, das die Errichtung von vier Gebäudekörpern für Kleinwohnungen im Bereich der vorhandenen Bebauung vorsieht. Die Gebäude werden weitgehend dem westlichen Bereich des Grundstücks zugeordnet, um die vorhandenen Grün- und Biotopstrukturen zu erhalten. 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.

### Freiflächengestaltung

Es fand im Zusammenhang mit der Erarbeitung des Gestaltungskonzeptes eine intensive Auseinandersetzung mit dem vorhandenen Baumbestand statt. Unter Einbeziehung der vorhandenen Bäume und Baumreihen ist vorgesehen, das Plangebiet zu einer Art "Campus" zu gestalten, was zum einen eine hohe Aufenthaltsqualität und zum anderen eine hohe städtebauliche Qualität gewährleisten soll. Garten- und

Spielbereiche sind integrativer Bestandteil des freiraumplanerischen Gestaltungskonzeptes.

#### Vorhandene Biotopstrukturen

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 geschaffen bzw. wiederhergestellt werden.

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. Es ist die Entschlammung des Teiches, der Rückschnitt der Vegetation, insbesondere am Südufer sowie die Anlage von zwei Winterquartieren vorgesehen.

#### Waldinanspruchnahme

Würden die östlichen Bereiche weiterhin als Wald im Sinne des LWaldG M-V bewertet werden, ließ sich die geplante Bebauung, unter Beachtung der erläuterten planerischen bzw. gestalterischen Ansprüche, mit der Berücksichtigung des notwendigen 30 Meter Abstandes, nicht realisieren.

## 2. Waldbilanz

|  | Größe (in m <sup>2</sup> ) |
|--|----------------------------|
| <b>1. Gemarkung Kühlungsborn, Flur 2, Flurstück 476/26</b>                                     | 17.711                     |
| <b>2. Flurstücksgenaue Angabe der bauzeitlich beanspruchten Waldfläche</b>                     | -                          |
| <b>3. Flurstücksgenaue Angabe der dauerhaft aus der Waldeigenschaft zu entlassenden Fläche</b> |                            |
| <b>Allgemeines Wohngebiet</b><br>(für bauliche Anlagen und versiegelte Flächen)                | 3.530                      |
| <b>Grünflächen</b>   |                            |
| Baumreihe/Gehölzfläche   | 880                        |
| Biotop (inkl. Wasserfläche) – §20 NatSchAG M-V   | 2.450                      |
| Spielplatz   | 1.030                      |
| Hausgarten   | 1.190                      |
| Hecke  | 480                        |
| <b>Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft</b>   |                            |
| Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen                       | 180                        |
| <b>4. Summe der Flächen zu 2. und 3</b>  | <b>9.740</b>               |



Abb.: Neue Waldfeststellung vom 17.11.2016

### Geschützte Einzelbäume

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 abgänglich zu bewerten ist.

Die endgültigen Ergebnisse des Gutachtens liegen nun vor. Im dem Gutachten wird maßgebliche die Vitalität und der sich daraus abzuleitende Erhaltenswürdigkeit herausgearbeitet. Aus diesen Aussagen werden die notwendigen Fällanträge sowie die Darstellung der Bäume zum Erhalt im Bebauungsplan abgeleitet. Die notwendigen Fällanträge für gemäß § 18 geschützten Baumbestand werden parallel mit dem Entwurf eingereicht.

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. 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.

#### 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 abzuprüfen, 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 Eingriffsregelung 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 Vorhaben abgerissen werden sollen. Da das Gelände seit mehreren Jahren nicht mehr genutzt wird, befinden sich die Gebäude im Zustand des Verfalls. Potenziell 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 Bauaufsicht 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 hergestellte. 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 Regenwassereinleitung 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 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 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 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  |
|----------------------|--|
| <b>Menschen</b>      | - die Schutzgüter „Pflanzen u. Tiere“, „Boden“, „Wasser“, „Klima/Luft“ und „Landschaft“ bilden die Lebensgrundlage des Menschen  |
| <b>Pflanzen</b>      | - Abhängigkeit der Vegetation von abiotischen Standorteigenschaften (Bodenform, Grundwasserflurabstand, Klima)<br>- Bestandteil bzw. Strukturelement des Landschaftsbildes<br>- anthropogene Vorbelastung der Biotopstrukturen   |
| <b>Tiere</b>         | - Abhängigkeit der Tierwelt von biotischer bzw. abiotischer Lebensraumausstattung (Vegetation, Biotopvernetzung, Wasserhaushalt, Boden)<br>- anthropogene Vorbelastungen der Einzelindividuen und/oder der Lebensräume (Störung, Verdrängung)  |
| <b>Boden</b>         | - Abhängigkeit der Eigenschaften von geologischen, wasserhaushaltlichen, geomorphologischen und vegetationskundlichen Verhältnissen<br>- Lebensraum für Tiere und Menschen, Standort für Biotope bzw. Pflanzengesellschaften sowie in Bedeutung für den Wasserhaushalt (Grundwasserneubildung, Retentionsfunktion, Grundwasserschutz, Grundwasserdynamik)<br>- anthropogene Vorbelastungen (Bearbeitung, Stoffeinträge, Verdichtung u. Versiegelung) |
| <b>Wasser</b>        | - Abhängigkeit der Grundwasserneubildung von Boden-, Vegetations- und Nutzungsfaktoren<br>- anthropogene Vorbelastung durch aktuelle Nutzung   |
| <b>Klima u. Luft</b> | - aufgrund der Kleinflächigkeit des vorliegenden Geltungsbereiches sind im konkreten Fall keine relevanten Wechselwirkungen zu erwarten  |
| <b>Landschaft</b>    | - Abhängigkeit des Landschaftsbildes von Faktoren, wie Relief, Vegetation u. Nutzung<br>- 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 <sup>2</sup> ) |
|---------------------------------|---------------|---|-----------|--------------------------|---|
| <b>BBA</b>                      | 2.7.1         | Ältere Einzelbäume (teilw. § 18)  | *         |                          |   |
| <b>SEV</b>                      | 5.4.5         | Vegetationsfreier Bereich nährstoffreicher Stillgewässer/<br>Offene Wasserfläche nährstoffüberlasteter Seen | 1**       | 1                        | 1335  |
| <b>PHX</b>                      | 13.2.1        | Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten   | 1         | 1                        | 9931  |
| <b>OBS</b>                      | 14.11.1       | Brachfläche der städtischen Siedlungsgebiete  | 1         | 1                        | 7774  |
| <b>Gesamtflächen-Plangebiet</b> |               |   |           |                          | <b>19.040</b>                                 |

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

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

**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 Entsigelung durch den Abriss der Bestandsgebäude als Minimierung in die Bilanzierung einbezogen.

