



## SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 12 "Wohnpark Am Rieden"

umfassend Teilflächen des Geländes der ehemaligen NVA-Kaserne in Kühlungsborn-West, westlich des öffentlichen Strandzuganges an der Reha-Klinik, östlich des Naturschutzgebietes "Riedensee", zwischen Waldstraße und Ostsee sowie ein Teilstück des Flurstückes 7/55 der Flur 1, Gemarkung Kühlungsborn

### BEGRÜNDUNG

#### Satzungsbeschluss

18.11.2010

Satzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn  
über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 12  
"Wohnpark Am Rieden"

Teil 1-Begründung

Inhalt	Seite
1. Einleitung	2
1.1 Bisherige Planungen	2
1.2 Anlass und Ziel der Planaufstellung	2
1.3 Lage und Geltungsbereich	3
1.4 Planungsrecht und Flächennutzungsplan	3
2. Bebauungskonzepte für die Geltungsbereiche 1 und 3	4
2.1 Derzeitiger Bestand	4
2.2 Konzeption und bauliche Nutzung	4
2.3 Verkehrserschließung, Stellplätze	6
2.4 Flächenbilanz	7
3. Örtliche Bauvorschriften für die Geltungsbereiche 1 bis 3	8
4. Ver- und Entsorgung in den Geltungsbereichen 1 und 3	9
4.1 Trink- und Löschwasserversorgung	9
4.2 Schmutz- und Regenwasserentsorgung	10
4.3 Energieversorgung	10
4.4 Abfallentsorgung/Altlasten	11
4.5 Telekommunikation	11
5. Eigentumsverhältnisse, Planungs- und Erschließungskosten	11
6. Sonstiges	11

Teil 2 – Umweltbericht (mit eigenem Inhaltsverzeichnis)

## Teil 1 - Begründung

### 1. Einleitung

#### 1.1 Bisherige Planungen

Der Bebauungsplan Nr. 12 "Wohnpark Am Rieden" wurde im Dezember 2008 als Satzung beschlossen, mit Schreiben vom 23.01.2009 vom Landrat des Landkreises Bad Doberan genehmigt und mit der Bekanntmachung am 19.02.2009 rechtskräftig. Das Planungsziel der Stadt Ostseebad Kühlungsborn bestand in der Konversion des ehemaligen Standortes der NVA-Kaserne in Kühlungsborn-West. Das ehemals militärisch genutzte Gelände soll zurückgebaut und zu einem exklusiven Wohngebiet mit Villenbebauung umgenutzt werden. Der westliche Teil des Plangebietes soll nach Abriss der verfallenen Kasernengebäude für Naturschutz-, Ausgleichs- und Renaturierungsmaßnahmen zur Verfügung stehen. Ein Zwischenbereich sollte für einen späteren 2. Bauabschnitt vorgehalten werden.

Die Abriss- und Erschließungsarbeiten sind mittlerweile abgeschlossen, die Ausgleichs- und Renaturierungsmaßnahmen wurden zu großen Teilen umgesetzt. Einige Baugrundstücke wurden bereits verkauft. Daher soll der 2. Bauabschnitt nun überplant werden.

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn hat in ihrer Sitzung am 29.10.2009 zu diesem Zwecke die 1. Änderung des B-Planes Nr. 12 gemäß §§ 1, 2 und 8 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. In der Sitzung des Bauausschusses am 17.02.2010 wurde der entsprechende Vorentwurf um Ergänzungsflächen für öffentliche WC-Anlagen erweitert, die im Zusammenhang mit der verbesserten Strandversorgung entstehen sollen.

#### 1.2 Anlass und Ziel der Planaufstellung

Mit der Aufstellung der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 12 wird das Ziel verfolgt, im Geltungsbereich 1 zur Ergänzung des Villengebietes einen zweiten Bauabschnitt auszuweisen. Die exklusive, villenartige Bebauung mit Einzelhäusern soll sich auf einer Breite von rund 90 Metern in westliche Richtung mit 9 Grundstücken fortsetzen. Der zweite Bauabschnitt soll als Reines Wohngebiet ausgewiesen werden, um eine weitere Zunahme von Ferienwohnungen bzw. von Beherbergungsbetrieben zu vermeiden und andere Nutzungen auszuschließen. Die westlich gelegenen Schutz- und Waldflächen bleiben von der Änderung bzgl. des zweiten Bauabschnittes unberührt.

Außerdem sollen für das Gebiet des Geltungsbereiches 2, der den ersten Bauabschnitt umfasst, die örtlichen Bauvorschriften geändert bzw. ergänzt werden. Die Gestaltungsmöglichkeiten sollen insbesondere bezüglich der Dach- und Fassadengestaltung konkreter definiert werden.

Im Geltungsbereich 3 soll ein Sondergebiet für Sanitäreanlagen ausgewiesen werden. So sollen im Geltungsbereich 3, der den Ergänzungsbereich umfasst, zukünftig eine WC-Anlage für Strandbesucher, Wanderer und Nutzer des europäischen Radwanderfernweges sowie sanitäre Einrichtungen für einen angedachten Wohnmobilstellplatz entstehen.

### 1.3 Lage und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung und Ergänzung umfasst den östlichen Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 von dessen östlicher Grenze bis zur Grenze der Wald- und Schutzflächen im Westen, zwischen der Waldstraße im Süden und der südlichen Grenze des Strandwalls im Norden. Außerdem ist ein Teilstück des Flurstückes 7/55 der Flur 1, Gemarkung Kühlungsborn für den Geltungsbereich 3 Bestandteil der Planung. Die Flächengröße beträgt insgesamt ca. 7,5 ha, wovon der Geltungsbereich 1 rund 2,8 ha und der Geltungsbereich 2 rund 4,7 ha umfasst. Der Geltungsbereich 3 ist mit insgesamt 225 m<sup>2</sup> sehr kleinflächig.

### 1.4 Planungsrecht und Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (F-Plan) in der wirksamen Fassung der 2. Änderung weist das Gebiet der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 12 für die Geltungsbereiche 1 und 2 als Wohnbaufläche (W) und den des Geltungsbereiches 3 als öffentliche Parkplatzfläche aus. Das Planvorhaben kann somit als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet werden.

Die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes wird nach § 8 BauGB im zweistufigen Verfahren mit Umweltbericht durchgeführt, da die Grundzüge des Ursprungsplanes berührt werden und eine Ergänzungsfläche mit aufgenommen wird. Das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB oder ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB kann daher nicht angewandt werden.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung 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), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitions erleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. Nr. 3, 22.1.1991),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.4.2006 (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 Bebauungsplan Nr. 12, Stand 11.12.2008; der Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Bauer, Stand: 31.04.2002 und 27.08.2008; die Flurkarte vom August 2010; die Topographische Karte im Maßstab 1:10000, Landesamt für innere Verwaltung M-V sowie eigene Erhebungen verwendet.

## 2. Bebauungskonzepte für die Geltungsbereiche 1 und 3

### 2.1 Derzeitiger Bestand

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches 1 wurden mittlerweile vollständig geräumt. Die alten Kasernengebäude, Straßen, Wege und Plätze wurden komplett abgerissen. Derzeit befinden sich auf der Fläche Abraumhalden von den geschredderten Baumaterialien der ehemaligen Kasernengebäude. Die Oberfläche liegt entsprechend der Abrissmaßnahmen und der Abnahme von brüchigen Pappeln als offener, verdichteter Rohboden vor.

Das im Südwesten des Geltungsbereiches liegende, ehemalige Feuerlöschbecken wurde ausgebaut, naturnah gestaltet und übernimmt nun die Funktion eines Regenrückhaltebeckens. Östlich angrenzend wurde ein teich- und grabenbegleitender öffentlicher Fußweg angelegt. Die Erschließungsanlagen sind bereits so verlegt und vorbereitet worden, dass der 2. Bauabschnitt erschlossen werden kann.



Sicht von der Planstraße B des ersten Bauabschnittes in den Erweiterungsbereich der 1. Änderung

Der Geltungsbereich 3 ist Teil eines öffentlichen Parkplatzes, der sich am Ende der Waldstraße, gegenüber dem Strandzugang befindet. Da die Stellplatzfläche nicht asphaltiert wurde, liegt hier eine unversiegelte Oberfläche bzw. verdichteter Rohboden vor.

### 2.2 Konzeption und bauliche Nutzung

#### Geltungsbereich 1

Das bereits erschlossene Villengebiet am Rieden soll mit der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes erweitert werden. Ursprünglich war eine Erweiterung um 120 m in westliche Richtung um 14 Grundstücke angedacht. Aufgrund der im Vorfeld der Erstellung des Vorentwurfes geäußerten Bedenken hinsichtlich des Natur- und Landschaftsschutzes wurde das Baugebiet um 30 m reduziert. In diesem, an der westlichen Grenze gelegenen Streifen soll ein breiter Hecken- und Baumgürtel als Ortsrandbepflanzung angelegt werden. (siehe Anlage) Es ist beabsichtigt dadurch einen harmonischen und dauerhaften Übergang in die Landschaft herzustellen. Der Grüngürtel wird die künftigen Gebäude gegenüber den westlich gelegenen, für den Naturschutz gesicherten Flächen abschirmen. Außerdem wurden die zulässige Grundfläche der Gebäude und die Firsthöhe reduziert.

Im Bereich der verbleibenden Bauflächenerweiterung, um noch 90 m in westliche Richtung, werden nun 9 Erweiterungsgrundstücke im Bereich der ehemaligen Mannschaftsunterkünfte entstehen. Auch hier werden auf Grund der Planungsabsicht, ein hochwertiges Wohngebiet an diesem exponierten Standort zu entwickeln, große Grundstücksflächen festgesetzt. So werden die Grundstücke im Reinen Wohngebiet

(WR) 5 mind. 2000 m<sup>2</sup> groß sein, während die Grundstücke im WR 6 und 7 mind. 1600 m<sup>2</sup> und im WR 8 mind. 1700 m<sup>2</sup> umfassen werden.

Die Art der baulichen Nutzung wird auf Grund der Zweckbestimmung und der Störungsfreiheit des Gebietes als Reines Wohngebiet (WR) nach § 3 BauNVO definiert. Demnach dienen die Bauflächen ausschließlich dem Wohnen. Läden, nicht störende Handwerksbetriebe und kleine Betriebe des Beherbergungswesens sind auch ausnahmsweise nicht zulässig, da diese Einrichtungen dem Planungsziel widersprechen würden.

Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO wird bestimmt, dass in allen Baugebieten die Neuerrichtung von Ferienhäusern und Ferienwohnungen oder der Umbau vorhandener Gebäude zu Ferienhäusern und Ferienwohnungen unzulässig ist. Mit dem Ausschluss von neuen Beherbergungseinrichtungen oder Ferienwohnungen will die Stadt das weitere Anwachsen der Zahl von Fremdenbetten begrenzen. Die Anzahl der Betten insgesamt hat in Kühlungsborn ein Maß erreicht, das die Grenze einer verträglichen, nachhaltigen Stadtentwicklung zu überschreiten droht. Gerade die Wohngebiete sollen sich nicht zu Beherbergungsquartieren wandeln. Dazu dienen vorwiegend die Sonderbauflächen. Durch die ständig wechselnden Nutzer kommt es häufig zu Belästigungen der benachbarten Dauerwohnungen. Zudem bedingt der ungebremsste Anstieg der Fremdenbetten Verkehrsprobleme durch den An- und Abreiseverkehr, den Stellplatzbedarf usw. in für Ferienwohnungen ungeeigneten Bereichen. Aus besonderen städtebaulichen Gründen sieht sich die Stadt daher gezwungen, Maßnahmen zur Eindämmung der Bettenkapazität zu ergreifen.

Auch für den zweiten Bauabschnitt soll eine hochwertige und aufgelockerte Bauweise gewährleistet werden. Dementsprechend sind nur Einzelhäuser zulässig, wobei die max. zulässige Grundfläche je Einzelhaus 250 m<sup>2</sup> beträgt. Eine Verdichtung durch Doppel- und Einzelhäuser wird so vermieden. Die Größe von *Nebengebäuden* (Garage, Gartenhaus o.ä.) nach § 14 BauNVO wird auf 100 m<sup>2</sup> je Grundstück beschränkt. Darüber hinaus sind sonstige *Nebenanlagen* wie Zufahrten, Stellplätze oder ähnliches bis zu einer max. Grundfläche von 150 m<sup>2</sup> zulässig.

Des Weiteren sind in den WR 5 – 8 je Einzelhaus max. zwei Wohnungen zulässig. Dadurch wird die absolute Zahl möglicher Wohnungen begrenzt.

In den festgesetzten Reinen Wohngebieten mit abweichender Bauweise sind Gebäudelängen bis max. 20 m zulässig, da eine klassische Villenbebauung nicht über dieses Maß hinaus geht.

Für die Baufelder wird eine zweigeschossige Bebauung, eine Traufhöhe von max. 7,0 m und eine Firsthöhe von max. 10,0 m festgesetzt. Die Firsthöhe wurde im Vergleich zum ersten Bauabschnitt verringert, so dass eine Abstufung der Gebäudehöhen in Richtung Landschaft erfolgt.

An der östlichen Seite des Geltungsbereiches 1 werden Teilflächen des ersten Bauabschnittes überplant. Hier sollte zum Einen ursprünglich eine Wendeanlage für dreiaxige Müllfahrzeuge entstehen. Da die Planstraße B an dieser Stelle nun in westliche Richtung fortgeführt wird und in einem Straßenring an die südliche Planstraße C anschließt, ist die Anlage des Wendekreises nicht mehr erforderlich. Die Grundstücks- und Baugrenzen des südlich angrenzenden Grundstücks werden im Rahmen der Änderung an den neuen Straßenverlauf entsprechend angepasst. Zum Anderen hat die Überprüfung des Katasterbestandes gezeigt, dass die aktuelle Flurstücksgrenze zwischen dem ersten und dem zweiten Bauabschnitt nicht der Grenze des Ursprungsplans entspricht. Daher wurde der aktuelle Katasterbestand

übernommen und die Baugrenzen wurden im westlichen Bereich des ersten Bauabschnittes, auf einen Abstand von 5,0 m zur Grenze angepasst.

Die Flächen außerhalb der baulichen Anlagen sind als Gärten und gärtnerisch gestaltete Grünanlagen herzustellen. An der nördlichen Geltungsbereichsgrenze sollen, wie im ersten Bauabschnitt, innerhalb der privaten Hausgärten jeweils ein 5 m breiter Streifen als Hecke mit vorgelagerter 5 m breiter Sukzessionsfläche hergerichtet und dauerhaft erhalten werden.

Im westlichen Teil der Plangebietes werden, wie bereits erläutert, Flächen für Ortsrandbepflanzungen ausgewiesen. Entlang des Teiches und der Böschungen werden öffentliche Mähwiesen angelegt, die einmal jährlich zu mähen sind.