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

**Tabelle 6:** Minimierung Biotop- und Funktionsverlust

### Wirkzonen

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

Es wurden keine Biotope mit einem Kompensationswert  $\geq 2$  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  $\geq 2$  zugeordnet.

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

|                                   |                          |
|-----------------------------------|--------------------------|
| Versiegelung                      | 5.601                    |
| Biotopverlust                     | 4.750                    |
| Minimierung                       | -3.683                   |
| Wirkzonen                         | -                        |
| Multifunktionaler Gesamteingriff: | 6.668 m <sup>2</sup> 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 2,5 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 <sup>2</sup> ) | Wertstufe | Kompensationswertzahl | Leistungsfaktor | Flächenäquivalent             |
|--|--------------------------|-----------|-----------------------|-----------------|-------------------------------|
| <b>KM 1 –</b><br>Gewässerentschlammung und Gehölzrückschnitt | 2969                     | 2         | 2,5                   | 0,6             | 4454                          |
| <b>Interne Kompensationsmaßnahmen - Gesamt</b>               |                          |           |                       |                 | <b>4.454 m<sup>2</sup>KFÄ</b> |

**Tabelle 8:** Zusammenstellung des Interne Kompensationsmaßnahmen

### Externen Kompensationsmaßnahmen

Unter Berücksichtigung der Kompensationsmaßnahme innerhalb des Plangebietes verbleibt ein Kompensationsdefizit von 1.742 m<sup>2</sup>KFÄ.

#### KM2- Naturnahe Wiesenfläche

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 m<sup>2</sup> dauerhaft aus der Bewirtschaftung zu nehmen und als eine naturnahe Wiesenfläche zu entwickeln. Um eine vollständige Verbuschung der Fläche zu verhindern, ist die Fläche einmal jährlich zu mähen und das Mähgut abzutransportieren.

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 mit Wald- und Wiesenentwicklung wird für die Maßnahmen ein Leistungsfaktor von 0,8 verwendet.

| Kompensationsmaßnahme                          | Fläche (m <sup>2</sup> ) | Wertstufe | Kompensationswertzahl | Leistungsfaktor | Flächenäquivalent             |
|--|--------------------------|-----------|-----------------------|-----------------|-------------------------------|
| <b>KM 2 –</b><br>Naturnahe Wiesenflächen       | 725                      | 2         | 3                     | 0,8             | 1740                          |
| <b>Interne Kompensationsmaßnahmen - Gesamt</b> |                          |           |                       |                 | <b>1.740 m<sup>2</sup>KFÄ</b> |

**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 m<sup>2</sup> dauerhaft aus der Bewirtschaftung zu nehmen und als eine naturnahe Wiesenfläche zu entwickeln. Um eine vollständige Verbuschung der Fläche zu verhindern, ist die Fläche einmal jährlich zu mähen und das Mähgut abzutransportieren.



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





öffentlich

**Beschlussvorlage**

|                      |                 |            |                 |
|----------------------|-----------------|------------|-----------------|
| Amt/Geschäftszeichen | Bearbeiter      | Datum      | Drucksache Nr.: |
| Bauamt               | Maja Kolakowski | 13.04.2017 | 17/60/066       |

|                                |         |                |                 |
|--------------------------------|---------|----------------|-----------------|
| Beratungsfolge (Zuständigkeit) | Gremium | Sitzungstermin | Status          |
| Vorberatung                    | BA      | 03.05.2017     | Öffentlich      |
| Vorberatung                    | HA      | 18.05.2017     | Nichtöffentlich |
| Entscheidung                   | SVV     | 08.06.2017     | Öffentlich      |

**Bezeichnung: Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 35 "Teilbereich Kühlungsborn West" der Stadt Ostseebad Kühlungsborn**

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn beschließt:

1. Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn billigt den vorliegenden Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn "Teilbereich Kühlungsborn West" und den Entwurf der Begründung dazu.
2. Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 einschließlich der Begründung ist gemäß § 13 i.V.m. § 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 (§ 13 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB).

Die Anlage ist Bestandteil dieses Beschlusses.

Anlage: 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn einschließlich Begründung – Entwurf vom 24.04.2017

Problembeschreibung/Begründung:

Die Stadtvertretung hat am 20.04.2017 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 beschlossen.

Der vorliegende Entwurf ist der Öffentlichkeit und den Behörden sowie sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme vorzulegen.

Finanzielle Auswirkungen?

Nein

|   |                                     |   |   |  |
|---|-------------------------------------|---|---|--|
| <b>Gesamtkosten der Maßnahme</b> (Beschaffungs-Folgekosten) | <b>Jährliche Folgekosten/lasten</b> | <b>Finanzierung</b>                           |   |  |
|   |                                     | <b>Eigenanteil</b><br>(i.d.R. = Kreditbedarf) | <b>Objektbezogene Einnahmen</b><br>(Zuschüsse/Beiträge) | <b>Einmalige oder jährliche laufende Haushaltsbelastung</b><br>(Mittelabfluss, Kapaldienst, Folgelasten) |

|   |   |   |   |   |                                 |
|---|---|---|---|---|---------------------------------|
| € | € | € | € | € | ohne kalkulatorische<br>Kosten) |
|---|---|---|---|---|---------------------------------|