Das Gebiet der ehemaligen Kaserne befindet sich in einem Steiluferbereich. Gemäß dem Generalplan Küsten- und Hochwasserschutz des Staatlichen Amtes für Umwelt und Natur (StAUN), das für den Küstenschutz zuständig ist, ist ein Küstenschutzgebiet nicht ausgewiesen. Es besteht keine Überflutungsgefahr, da das anstehende Gelände mit Höhen von ca. 3,40 – 4,70 m ü.HN ab Kliffkante (ansteigend bis auf ca. 5,50 m ü.HN an der südlichen Plangebietsgrenze) über dem Bemessungshochwasser (BHW) von 2,85 m ü.HN liegt. Daher sind gemäß Abstimmung mit dem StAUN derzeit keine Unterhaltungsmaßnahmen vorgesehen bzw. Sicherungsmaßnahmen des StAUN zum Küstenschutz nicht erforderlich. Der in der Planzeichnung gekennzeichnete Abstand der Bebauung von 70 m ist mit dem StAUN abgestimmt und kann aus küstentechnischer Sicht toleriert werden. Hinsichtlich der Neuvermessung der Mittelwasserlinie und des Steilufers ist aufgrund des Küstenrückganges der vergangenen Jahre auch ein geringerer Abstand möglich.

### Geltungsbereich 3

Im Geltungsbereich 3 wird ein Sonstiges Sondergebiet für Sanitäranlagen gemäß § 11 BauNVO ausgewiesen.

Die Errichtung einer öffentlichen WC-Anlage sowie weiterer sanitärer Einrichtungen für einen möglichen, künftigen Wohnmobilstellplatz sind in diesem Bereich zulässig. Der Standort für die Sanitäranlage wurde gewählt, da hier ein öffentlicher Parkplatz vorhanden ist, ein Strandzugang abzweigt und der Radfernweg hier verläuft.

Für das Gebiet wird eine eingeschossige Bauweise und eine Firsthöhe von max. 5,0 m festgesetzt. Um die Bebauung möglichst kleinteilig zu halten, wird eine max. Grundfläche festgesetzt, die 120 m<sup>2</sup> beträgt.

## **2.3 Verkehrserschließung, Stellplätze**

Die Haupteerschließung des zweiten Bauabschnittes erfolgt über die bereits fertiggestellten Planstraßen des ersten Bauabschnittes. Die nördlich verlaufende Planstraße B und die südlich verlaufende Planstraße C werden jeweils in westliche Richtung fortgeführt und vertikal verbunden, wodurch sich ein Straßenring ergibt.

Die Weiterführung der Planstraße B in westliche Richtung erfolgt als 3,50 m breiter Fußweg durch die westlich gelegenen Grünflächen. Der Fußweg kann bei Bedarf von Fahrzeugen zur Strandberäumung genutzt werden, bleibt aber für den allgemeinen Fahrzeugverkehr gesperrt.

Der Ausbau der Straßen soll insgesamt geschwindigkeitsreduzierend (Tempo 30 – Zone) erfolgen. Die Planstraße B soll mit einer einseitigen Baumreihe neu bepflanzt werden. An der Planstraße C sollen, ebenfalls in Fortführung aus dem 1. Bauabschnitt, auf den privaten Grundstücken beidseitig Baumanpflanzungen durchgeführt werden. Alle Straßen verfügen über separate Fußwege. Die Ausbauquerschnitte sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Öffentliche Stellplätze sind im Straßenraum angeordnet, während private Stellflächen auf den privaten Grundstücken unterzubringen sind. Alle Straßen und Wege im Plangebiet sollen nach DIN 18024, Blatt 1, behindertengerecht ausgebaut werden.

Die Sanitärlagen in dem Sonstigen Sondergebiet sind über den öffentlichen Parkplatz problemlos erreichbar.

## 2.4 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb der Geltungsbereiche der 1. Änderung und Ergänzung des B-Planes Nr. 12 beträgt rund 7,5 ha. Die Fläche unterteilt sich folgendermaßen:

Flächennutzung	Flächengröße ca. in m <sup>2</sup>
<u>Geltungsbereich 1:</u>	
Reines Wohngebiet (WR)	12.933
Grünflächen gesamt	11.634
<i>Mähwiese</i>	<i>1.063</i>
<i>Hausgarten</i>	<i>3.800</i>
<i>Hecke</i>	<i>462</i>
<i>Sukzessionsfläche</i>	<i>462</i>
<i>Ortsrandbepflanzung</i>	<i>5.847</i>
Straßenverkehrsfläche	1.956
Fußweg	656
Wasserflächen	470
Wald	579
<u>Geltungsbereich 2:</u>	
Rechtskräftiger B-Plan Nr. 12	47.000
<u>Geltungsbereich 3:</u>	
Sonstiges Sondergebiet	225
<b>Σ Gesamtfläche</b>	<b>75.453</b>

Wie in Kapitel 2.2 erläutert, werden an der östlichen Seite des Geltungsbereiches 1 zum Einen Teilflächen des ersten Bauabschnittes überplant, zum Anderen wurde der aktuelle Katasterbestand übernommen und die Baugrenzen entsprechend angepasst. Insgesamt hat sich daraus eine Änderung der Flächendarstellung bzgl. der Wohngebietsfläche und der Straßenverkehrsfläche ergeben. Sie wird jedoch nicht in die Flächenbilanz übernommen, da die o.g. Zahlen auch dem Umweltbericht zugrunde gelegt wurden und sich durch die genannten Änderungen keine Veränderungen



der Bilanzierung ergeben. Der Eingriff für den ersten Bauabschnitt wurde bereits mit dem Ursprungsplan berücksichtigt.

### **3. Örtliche Bauvorschriften für die Geltungsbereiche 1 bis 3**

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften dient der Anpassung der baulichen Anlagen an die örtlichen Verhältnisse, ohne jedoch zu enge Gestaltungsgrenzen für die Wohngebiete in den beiden Bauabschnitten mit einem geplanten exklusiven Charakter zu ziehen. Mit dem Begriff "Villengebiet" sollen nicht nur die "klassische" Villa, sondern auch moderne, anspruchsvolle Bauformen verbunden werden.

Im Rahmen der Planaufstellung wurde diskutiert, ob das Baugebiet ein einheitliches "Gesicht" bekommen soll, z.B. durch die Festsetzung von Reetdach-Häusern. Letztlich überwog jedoch die o.g. Einstellung, auch extravagante, moderne Bauformen an diesem exklusiven Standort zulassen zu wollen.

Unpassende Gestaltungselemente sollen jetzt allerdings vorbeugend ausgeschlossen werden.

Bei der Gestaltung der Dächer sollen ortsunangepasste Farben und Formen vermieden werden. Für die Dacheindeckungen der Hauptgebäude sind rote, braune und anthrazitfarbene Tonziegel, Schiefer oder graues vorbewittertes Zinkblech zulässig. Ebenso zulässig ist die Eindeckung mit Reet oder die Ausbildung von begrünten Dächern. Dächer von Garagen und Carports sind in der gleichen Dachform, -neigung sowie in der gleichen Dacheindeckung wie das Hauptgebäude auszuführen.

Tonnendächer und Dacheinschnitte sind ebenso wie Dachgauben, Zwerchgiebel und Zwerchdächer mit einer Dachneigung über 45° (Friesenhaus) unzulässig.

Im Geltungsbereich 3 sind in Anpassung an die anderen vorhandenen Strandtoiletten in Kühlungsborn nur Flach-, Sattel- und Walmdächer bei einer maximalen Dachneigung von 25° zulässig.