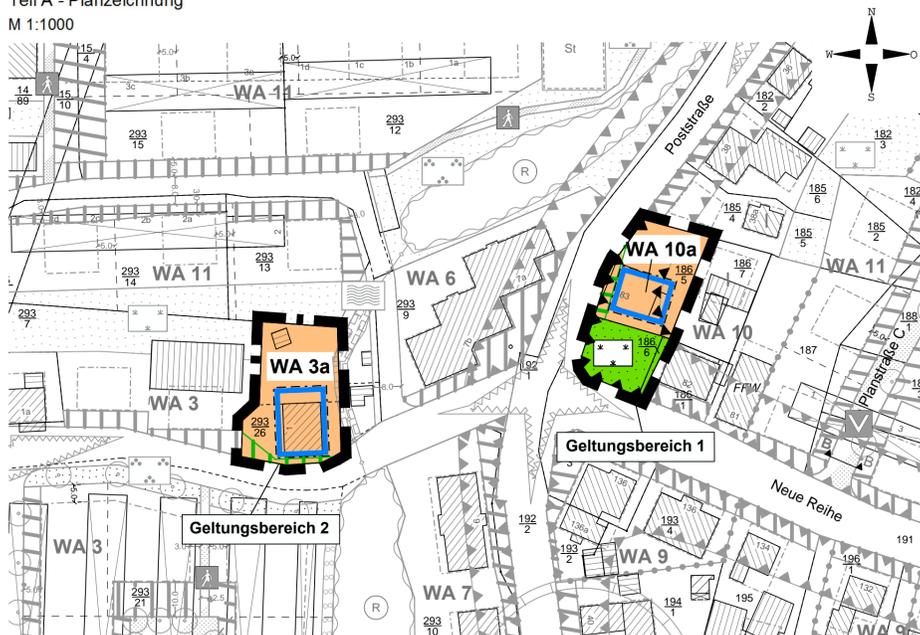
|                     |               |           |              |
|---------------------|---------------|-----------|--------------|
| Veranschlagung 2017 | nein          | ja, mit € | Produktkonto |
| Im Ergebnisplan     | im Finanzplan |           |              |

Anlagen:  
3. Änderung B-Plan Nr. 35, Entwurf mit Planzeichnung und Begründung, Stand: 24.04.2017

# SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 "Teilbereich Kühlungsborn West"

Teil A - Planzeichnung

M 1:1000



## Präambel

Aufgrund § 10 i.V.m. § 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen wird nach Beschlussfassung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn vom folgenden Satzungen über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn "Teilbereich Kühlungsborn West", umfassend zwei Teilbereiche des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 35, Flurstücke 186/4 und 186/5, Flur 1, Gemarkung Kühlungsborn (Poststraße 38c) sowie Flurstücke 293/265 und 293/35 Flur 1, Gemarkung Kühlungsborn (Riedenweg 1), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

## Teil B – Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466).

- Inhalt des Bebauungsplanes** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 86 L.BauO M-V)  
Gegenstand der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 ist die nachfolgende Änderung der Festsetzungen für die beiden Geltungsbereiche 1 und 2. Alle sonstigen Festsetzungen der Ursprungsplanung in der Fassung der 1. Änderung gelten einschließlich der örtlichen Bauvorschriften unverändert weiterhin fort.
- Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 4, 16 BauN-VO)  
2.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 3a und WA 10a sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig. Ferienhäuser oder Ferienwohnungen sind auch ausnahmsweise unzulässig.  
2.2 Abweichend von der Ursprungsplanung gelten für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 die Festsetzungen der Nutzungsschablonen der beiden Geltungsbereiche 1 und 2.

## Hinweise

Alle im Bebauungsplan Nr. 35 gegebenen Hinweise hinsichtlich Bodendenkmalen, Baudenkmalen, Altlasten, der Lage von Festpunkten, geltender Satzungen und Richtlinien im Plangebiet sowie zur Trinkwasserschutzzone werden durch die 3. Änderung nicht berührt und gelten weiterhin fort.

## Nutzungsschablonen

|         |        |
|---------|--------|
| WA 3 a  | II o   |
| GRZ 0,3 | FH 8,5 |
| 4 Wo    | ED     |

|         |        |
|---------|--------|
| WA 10 a | II o   |
| GRZ 0,3 | FH 8,5 |
| 4 Wo    | ED     |

## Darstellung von Nutzungsschablonen der Ursprungsplanung

|          |        |
|----------|--------|
| WA 3     | I a    |
| GRZ 0,25 | FH 8,5 |
|          | E      |

|          |         |
|----------|---------|
| WA 6     | III o   |
| GRZ 0,35 | FH 12,5 |
|          |         |

|          |         |
|----------|---------|
| WA 7     | II o    |
| GRZ 0,35 | FH 12,5 |
|          |         |

|         |         |
|---------|---------|
| WA 10   | II o    |
| GRZ 0,3 | FH 11,5 |
|         | ED      |

|         |         |
|---------|---------|
| WA 11   | II o    |
| GRZ 0,3 | FH 11,5 |
|         | E       |

## Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990, geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

### 1. Festsetzungen

**Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 6 BauGB, § 4 BauNVO)

|        |  |
|--------|--|
| WA 3 a | Allgemeine Wohngebiete, mit lfd. Nummerierung (§ 4 BauNVO) |
| 4 Wo   | höchstzulässige Zahl der Wohnungen                         |

**Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 und 20 BauNVO)

|     |   |
|-----|---|
| II  | Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß          |
| GRZ | Grundflächenzahl                              |
| FH  | Firsthöhe in m als Höchstmaß über Bezugspunkt |

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

|    |                                       |
|----|---------------------------------------|
| a  | offene Bauweise                       |
|    | abweichende Bauweise                  |
|    | Baugrenze                             |
| ED | nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig |

**Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

|  |                    |
|--|--------------------|
|  | Grünflächen        |
|  | Hausgarten, privat |

### Sonstige Planzeichen

|  |   |
|--|---|
|  | Mit Leitungsrechten zu Gunsten des Zweckverbandes Kühlung zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)   |
|  | Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes - Lärmpegelbereiche (LPB) III (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB) |
|  | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 - Geltungsbereiche 1 und 2 (§ 9 Abs. 7 BauGB)  |
|  | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Ursprungsplanung des Bebauungsplanes Nr. 35 (§ 9 Abs. 7 BauGB)  |

### Darstellungen ohne Normcharakter

|    |                              |
|----|------------------------------|
|    | vorhandene bauliche Anlagen  |
|    | vorhandene Flurstücksgrenzen |
| 23 | Flurstücknummern             |
| X  | künftig fortfallend          |
|    | Vorgartenbereich             |

## Zusätzliche Darstellungen der Ursprungsplanung

### Festsetzungen

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

|  |  |
|--|--|
|  | nur Einzelhäuser zulässig                  |
|  | Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)  |
|  | Straßenverkehrsflächen                     |
|  | Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung |
|  | Fußweg                                     |
|  | verkehrsberuhigte Mischverkehrsflächen     |

### Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

Regenwasserleitung, unterirdisch

### Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

|  |                    |
|--|--------------------|
|  | Grünflächen        |
|  | Park, öffentlich   |
|  | Graben, öffentlich |

### Flächen für die Wasserwirtschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

|  |   |
|--|---|
|  | Flächen für die Regelung des Wasserabflusses, Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken |
|--|---|

### Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 b und Abs. 6 BauGB)

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

### Regelungen für den Denkmalschutz

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

|  |  |
|--|--|
|  | Umgrenzung von Flächen mit Kenntnis von Bodendenkmalen |
|--|--|

### Sonstige Planzeichen

|  |  |
|--|--|
|  | Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Zweckbestimmung Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)            |
|  | Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind - Sichtdreiecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) |
|  | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen   |

### Darstellungen ohne Normcharakter

|       |                              |
|-------|------------------------------|
|       | vorgeschlagene Parzellierung |
| TOP 8 | Bemaßung in m                |

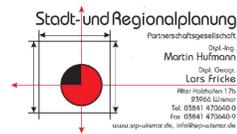
Plangrundlagen:  
Flurkarte der Stadt Ostseebad Kühlungsborn; Topographische Karte © GeoBasis DE/M-V 2017, rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 35 i.d.F. der 1. Änderung und sonstige Unterlagen des Bauamtes Kühlungsborn.

## Verfahrensvermerke

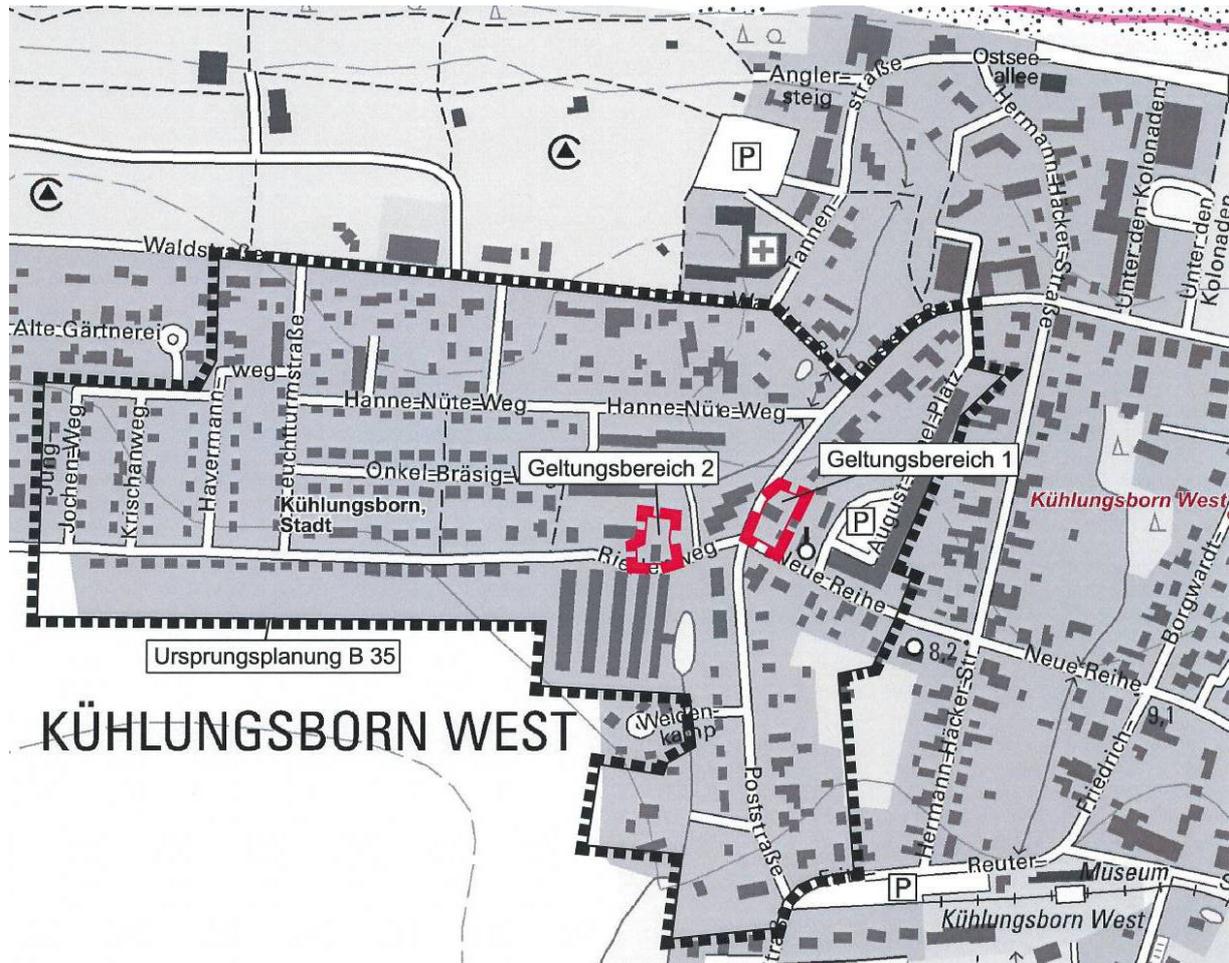
- Der Aufstellungsbeschluss der Stadtvertreterversammlung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 wurde am 20.04.2017 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung der Aufstellungsbeschlüsse ist am ... durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn erfolgt.  
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den ... (Siegel) Der Bürgermeister
- Die Stadtvertreterversammlung hat am ... den Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.  
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den ... (Siegel) Der Bürgermeister
- Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung dazu haben nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... bis zum ... während der Dienstzeiten in der Stadtverwaltung Kühlungsborn öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung im vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen wird und dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am ... durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn bekannt gemacht worden. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die öffentliche Auslegung unterrichtet worden.  
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den ... (Siegel) Der Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand innerhalb der Geltungsbereiche am ... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1: ... vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.  
... den ... (Siegel) Öffentlich best. Vermesser
- 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, den ... (Siegel) Der Bürgermeister
- Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ... von der Stadtvertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 wurde gebilligt.  
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den ... (Siegel) Der Bürgermeister
- Die Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.  
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den ... (Siegel) Der Bürgermeister
- 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 Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ... in Kraft getreten.  
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den ... (Siegel) Der Bürgermeister



**SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN ÜBER DIE 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 35 "Teilbereich Kühlungsborn West"**  
umfassend zwei Teilbereiche des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 35, Flurstücke 186/4 und 186/5, Flur 1, Gemarkung Kühlungsborn (Poststraße 38c) sowie Flurstücke 293/265 und 293/35 Flur 1, Gemarkung Kühlungsborn (Riedenweg 1)  
Entwurf  
Bearbeitungsstand 24.04.2017



## Übersichtsplan



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

## SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN ÜBER DIE 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 35 "Teilbereich Kühlungsborn West"

umfassend zwei Teilbereiche des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 35,  
 Flurstücke 186/4 und 186/5, Flur 1, Gemarkung Kühlungsborn (Poststraße 38c) sowie  
 Flurstücke 293/265 und 293/35 Flur 1, Gemarkung Kühlungsborn (Riedenweg 1)

### Begründung

Entwurf

Bearbeitungsstand 24.04.2017

## 1. Planungsanlass und Planungsziele

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn hat am 20.04.2017 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 beschlossen. Der Geltungsbereich umfasst zwei Teilbereiche des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 35, Flurstücke 186/4 und 186/5, Flur 1, Gemarkung Kühlungsborn (Poststraße 38c, Geltungsbereich 1) sowie Flurstücke 293/265 und 293/35 Flur 1, Gemarkung Kühlungsborn (Riedenweg 1, Geltungsbereich 2).

Die Stadt hat sich nach der Beratung von zwei Änderungsanträgen im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 35 und unter Abwägung der zu beachtenden städtebaulichen und nachbarlichen Belange zur Durchführung der vorliegenden Änderungsplanung entschlossen, um eine zeitgemäße Bebauung zu ermöglichen. Durch die Änderungsplanung wird gewährleistet, dass eine städtebaulich sinnvolle Ausnutzung der Grundstücke erfolgen kann und gleichzeitig wird das Einfügen in das Ortsbild gesichert. Das städtebauliche Ziel einer angemessenen Verdichtung in den Innenbereichen Kühlungsborns kann mit der vorliegenden Änderungsplanung noch besser verfolgt werden. Die Änderungen fügen sich gut in den Bebauungszusammenhang ein und entsprechen auch nach der Änderung des Bebauungsplanes der ursprünglichen städtebaulichen Zielsetzung der Stadt.

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines vorhandenen Gebäudes bzw. einen Neubau anstelle eines abgerissenen Gebäudes geschaffen.

## 2. Bisherige Planungen, Planungsrecht, Plangrundlagen

Der Bebauungsplan Nr. 35 wurde am 29.04.2010 von der Stadtvertreterversammlung als Satzung beschlossen. Mit Schreiben vom 04.10.2010 wurde er vom Landrat des damaligen Landkreises Bad Doberan genehmigt und hat anschließend durch Bekanntmachung Rechtskraft erlangt.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 wurde am 21.02.2013 beschlossen und erlangte durch ortsübliche Bekanntmachung Rechtskraft.

Für die 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde 2014 ein Aufstellungsbeschluss gefasst. Ziel dieser Änderung ist die Regelung zur Zulässigkeit von Ferienwohnungen und Dauerwohnungen vor dem Hintergrund der aktuellen Rechtslage in Mecklenburg-Vorpommern. Aufgrund des hohen Bearbeitungsaufwandes soll die 3. Änderung jedoch vorgezogen bearbeitet werden, um die genannten Bauvorhaben zu ermöglichen.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Sept. 2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtswirksamen Änderungen,
- die Baunutzungsverordnung 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),
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990, geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509),

- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung vom 18.04.2006 (GVOBl. M-V S. 590) einschließlich aller rechtswirksamen Änderungen sowie die sonstigen planungsrelevanten, zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Gesetzesvorschriften, Erlasse und Richtlinien.

Die Planung wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt entwickelt.

Da durch die Aufstellung des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht verändert werden, erfolgt die Aufstellung des Bauleitplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB.

Bei der Art und der Größe der im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes zulässigen Vorhaben sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird daher nicht begründet, eine Beeinträchtigung von Schutzgütern erfolgt nicht. Im vereinfachten Bauleitplanverfahren nach § 13 BauGB wird daher von einer Umweltprüfung abgesehen.

Als Plangrundlagen dienen die Flurkarte der Stadt Ostseebad Kühlungsborn; die topographische Karte, © GeoBasis DE/M-V 2017, der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 35 i.d.F. der 1. Änderung und sonstige Unterlagen des Bauamtes Kühlungsborn.

### **3. Bestand und Inhalte der Änderung**

Im Geltungsbereich 1 werden mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 innerhalb einer Wohnbaufläche WA 10 der Ursprungsplanung an der Ecke Poststraße/Neue Reihe die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Ersatzbau eines abgerissenen Gebäudes geschaffen. Der ehemals vorhandene Reetdach-Katen wurde in der Ursprungsplanung aufgrund seines erhaltungswürdigen, historischen Erscheinungsbildes in den damaligen Abmessungen festgesetzt. Die bauliche Prüfung des Altbestandes ergab jedoch, dass das Gebäude mit einem vertretbaren Aufwand nicht mehr zu erhalten war.