In Anpassung an das Orts- und Landschaftsbild sollen keine grellen Farben oder unpassende Materialien zur Fassadengestaltung eingesetzt werden. Fassaden sind als verputzte Flächen oder mit Sichtmauerwerk auszuführen. Außerdem sind Holzfassaden mit Ausnahme von Blockbohlenhäusern zulässig. Putzfassaden sind nur als Glattputz und wie Holzfassaden nur in weiß oder in gebrochenen Tönen der Farben weiß, beige, gelb, braun, grau oder rot zulässig. Holzfassaden sind auch naturbelassen zulässig. Klinkerfassaden sind nur in naturrotem, rotbraunem, braunem, weißem oder anthrazitfarbenem Klinker zulässig. Riemchen sind ebenso wie sichtbare Rolllädenkästen 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 ebenso unzulässig. Damit wird das sensible Landschaftsbild an dieser Stelle berücksichtigt. Metallische oder stark glänzende Materialien sollen, auch aufgrund der Sichtbarkeit von See aus, vermieden werden.

Die Oberflächen der öffentlichen Erschließungsflächen sind in beiden Bauabschnitten in denselben Materialien und Farben herzustellen.

Die weiteren Festsetzungen dienen der Gestaltung der Außenanlagen. Das Ortsbild in der hochwertigen Wohnanlage soll nicht durch frei stehende Öl-, Gas- oder Müll-

behälter beeinträchtigt werden. Diese sind daher ausgeschlossen bzw. einzufrieden. Werbeanlagen sind ebenfalls einzuschränken. Fensterlose, ungegliederte Fassadenflächen über 10 m Länge sind durch vor- oder zurücktretende Gebäudeteile zu gliedern und zu begrünen.

Einfriedungen sind nur als Laubholzhecke aus heimischen Arten, Holz- oder schmiedeeiserner Zaun oder Natursteinmauer zulässig. An den Straßenfronten beträgt die zulässige Höhe aus Gründen der Verkehrssicherheit 0,80 m.

Die Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten und dürfen nicht als Stellplätze für Kraftfahrzeuge oder Müllbehälter, für Carports, Garagen oder Nebengebäude bzw. als Lagerflächen genutzt werden. Aus gestalterischen Gründen ist in allen Wohngebieten zwischen Garagen, Carports, Stellplätzen oder Nebengebäuden und den Grundstücksgrenzen eine gärtnerisch angelegte Fläche von mind. 1,0 m Breite herzustellen.

Sonstige nicht bebaute Grundstücksflächen sind als Gärten anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Je angefangene 500 m<sup>2</sup> nicht überbaute Grundstücksfläche ist mind. ein heimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 16 cm / 3 x verpflanzt oder ein gleichwertiger Obstbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Vorhandener Baumbestand kann dabei angerechnet werden. Auch mit dieser örtlichen Bauvorschrift soll ein hochwertiger Charakter gewahrt werden.

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 geahndet werden.

#### **4. Ver- und Entsorgung in den Geltungsbereichen 1 und 3**

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. Bei Unterschreitung des Mindestabstandes von 2,50 m sind Schutzmaßnahmen durch den Pflanzenden in Abstimmung mit dem Leitungsbetreiber zu realisieren.

Im Folgenden werden die wichtigsten Parameter der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur erläutert.

##### **4.1 Trink- und Löschwasserversorgung**

Der Anschluss des 2. Bauabschnittes an die zentrale Wasserversorgung erfolgt über die vorhandenen Leitungen im ersten Bauabschnitt. Die Versorgung des Sonstigen Sondergebietes für Sanitäreanlagen erfolgt über die Leitungen in der Waldstraße.

Die Versorgung erfolgt zentral aus dem Wasserwerk Hinter Bollhagen und ist durch den "Zweckverband Kühlung" gewährleistet. Neuanschlüsse zur Wasserversorgung sind mit dem Zweckverband abzustimmen.

Hinsichtlich des sparsamen Umganges mit Trinkwasser sollte der Einsatz von wassersparenden Technologien bevorzugt werden. Eine Brauchwasserversorgung ist nach § 13 (3) Trinkwasserverordnung dem Gesundheitsamt Bad Doberan anzuzeigen. Für alle neu verlegten Trinkwasserleitungen sind vor der Einbindung in das öffentliche Versorgungsnetz der hygienische Reinheitsnachweis und die Freigabe des Gesundheitsamtes einzuholen.

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 zu erweitern.

#### **4.2 Schmutz- und Regenwasserentsorgung**

Die zentrale Schmutzwasserentsorgung kann über die bereits vorhandenen Leitungen bzw. im Anschluss an diese erfolgen. Westlich des Geltungsbereiches 1 wurde im Zuge der Erschließung des ersten Bauabschnittes ein entsprechendes Pumpwerk errichtet und auch in der Waldstraße befinden sich entsprechende Leitungen. Die Entsorgung erfolgt gemäß gültiger Satzung des "Zweckverbandes Kühlung".

Das auf den Dach- und den Verkehrsflächen innerhalb des 2. Bauabschnittes anfallende Regenwasser soll zentral über den vorhandenen Teich als Rückhaltebecken in den offenen Graben Nr. 8/10 an der Waldstraße und von dort in den Graben Nr. 8 eingeleitet werden. Dieser ist nach Vorabsprachen mit dem Wasser- und Bodenverband aufgrund seiner Länge und Retentionsfähigkeit zur Aufnahme der Niederschlagsmengen geeignet. Das auf den Dachflächen im Sonstigen Sondergebiet für Sanitäranlagen anfallende Regenwasser ist in den in der Waldstraße vorhandenen Niederschlagswasserkanal einzuleiten.

Stellplätze und Zufahrten sollen in wasserdurchlässiger Bauweise hergestellt werden, damit eine Ableitung des Regenwassers nicht erforderlich wird.

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.

#### **4.3 Energieversorgung**

Die Stromversorgung des Plangebietes soll über die vorhandenen Anschlussmöglichkeiten in den Planstraßen des ersten Bauabschnittes bzw. in der Waldstraße erfolgen. Diese sind mit dem örtlichen Stromversorger, der e-on e.dis AG, abzustimmen.

Die zentrale Gasversorgung wird durch die Stadtwerke Rostock AG sichergestellt. Eine Erweiterung in den Geltungsbereich 1 ist vorgesehen. In Zusammenhang damit wird die Verwendung emissionsarmer Gasheizungen empfohlen. Auf die Verwendung fester Brennstoffe zum Betrieb von Heizungen und Warmwasseranlagen sollte im Interesse der Reinhaltung der Luft verzichtet werden.

Aufgrund des Klima- und Ressourcenschutzes ist 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.

#### **4.4 Abfallentsorgung/Altlasten**

Die Abfallentsorgung wird durch die Abfallsatzung des Landkreises Bad Doberan geregelt. Im Plangebiet ist über die Planstraßen eine ordnungsgemäße Abfallentsorgung gewährleistet.

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

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich 1 und 3 der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Die Altlastenbereiche im 1. Bauabschnitt wurden bereits saniert. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte 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.

#### **4.5 Telekommunikation**

Der Anschluss an das Telekommunikationsnetz wird durch die Deutsche Telekom AG und die Kabel Deutschland GmbH realisiert, mit denen Baumaßnahmen und Anschlussbedingungen frühzeitig abzustimmen sind.