Daher erfolgte 2016 der Abriss. Zwischenzeitlich wurde das Grundstück in 2. Reihe entsprechend der Ursprungsplanung bebaut und grundbuchlich geteilt. Die neu gebildeten Grundstücke erhielten aufgrund der Zuwegung von der Poststraße aus anstelle der Adresse Neue Reihe 83 nun die Hausnummern Poststraße 38 b und c. Die Flurstücke 186/4 und 186/5, Flur 1, Gemarkung Kühlungsborn, Poststraße 38c, bilden den Geltungsbereich 1.

Es soll in Anpassung an die Umgebung eine zweigeschossige Bebauung mit max. vier Wohnungen zugelassen werden. Dabei wird die Firshöhe mit 8,5 m für ein flacher geneigtes Dach geringer als mit 9,5 m für den eingeschossigen Katen bzw. als für eine im ursprünglichen WA 10 zulässige Firshöhe von 11,5 m bei zweigeschossiger Bebauung festgesetzt. Zur besseren Unterscheidung erhält das Baugebiet die Bezeichnung WA 10a. Die Grundflächenzahl (GRZ) bleibt bei 0,3. Aufgrund der Grundstücksteilung soll die nördlich festgesetzte Gartenfläche zu Gunsten einer Stellplatzfläche innerhalb des allgemeinen Wohngebietes entfallen. Das Baufeld wurde um ca. 2,5 m in östliche Richtung verschoben, da der alte Katen fast an der Straße stand.

Im Geltungsbereich 2 werden mit der 3. Änderung innerhalb einer Wohnbaufläche WA 3 am Riedenweg 1 (Flurstücke 293/265 und 293/35 Flur 1, Gemarkung Kühlungsborn) die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Anbau und eine Anpassung der städtebaulichen Festsetzungen an den Bestand geschaffen. Das Gebäude befindet sich in einem Übergangsbereich zwischen Mehrfamilienhäusern bzw. Plattenbauten im Norden und Osten und der Einfamilienhausbebauung am Riedenweg im Westen.

Das vorhandene Wohnhaus hat ein ausgebautes 2. Geschoss und soll durch einen zweigeschossigen Anbau innerhalb der festgesetzten Baugrenzen ergänzt werden. Daher wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse von I auf II geändert. Die Zahl der Wohneinheiten war bisher auf zwei begrenzt, beträgt im Bestand allerdings drei und soll durch den Anbau auf vier Wohnungen ergänzt werden. Die Bauweise wird von *abweichend* auf *offen* für Einzel- und Doppelhäuser gemäß § 22 BauNVO geändert (ohne Gebäudelängen-Begrenzung auf 15 m). Die GRZ wird von 0,25 auf 0,3 angepasst, die Firsthöhe bleibt auf 8,5 m begrenzt.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 3a und WA 10a sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig. Ferienhäuser oder Ferienwohnungen sind auch ausnahmsweise unzulässig.

Damit wird verdeutlicht, dass in beiden Geltungsbereichen ausschließlich Dauerwohnungen entstehen sollen.

Alle sonstigen Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 35 in der Fassung der 1. Änderung sowie die örtlichen Bauvorschriften gelten für die Satzung über die 3. Änderung unverändert weiterhin fort und sind zu beachten.

#### **4. Verkehrliche Erschließung sowie Ver- und Entsorgung**

Die verkehrliche Erschließung sowie die technische Ver- und Entsorgung ist über die bestehenden Straßen und Wege gesichert. Es ergeben sich keine weiteren Erfordernisse.

#### **5. Umweltbelange**

Bei der Art und der Größe der im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes zulässigen Vorhaben sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird daher nicht begründet, eine Beeinträchtigung von Schutzgütern erfolgt nicht. Im vereinfachten Bauleitplanverfahren nach § 13 BauGB wird daher von einer Umweltprüfung abgesehen.

Hinsichtlich des Artenschutzes ist anzumerken, dass es sich bei der vorliegenden Planung um eine Bestandsüberplanung handelt, die im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Umweltbericht durchgeführt wird.

Im Geltungsbereich 1 steht derzeit eine beräumte Offenbodenfläche an, die angrenzenden Grundstücke sind intensiv genutzt.

Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn  
"Teilbereich Kühlungsborn West"

Eine Bebauung und dauerhafte Nutzung ist im Geltungsbereich 2 ebenfalls bereits vorhanden.

Im Rahmen der Bestanderfassung konnten keine Anhaltspunkte auf das Vorkommen streng geschützter Arten festgestellt werden. Betroffenheiten nach dem Bundesartenschutzgesetz liegen daher nicht vor.

## 6. Eigentumsverhältnisse

Die Flächen in den Geltungsbereichen 1 und 2 befinden sich in Privatbesitz.

## 7. Sonstiges

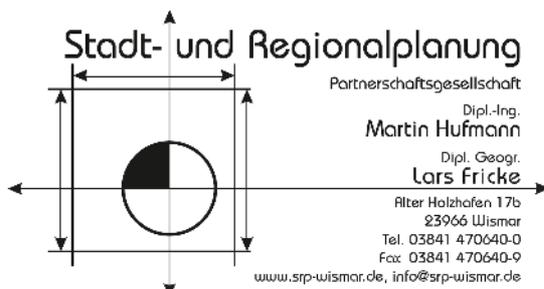
Alle im Bebauungsplan Nr. 35 gegebenen Hinweise hinsichtlich Bodendenkmalen, Baudenkmalen, Altlasten, der Lage von Festpunkten, geltender Satzungen und Richtlinien im Plangebiet sowie zur Trinkwasserschutzzone werden durch die 3. Änderung nicht berührt, gelten weiterhin fort und sind zu beachten.

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

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den .....