### **5. Eigentumsverhältnisse, Planungs- und Erschließungskosten**

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches 1 befinden sich im Eigentum des Erschließungsträgers. Dieser trägt die Planungs- und Erschließungskosten für den 2. Bauabschnitt.

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches 2 befinden sich zu Teilen noch im Besitz des Erschließungsträgers, zu Teilen wurden sie bereits verkauft.

Die Fläche des Geltungsbereiches 3 befindet sich im Eigentum der Stadt. Die entsprechenden Erschließungskosten wird die Stadt übernehmen.

### **6. Sonstiges**

Es gelten die Stellplatzsatzung und die Satzung zur Gestaltung der Vorgärten der Stadt Ostseebad Kühlungsborn, jeweils in der zuletzt geänderten Fassung.

Die Geltungsbereiche 1 - 3 der 1. Änderung und Ergänzung der Satzung liegen 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.

Im Geltungsbereich der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes sind Bodendenkmalfunde in den nachrichtlich übernommenen Bereichen bekannt, die vor

Beginn der Bauarbeiten untersucht werden müssen. Der Beginn des Mutterbodenabtrags ist mind. 4 Wochen zuvor verbindlich mit der unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen. Wird in ein Denkmal eingegriffen, hat der Verursacher die Kosten für die Erhaltung, fachgerechte Instandsetzung, Bergung und Dokumentation zu tragen. Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gem. § 11 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Bodendenkmalpflege 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.

In den Geltungsbereichen des Bebauungsplanes sind Bodendenkmalfunde in den nachrichtlich übernommenen Bereichen bekannt. Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs § 6 Abs. 5 Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V). Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gem. § 11 Abs. 2 DSchG M-V unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters 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.

Alle Veränderungen an einem Denkmal und in seiner Umgebung bedürfen gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V der Genehmigung durch die Untere Denkmalschutzbehörde bzw. gemäß § 7 Abs. 6 DSchG M-V durch die zuständige Behörde.

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.

## Teil 2 – Umweltbericht

Inhalt	Seite
1. Einleitung	14
1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes	15
1.2 Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan	20
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	21
2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale	21
2.1.1 Schutzgut Mensch und Bewertung	21
2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen und Bewertung	22
2.1.3 Schutzgut Luft und Klima und Bewertung	25
2.1.4 Schutzgut Landschaft und Bewertung	25
2.1.5 Schutzgut Boden und Bewertung	26
2.1.6 Schutzgut Wasser und Bewertung	27
2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter und Bewertung	27
2.1.8 Zusammengefasste Umweltauswirkungen	27
2.2 Entwicklungsprognose zum Umweltzustand	28
2.2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	28
2.2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	28
2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	28
2.3.1 Schutzgut Mensch	28
2.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen	29
2.3.3 Schutzgut Wasser	31
2.3.4 Schutzgut Boden	32
2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	35
3. Zusätzliche Angaben	35
3.1 Beschreibung der wichtigsten Verfahren bei der Umweltprüfung	35
3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	36
3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung	36

Anlage – Beispielhafte Begrünung für die öffentliche Ortsrandbepflanzung

## Teil 2 - Umweltbericht

### 1. Einleitung

Der Bebauungsplan Nr. 12 "Wohnpark Am Rieden" ist im Dezember 2008 als Satzung beschlossen, mit Schreiben vom 23.01.2009 vom Landrat des Landkreises Bad Doberan genehmigt und mit der Bekanntmachung am 19.02.2009 rechtskräftig geworden. Planungsziel der Stadt Ostseebad Kühlungsborn war es, das ehemals militärisch genutzte Gelände zurückzubauen und zu einem exklusiven Wohngebiet mit Villenbebauung umzunutzen. Der westliche Plangebietsteil soll, nach Rückbau der verfallenen Kasernengebäude für Naturschutz-, Ausgleichs- und Renaturierungsmaßnahmen zur Verfügung stehen. Die Fläche zwischen dem ausgewiesenen Wohnbauland und den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft war für einen späteren Bauabschnitt vorgehalten worden.

Abriss- und Erschließungsarbeiten sind abgeschlossen, Ausgleichs- und Renaturierungsmaßnahmen zu großen Teilen umgesetzt worden. Einige Baugrundstücke sind verkauft worden. Die Stadt Ostseebad Kühlungsborn beabsichtigt nunmehr den

2. Bauabschnitt zu überplanen.

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn hat deshalb in ihrer Sitzung am 29.10.2009 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 gemäß §§ 1, 2 und 8 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. In der Sitzung des Bauausschusses am 17.02.2010 wurde der vorgelegte Vorentwurf um Ergänzungsflächen für eine öffentliche WC-Anlage erweitert.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung und Ergänzung umfasst den östlichen Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 von dessen östlicher Grenze bis zur Grenze der Wald- und Schutzflächen im Westen, zwischen der Waldstraße im Süden und der südlichen Grenze des Strandwalls im Norden. Außerdem ist ein Teilstück des Flurstückes 7/55 der Flur 1, Gemarkung Kühlungsborn für den Ergänzungsteil Bestandteil der Planung. Die Flächengröße beträgt insgesamt ca. 7,5 ha, wovon der Geltungsbereich 1 ca. 2,8 ha und der Geltungsbereich 2 ca. 4,7 ha umfasst. Der Geltungsbereich 3 ist mit 225 m<sup>2</sup> bedeutend kleiner.

Vom Büro Stadt- und Regionalplanung, Wismar, wurde beim Büro ADOLPHI - ROSE Landschaftsarchitekten, Kahlenberg bei Wismar, die Erarbeitung eines Umweltberichts zum in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan in Auftrag gegeben.

Als Plangrundlagen wurden der Bebauungsplan Nr. 12, Stand 11.12.2008; der Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Bauer, Stand: 31.04.2002 und 27.08.2008; die Topographische Karte im Maßstab 1:10000, Landesamt für innere Verwaltung M-V sowie eigene Erhebungen verwendet. Darüber hinaus stand der Vorentwurf zur 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes zur Verfügung.

Neben den planungsrechtlichen Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung zum Bebauungsplan wurden nachfolgende Unterlagen für den Umweltbericht herangezogen:

- Gutachterliches Landschaftsprogramm M-V, Umweltministerium M-V
- Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan, Landesamt für Umwelt und Natur M-V, 11/1998
- Regionales Raumordnungsprogramm Mittleres Mecklenburg - Rostock, 1996
- Landesnaturschutzgesetz M- V
- Hinweise zur Eingriffsregelung, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V, 3/ 1999
- Anleitung zur Biotoptypenkartierung
- Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 12, Büro ADOLPHI – ROSE, Kahlenberg, vom Dezember 2008

## **1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes**

### Angaben zum Standort

Mit der Aufstellung der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 12 wird das Ziel verfolgt, innerhalb des Geltungsbereiches 1 die exklusive, villenartige Bebauung in einer Breite von ca. 90 Metern in westliche Richtung fortzusetzen. Der zweite Bauabschnitt soll als Reines Wohngebiet mit 9 Grundstücken ausgewiesen werden. Die westlich gelegenen Schutz- und Waldflächen bleiben von den Änderungen des zweiten Bauabschnittes unberührt.

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches 1 wurden mittlerweile vollständig geräumt. Die alten Kasernengebäude, Straßen, Wege und Plätze wurden komplett abgerissen. Auf der Fläche befinden sich die Abraumhalden der aufgearbeiteten Baumaterialien.