.....  
Karl, Bürgermeister

Planverfasser:





## Beschlussvorlage der CDU-Fraktion

öffentlich

|                      |                |            |                 |
|----------------------|----------------|------------|-----------------|
| Amt/Geschäftszeichen | Bearbeiter     | Datum      | Drucksache Nr.: |
| CDU-Fraktion         | Philipp Reimer | 10.04.2017 | 17/CDU/051      |

|                                |         |                |                 |
|--------------------------------|---------|----------------|-----------------|
| Beratungsfolge (Zuständigkeit) | Gremium | Sitzungstermin | Status          |
| Vorberatung                    | FA      | 02.05.2017     | Öffentlich      |
| Vorberatung                    | BA      | 03.05.2017     | Öffentlich      |
| Vorberatung                    | HA      | 18.05.2017     | Nichtöffentlich |
| Entscheidung                   | SVV     | 08.06.2017     | Öffentlich      |

### Bezeichnung: Beschlussvorlage der CDU-Fraktion: Verbesserung der städtischen Infrastruktur

#### Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn beschließt:

Die Verwaltung wird beauftragt zu prüfen, wo in Kühlungsborn öffentlich zugängliche Ladestationen für Elektrofahrzeuge errichtet werden können und welche rechtlichen und organisatorischen Voraussetzungen entsprechen. Unter Berücksichtigung finanzieller Fördermaßnahmen legt sie einen entsprechenden Aktionsplan (einschließlich Finanzplanung) für die Errichtung mindestens einer Stromtankstelle noch im Zeitraum 2017/2018 vor.

#### Problembeschreibung/Begründung:

Kühlungsborn ist ein Ostseebad, das mit viel Grün und sauberer Luft bei den Gästen und Einheimischen gut ankommt. Deshalb soll unser Slogan sein „Klimaschutz fängt schon auf lokaler Ebene an!“. Wir sollten unbedingt im Trend bei der Elektromobilität liegen. Das gilt sowohl im Sinne des Abbaus verkehrsbedingter Co2-Emissionen als auch der Reduzierung des Verkehrslärms. Elektromobilität ist ein Schlüssel zur nachhaltigen Umgestaltung von Mobilität: klima- und umweltfreundlich, ressourcenschonend und effizient. Elektromobilität ist zu dem eine wesentliche Voraussetzung für das Gelingen der Energiewende in Deutschland. Der Zeitpunkt für diesen Antrag ist jetzt besonders günstig, weil die Bundesregierung der Elektromobilität eine besondere Bedeutung beimisst und fördert (300 Mio. EUR von 2017 – 2020)

Finanzielle Auswirkungen?

Ja

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

|                     |               |           |              |
|---------------------|---------------|-----------|--------------|
| Veranschlagung 2017 | nein          | ja, mit € | Produktkonto |
| Im Ergebnisplan     | im Finanzplan |           |              |

Anlagen:  
Beschlussvorlage der CDU-Fraktion

## Beschlussvorlage der CDU-Fraktion

TOP \_\_\_\_

öffentlichnicht öffentlich

|                 |                   |                      |
|-----------------|-------------------|----------------------|
| Fraktion        | Vorlagenersteller | Datum                |
| CDU-FRAKTION    | Stefan Sorge      | 31.01.2017           |
| ↓Beratungsfolge | ↓Sitzungstermin   | ↓Beschlussempfehlung |
| FA              | 02.05.2017        |                      |
| BA              | 03.05.2017        |                      |
| HA              | 18.05.2017        |                      |
| SVV             | 08.06.2017        |                      |

Bezeichnung: **Verbesserung der städtischen Infrastruktur****Beschlussvorschlag:**

Die Verwaltung wird beauftragt zu prüfen, wo in Kühlungsborn öffentlich zugängliche Ladestationen für Elektrofahrzeuge errichtet werden können. Welche rechtliche und organisatorische Voraussetzung entsprechen. Unter Berücksichtigung finanzieller Fördermaßnahmen, legt sie einen entsprechenden Aktionsplan (einschließlich Finanzplanung) für die Errichtung mindestens einer Stromtankstelle noch im Zeitraum 2017/2018 vor.

**Begründung:**

Kühlungsborn ist ein Ostseebad, dass mit viel Grün und sauberer Luft bei den Gästen und Einheimischen gut ankommen tut. Deshalb soll unser Slogan sein, Klimaschutz fängt schon auf lokaler Ebene an! Wir sollten unbedingt im Trend bei der Elektromobilität liegen. Das gilt sowohl im Sinne des Abbaus verkehrsbedingter Co2 Emission, als auch der Reduzierung des Verkehrslärms. Elektromobilität ist ein Schlüssel zur nachhaltigen Umgestaltung von Mobilität: klima- und umweltfreundlich, ressourcenschonend und effizient.

Eletromobilität ist zu dem eine wesentliche Voraussetzung für das Gelingen der Energiewende in Deutschland. Der Zeitpunkt für diesen den Antrag ist jetzt besonders günstig, weil die Bundesregierung der Eletromobilität eine besondere Bedeutung bemisst und fördert(300Mio. von 2017 bis 2020).

Finanzielle Auswirkungen? Ja



.....  
Stefan Sorge  
CDU-Fraktion



.....  
Sebastian von Jutrzenka  
CDU-Fraktionsvorsitzender



## Beschlussvorlage der Zählgemeinschaft SPD / Bündnis 90-Grüne

öffentlich

|  |                |            |                 |
|--|----------------|------------|-----------------|
| Amt/Geschäftszeichen                   | Bearbeiter     | Datum      | Drucksache Nr.: |
| Zählgemeinschaft SPD / Bündnis90-Grüne | Philipp Reimer | 29.03.2017 | 17/SPD-Grün/050 |

|                                |         |                |            |
|--------------------------------|---------|----------------|------------|
| Beratungsfolge (Zuständigkeit) | Gremium | Sitzungstermin | Status     |
| Entscheidung                   | BA      | 03.05.2017     | Öffentlich |

**Bezeichnung: Beschlussvorlage der Zählgemeinschaft SPD / Bündnis90-Grüne: Fußgängertunnel Steinbeck zum Pennymarktgelände oder der Neuen Reihe**

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss beschließt die Vorprüfung zur Errichtung eines Fußgänger-/Fahrradweges aus dem Gebiet Steinbeck/Asbeck mittels Tunnelquerung des Bahndamms zum Gebiet Pennymarkt/Neue Reihe.