Das im Südwesten des Geltungsbereiches liegende, ehemalige Feuerlöschbecken wurde ausgebaut, naturnah gestaltet und übernimmt die Funktion eines Regenrückhaltebeckens. Östlich angrenzend wurde ein Teich- und Graben begleitender öffentlicher Fußweg angelegt. Die Erschließungsanlagen des 1. Bauabschnitts sind so gebaut und vorbereitet worden, dass der 2. Bauabschnitt erschlossen werden kann.

Für das Gebiet des Geltungsbereiches 2, der den 1. Bauabschnitt des Bebauungsplanes Nr. 12 darstellt, sollen die örtlichen Bauvorschriften geändert bzw. ergänzt werden. Die Gestaltungsmöglichkeiten sollen insbesondere bezüglich der Dach- und Fassadengestaltung konkreter definiert werden.

Im Geltungsbereich 3 ist ein Sondergebiet für Sanitäranlagen ausgewiesen worden. Er nimmt einen Teil des unversiegelten, öffentlichen Parkplatzes, der sich am Ende der Waldstraße befindet, ein. Im Geltungsbereich 3 werden eine WC - Anlage für Strandbesucher, Wanderer und Nutzer des europäischen Radwanderfernweges sowie sanitäre Einrichtungen für einen künftigen Wohnmobilstellplatz entstehen.



## Art des Vorhabens und der Festsetzungen

### Geltungsbereich 1

Das bereits erschlossene Villengebiet soll erweitert werden. Ursprünglich war eine Erweiterung um 120 m in westliche Richtung zur Einordnung von 14 Grundstücken geplant. Aufgrund der im Vorfeld der Erstellung des Vorentwurfes geäußerten Bedenken wurde das Baugebiet um 30 m verkleinert und auf 90 m begrenzt. An der westlichen Grenze soll eine Ortsrandbepflanzung aus Baumgruppen und Gehölzinseln angelegt werden. Dadurch soll der Rand des Baugebietes dauerhaft harmonisch in die Landschaft eingebunden werden. Die Flächen mit Ortsrandbegrünung werden einen Übergang zwischen den Gebäuden des Wohngebietes mit ihren Gärten und den westlich gelegenen, für den Naturschutz gesicherten, Flächen bilden. Die zulässige Grundfläche der Gebäude und die Firsthöhe wurden reduziert. Im Bereich der verbleibenden Bauflächenerweiterung, mit 90 m in westliche Richtung, werden nun 9 weitere Grundstücke im Bereich der ehemaligen Mannschaftsunterkünfte entstehen. Wie im 1. Bauabschnitt werden auch im 2. Abschnitt große Grundstücksflächen im WR 5 mindestens 2.000 m<sup>2</sup> groß sein, während die Grundstücke im WR 6 und 7 mind. 1.600 m<sup>2</sup> und im WR 8 mind. 1.700 m<sup>2</sup> umfassen werden.

Die Art der baulichen Nutzung wird auf Grund der Zweckbestimmung und der Störungsfreiheit des Gebietes als Reines Wohngebiet (WR) nach § 3 BauNVO definiert. Demnach dienen die Bauflächen ausschließlich dem Wohnen. Läden, nicht störende Handwerksbetriebe und kleine Betriebe des Beherbergungswesens sind auch ausnahmsweise nicht zulässig, da diese Einrichtungen dem Planungsziel widersprechen würden.

Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO wird bestimmt, dass in allen Baugebieten die Neuerrichtung von Ferienhäusern und Ferienwohnungen oder der Umbau vorhandener Gebäude zu Ferienhäusern und Ferienwohnungen unzulässig ist. Mit dem Ausschluss von neuen Beherbergungseinrichtungen oder Ferienwohnungen will die Stadt das weitere Anwachsen der Zahl der Fremdenbetten begrenzen. Durch die ständig wechselnden Nutzer kommt es häufig zu Belästigungen der benachbarten Dauerwohnungen. Zudem bedingt der ungebremste Anstieg der Fremdenbetten Verkehrsprobleme durch den An- und Abreiseverkehr, den Stellplatzbedarf in für Ferienwohnungen ungeeigneten Bereichen. Aus besonderen städtebaulichen Gründen sieht sich die Stadt daher gezwungen, Maßnahmen zur Eindämmung der Bettenkapazität zu ergreifen.

Auch für den zweiten Bauabschnitt soll eine hochwertige und aufgelockerte Bauweise gewährleistet werden. Dementsprechend sind nur Einzelhäuser zulässig, wobei die max. zulässige Grundfläche je Einzelhaus 250 m<sup>2</sup> beträgt. Eine Verdichtung durch Doppel- und Einzelhäuser wird so vermieden. Die Größe von Nebengebäuden (Garage, Gartenhaus o.ä.) nach § 14 BauNVO wird auf 100 m<sup>2</sup> je Grundstück beschränkt. Darüber hinaus sind sonstige Nebenanlagen wie Zufahrten, Stellplätze oder ähnliches bis zu einer max. Grundfläche von 150 m<sup>2</sup> zulässig.

In den WR 5 – WR 8 sind je Einzelhaus max. zwei Wohnungen zulässig. Dadurch wird die absolute Zahl möglicher Wohnungen begrenzt.

In den festgesetzten Reinen Wohngebieten mit abweichender Bauweise sind Gebäudelängen bis max. 20 m zulässig, da eine klassische Villenbebauung nicht über

dieses Maß hinaus geht. Für die Baufelder werden zweigeschossige Bebauung, Traufhöhe von max. 7,0 m und Firsthöhe von max. 10,0 m festgesetzt.

Die Firsthöhe wurde im Vergleich zum ersten Bauabschnitt reduziert, so dass eine Abstufung der Gebäudehöhen in Richtung Landschaft erfolgt.

An der östlichen Seite des Geltungsbereiches 1 wird eine Teilfläche des ersten Bauabschnittes überplant. Hier sollte ursprünglich ein Wendekreis für dreiachsige Müllfahrzeuge entstehen. Da die Planstraße B an dieser Stelle nun in westliche Richtung fortgeführt wird und in einem Straßenring an die südliche Planstraße C anschließt, ist die Anlage des Wendekreises nicht mehr erforderlich. Die Grundstücks- und Baugrenzen des südlich angrenzenden Grundstücks werden im Rahmen der Änderung an den neuen Straßenverlauf angepasst.

Die Flächen außerhalb der baulichen Anlagen sind als Gärten und gärtnerisch gestaltete Grünanlagen herzustellen.

Im westlichen Teil des Plangebietes werden, wie bereits erläutert, Flächen für Ortsrandbepflanzungen ausgewiesen. Entlang des Teiches und der Böschungen werden öffentliche Mähwiesen angelegt, die einmal jährlich zu mähen sind.

Das Gebiet der ehemaligen Kaserne befindet sich im Steiluferbereich.

### Geltungsbereich 3

Im Geltungsbereich 3 wird ein Sonstiges Sondergebiet für Sanitäranlagen gemäß § 11 BauNVO ausgewiesen.

Die Errichtung einer öffentlichen WC-Anlage sowie weiterer sanitärer Einrichtungen für einen möglichen, künftigen Wohnmobilstellplatz sind in diesem Bereich zulässig. Der Standort für die Sanitäranlage wurde gewählt, da hier ein öffentlicher Parkplatz vorhanden ist, ein Strandzugang abzweigt und der Radfernweg hier verläuft.

Für das Baufeld wird eingeschossige Bauweise mit einer Firsthöhe von max. 5,0 m festgesetzt. Um die Bebauung möglichst kleinteilig zu halten wird eine max. Grundfläche von 120 m<sup>2</sup> festgesetzt.

### Verkehrerschließung und Stellplätze

Die Haupteerschließung des zweiten Bauabschnittes erfolgt über die fertig gestellten Planstraßen des ersten Bauabschnittes. Die nördlich verlaufende Planstraße B und die südlich verlaufende Planstraße C werden jeweils in westliche Richtung fortgeführt und vertikal zu einem Straßenring verbunden.

Die Weiterführung der Planstraße B erfolgt in westliche Richtung als 3,50 m breiter Fußweg durch die Grünfläche. Der Fußweg kann, bei Bedarf, von Fahrzeugen zur Strandberäumung genutzt werden, bleibt aber für den allgemeinen Fahrzeugverkehr gesperrt.

Der Ausbau der Straßen soll insgesamt Geschwindigkeit reduzierend (Tempo 30 – Zone) erfolgen. Die Planstraße B wird mit einer einseitigen Baumreihe neu bepflanzt. An der Planstraße C sollen, ebenfalls in Fortführung des 1. Bauabschnittes, auf den privaten Grundstücken beidseitig Baumanpflanzungen durchgeführt werden.

Alle Straßen verfügen über separate Fußwege. Öffentliche Stellplätze sind im Straßenraum angeordnet, während private Stellflächen auf den privaten Grundstücken unterzubringen sind. Alle Straßen und Wege im Plangebiet sollen nach DIN 18024, Blatt 1, behindertengerecht ausgebaut werden.

## Gestalterische Festsetzungen

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften dient der Anpassung der baulichen Anlagen an die örtlichen Verhältnisse, ohne jedoch zu enge Gestaltungsgrenzen für die Wohngebiete in den beiden Bauabschnitten mit einem geplanten exklusiven Charakter zu ziehen. Im "Villengebiet" sollen nicht nur die "klassische" Villen, sondern auch moderne, anspruchsvolle Bauformen ermöglicht werden. Unpassende Gestaltungselemente sollen jedoch vorbeugend ausgeschlossen werden.

Bei der Gestaltung der Dächer sollen ortsunangepasste Farben und Formen vermieden werden. Für die Dacheindeckungen der Hauptgebäude sind rote, braune und anthrazitfarbene Tonziegel, Schiefer oder graues bewittertes Zinkblech zulässig. Ebenso zulässig sind die Eindeckung mit Reet oder die Ausbildung von begrünten Dächern. Dächer von Garagen und Carports sind in gleicher Dachform, -neigung sowie Dacheindeckung wie die Hauptgebäude auszuführen.

Tonnendächer und Dacheinschnitte sind ebenso wie Dachgauben, Zwerchgiebel und Zwerchdächer mit einer Dachneigung über 45° unzulässig.

Im Geltungsbereich 3 ist, in Anpassung an andere vorhandenen Strandtoiletten in Kühlungsborn, nur Flach-, Sattel- und Walmdach bei einer maximalen Dachneigung von 25° zulässig.

In Anpassung an das Orts- und Landschaftsbild sollen weder grelle Farben noch unpassende Materialien zur Fassadengestaltung eingesetzt werden. Fassaden sind als verputzte Flächen oder mit Sichtmauerwerk auszuführen. Außerdem sind Holzfassaden, mit Ausnahme von Blockbohlenhäusern, zulässig. Putzfassaden sind nur als Glattputz und wie Holzfassaden nur in weiß oder in gebrochenen Tönen der Farben weiß, beige, gelb, braun, grau oder rot zulässig. Holzfassaden sind auch natur belassen zulässig. Klinkerfassaden sollen nur in naturrotem, rotbraunem, braunem, weißem oder anthrazitfarbenem Klinker hergestellt werden. 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 ebenso unzulässig. Damit wird das sensible Landschaftsbild des Plangebietes berücksichtigt. Metallische oder stark glänzende Materialien sollen, auch aufgrund der Sichtbarkeit von See aus, vermieden werden.

Die Oberflächen der öffentlichen Erschließungsflächen sind in beiden Bauabschnitten in gleichen Materialien und Farben herzustellen.

Weitere Festsetzungen dienen der Gestaltung der Außenanlagen. Das Ortsbild der hochwertigen Wohnanlage soll nicht durch frei stehende Öl-, Gas- oder Müllbehälter beeinträchtigt werden. Diese sind daher ausgeschlossen bzw. einzufrieden. Werbeanlagen sind ebenfalls einzuschränken. Fensterlose, ungegliederte Fassadenflächen über 10 m Länge sind durch vor- oder zurücktretende Gebäudeteile zu gliedern und zu begrünen.

Einfriedungen sind nur als Laubholzhecke aus heimischen Arten, aus Holzzaun oder schmiedeeisernem Zaun oder Natursteinmauer zulässig. An Straßenfronten beträgt die zulässige Höhe, aus Gründen der Verkehrssicherheit, 0,80 m.

Die Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten. Sie dürfen nicht als Stellplätze für Kraftfahrzeuge oder Müllbehälter, für Carports, Garagen oder Nebengebäude bzw. als Lagerflächen genutzt werden.

Aus gestalterischen Gründen ist in allen Wohngebieten zwischen Garagen, Carports, Stellplätzen oder Nebengebäuden und den Grundstücksgrenzen eine gärtnerisch angelegte Fläche von mind. 1,0 m Breite herzustellen.

Nicht bebaute Grundstücksflächen sind als Gärten anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Je angefangene 500 m<sup>2</sup> nicht überbaute Grundstücksfläche soll mindestens ein heimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 16 cm / 3 x verpflanzt oder ein gleichwertiger Obstbaum angepflanzt und dauerhaft erhalten werden. Vorhandener Baumbestand kann dabei angerechnet werden. Auch mit dieser örtlichen Bauvorschrift soll ein hochwertiger Charakter erreicht werden.

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. Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße geahndet werden.

### Städtebauliche Werte

Die Gesamtfläche innerhalb der Geltungsbereiche der 1. Änderung und Ergänzung des B-Planes Nr. 12 betragen rund 7,5 ha. Die Fläche unterteilt sich wie folgt:

<b>Flächennutzung</b>	<b>Flächengröße ca. in m<sup>2</sup></b>
<u>Geltungsbereich 1:</u>	
Reines Wohngebiet (WR)	12.933
Grünflächen gesamt	11.634
<i>Mähwiese</i>	<i>1.063</i>
<i>Hausgarten</i>	<i>3.800</i>
<i>Hecke</i>	<i>462</i>
<i>Sukzessionsfläche</i>	<i>462</i>
<i>Ortsrandbepflanzung</i>	<i>5.847</i>
Straßenverkehrsfläche	1.956
Fußweg	656
Wasserflächen	470
Wald	579
<u>Geltungsbereich 2:</u>	
Rechtskräftiger B-Plan Nr. 12	47.000
<u>Geltungsbereich 3:</u>	
Sonstiges Sondergebiet	225
<b>Σ Gesamtfläche</b>	<b>75.453</b>

## **1.2 Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan**

### Fachplanungen

Der Gutachterliche Landschaftsrahmenplan für die Region Mittleres Mecklenburg - Rostock- weist das Gebiet des Landschaftsschutzgebietes Kühlung Bereich mit herausragender Bedeutung für den Naturhaushalt im marinen Küstenbereich und als Bereich von besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt aus.

Die nördlich vorgelagerte Küste wird als Bereich mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt im marinen Küstenbereich gekennzeichnet.

### Schutzgebiete

Die Ortslage Kühlungsborn West grenzt an das Landschaftsschutzgebiet Nr. 54 A „Kühlung“ des Landkreises Bad Doberan.