Problembeschreibung/Begründung:

Durch den Weg soll der Anschluss der Gebiete Asbeck, Steinbeck, B46 (Pflegeheim usw) für Fußgänger und Fahrradfahrer nach Norden zur Neuen Reihe erreicht werden – siehe Anlagen. Ein Beispiel für einen Bahndammtunnel ist mit dem Fulgenbach im Hafengebiet gegeben. Damit würde sich auch der Bau eines östlichen Fußweges am Bahnübergang Straße zur Asbeck erübrigen.

Finanzielle Auswirkungen?

Ja / Nein

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

Anlagen:

Luftbild, Foto Standort, Foto Fulgenbach

**Zählgemeinschaft SPD/Grüne****Beschlussvorlage**

|             |     |      |            |            |
|-------------|-----|------|------------|------------|
| Für den/die | BA  | am : | einstimmig | angenommen |
|             | HA  | am : |            |            |
|             | SVV | am : |            |            |

**Fußgängertunnel Steinbeck zum Pennymarktgelände oder der Neuen Reihe**

Beschlußvorschlag :

Der Bauausschuss beschließt die Vorprüfung zur Errichtung eines Fußgänger-/Fahrradweges aus dem Gebiet Steinbeck/Asbeck mittels Tunnelquerung des Bahndamms zum Gebiet Pennymarkt/Neue Reihe.

Durch den Weg soll der Anschluss der Gebiete Asbeck, Steinbeck, B46 (Pflegeheim usw) für Fußgänger und Fahrradfahrer nach Norden zur Neuen Reihe erreicht werden – siehe Anlagen.

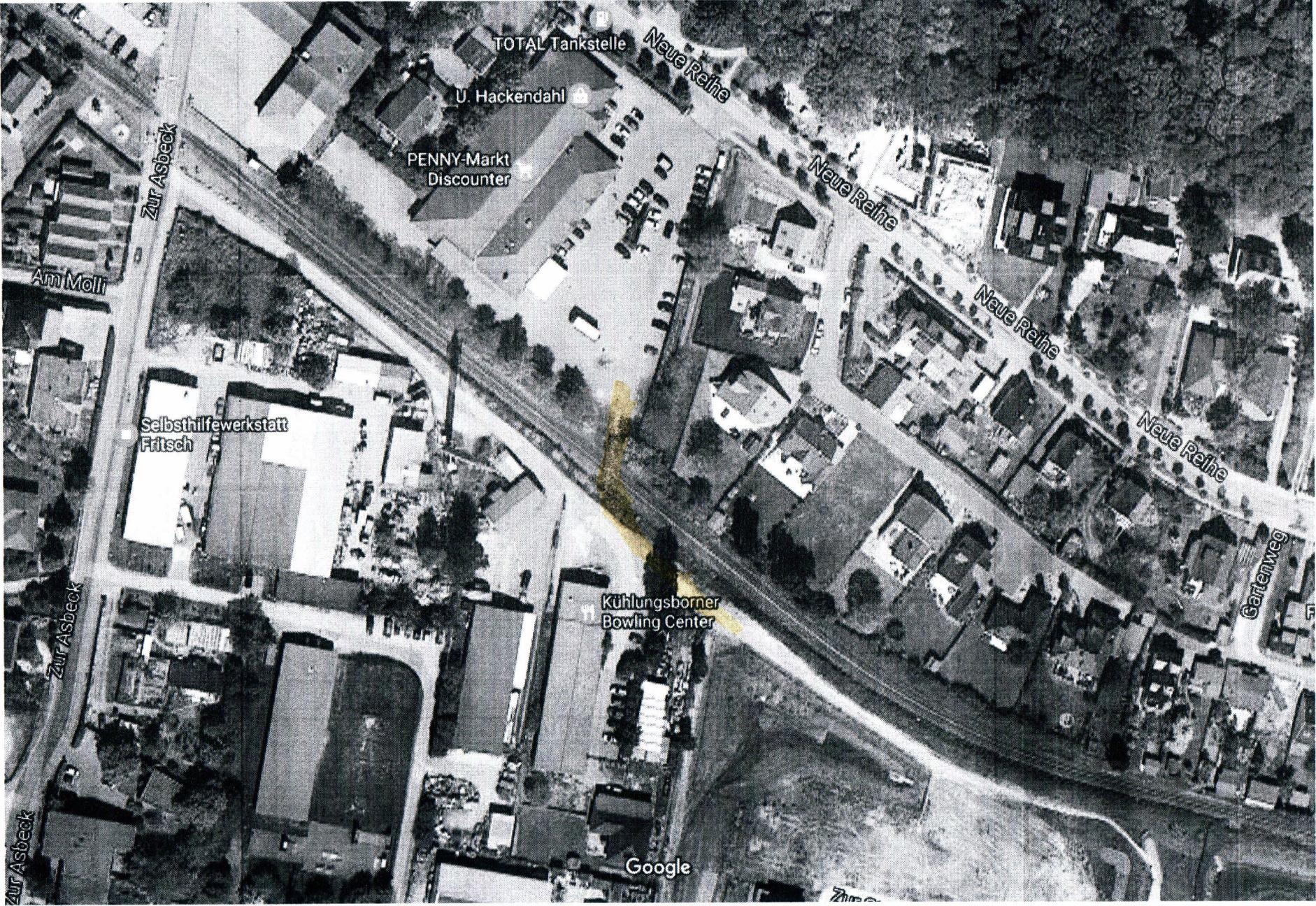
Ein Beispiel für einen Bahndammtunnel ist mit dem Fulgenbach im Hafengebiet gegeben.

Damit würde sich auch der Bau eines östlichen Fußweges am Bahnübergang Straße zur Asbeck erübrigen.

**Zählgemeinschaft SPD/ Grüne**

Peter Hausmann

Kühlungsborn, den 22. März 2017





28 01 2017



28 01 2017