Innerhalb des LSG „Kühlung“ ist das FFH- Gebiet Naturschutzgebiet Nr. 271 „Riedensee“ westlich des Plangebietes eines der bedeutsamsten Gebiete im Landschaftsraum. Das NSG wurde als Strandökosystem mit natürlicher Küstendynamik, Brackwasserröhrichten, Salzwiesen und Dünen unter Schutz gestellt.

7 km östlich von Kühlungsborn Ost liegt das Naturschutzgebiet Nr. 12, NSG "Conventer See", das als im Küstenhinterland gelegener Flachsee mit großen Verlandungszonen bedeutsam als Brut- und Rastplatz für Wasservögel ist.

Beide NSG „Riedensee“ und „Conventer See“ sind von der vorliegenden Planung nicht betroffen.

Für das FFH- Gebiet Riedensee liegt eine Untersuchung zur Verträglichkeit des Bebauungsplanes Nr. 12 mit dem Schutzgebiet vor. Die vorliegende Planung hat keine Auswirkungen auf das FFH- Gebiet „Riedensee“.

### Geschützte Biotope

An der nördlichen Grenze des Bebauungsplangebietes Nr. 12 befinden sich im Dünenbereich zwei gesetzlich geschützte Biotope M-V.

Im Nordwesten tangiert das Biotop Nr. 00198- Hecke, Küstenwald, die Bebauungsgrenze. Im Norden schneidet die Plangebietsgrenze das Biotop Nr. 00203, Ostseedünenkomplex nordwestlich von Kühlungsborn- West.

Die geschützten Biotope sind durch die Planung nicht betroffen. Sie wurden im Bebauungsplan Nr. 12, Teil A, dargestellt und zum Erhalt festgeschrieben.

### Artenschutz

Zur Untersuchung vorkommender geschützter Arten wurde zum Bebauungsplan Nr. 12 ein gesondertes Fachgutachten zur Chiropterenfauna und Avifauna durch das Gutachterbüro Martin Bauer, Grevesmühlen, erarbeitet.

Die Gutachter sind zu der Überzeugung gekommen, dass von dem Vorhaben, bei Realisierung der vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahmen, keine nachhaltig negativen Auswirkungen auf die untersuchten Tierarten zu erwarten sind. Auf die Ergebnisse des Gutachtens wird gesondert eingegangen.

### Küstenschutz

Die Planung berücksichtigt den gesetzlichen Küstenschutzstreifen der Ostsee im Bereich des Wohnbaulandes in einer Breite von 70 m und im Bereich der Ausgleichs- und Renaturierungsmaßnahmen von 75 m vom bestehenden Sandkliff.

Das Plangebiet befindet sich im Steiluferbereich. Gemäß dem Generalplan Küsten- und Hochwasserschutz des Staatlichen Amtes für Umwelt und Natur (STAUN), ist ein Küstenschutzgebiet nicht ausgewiesen. Es besteht keine Überflutungsgefahr, da das anstehende Gelände mit Höhen von ca. 3,40 m – 4,70 m ü. HN ab Kliffkante (ansteigend bis auf ca. 5,50 m ü. HN an der südlichen Plangebietsgrenze) über dem Bemessungshochwasser (BHW) von 2,85 m ü. HN liegt. Daher sind gemäß der Bestimmungen mit dem STAUN derzeit keine Unterhaltungsmaßnahmen vorgesehen bzw. Sicherungsmaßnahmen des STAUN zum Küstenschutz nicht erforderlich. Der in der Planzeichnung gekennzeichnete Abstand der Bebauung von 70 m wurde mit dem STAUN abgestimmt. Hinsichtlich der Neuvermessung der Mittelwasserlinie und des Steilufers ist, aufgrund des Küstenrückganges der vergangenen Jahre, auch ein geringerer Abstand möglich.

### Trinkwasserschutz

Die Geltungsbereich 1-3 befinden sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III für Grundwasser.

### Denkmalschutz

Im Plangebiet werden im Küstenschutzstreifen insgesamt und im Bereich des nord-westlichen Teils der vorgesehenen Fläche für Ortsrandbegrünung Bodendenkmale vermutet. Die Flächen sind im Plan Teil A markiert worden.

## **2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale**

Umweltzustand und Umweltmerkmale werden für das Plangebiet einzeln und auf das Schutzgut bezogen dargestellt. Damit sollen Veränderungen der Schutzgüter nachvollzogen, dokumentiert und bewertet und Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich negativer Umweltauswirkungen und Eingriffe schutzgutbezogen abgeleitet werden.

#### **2.1.1 Schutzgut Mensch und Bewertung**

Für den Menschen werden Auswirkungen einer Planung bedeutsam, wenn sich Auswirkungen auf sein Wohnumfeld und oder die Erholungsfunktionen in der Landschaft ergeben.

Die geplante villenartige Einzelhausbebauung wird den westlichen Abschluss in Kühlungsborn – West bilden. Mit der angestrebten Planung des Gesamtgebietes wird eine Bebauung und Aufwertung des ehemaligen Militärgeländes auf ca. einem Drittel der vorhandenen Fläche vorgenommen. Nach Entsorgung der Altanlagen ist weiterhin ein großer Flächenteil für Renaturierungs-, Wald- und Grünflächen vorgesehen. Die in der Waldstraße lebenden Bewohner, Urlauber und Klinikpatienten werden mit der angestrebten Planung nicht beeinträchtigt. Das Gelände wird sowohl aus baulicher als auch aus naturschutzfachlicher Sicht aufgewertet.

## 2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen und Bewertung

Mit der potentiell natürlichen Vegetation würden im Gebiet um Kühlungsborn neben der Salzvegetation im Bereich des Rieden, in kleinen Gebieten in unmittelbarer Küstennähe Subatlantische Stieleichen- Buchenwälder und auf den meist grundwasserbeeinflussten, reichen Lehm Böden der küstennahen Grundmoränenplatte Subatlantische Buchenwälder siedeln.

Im Gebiet sind der Perlgras- Buchenwald (Melico- Fagetum) mit Stieleichen und der edellaubholzreiche Buchenwald (Maianthemo- Fagetum) die verbreitetsten natürlichen Waldgesellschaften.

Im Rahmen der Bestandserfassungen zum Bebauungsplan Nr. 12 wurden die vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen ausführlich und umfassend erfasst. Der Bestand war auf Grundlage der Vermessungsunterlagen erhoben worden.

Um für die Eingriffs- Ausgleichsbilanz nachvollziehbare und quantifizierbare Wertgrößen zu erhalten, wurden die aufgenommenen Biotoptypen bewertet. Die Bewertung folgt den "Hinweisen zur Eingriffsregelung" für M-V.

Danach wurden die Regenerationsfähigkeit des vorkommenden Biotoptyps und die regionale Einstufung in die "Roten Listen der gefährdeten Biotoptypen BRD" als wertbestimmende Kriterien herangezogen.

Es sind Wertstufen von 0 bis 4 vergeben worden. Die konkrete Bewertung des Biotoptyps wurde der lokalen Ausprägung des Lebensraumes angepasst.

Soweit keine Regenerationsfähigkeit und/ oder keine Rote Liste Biotoptypen BRD zuzuordnen sind, wurde als Wertstufe 0 vergeben. Vollständig versiegelte Flächen erhalten keine Wertigkeit.

Mit der 1. Änderung und Ergänzung zum Bebauungsplan Nr. 12 bleiben die Bestandserfassungen zum Bebauungsplan Nr. 12 gültig.

In die Eingriffs- Ausgleichs- Bilanz für die Änderungs- und Ergänzungsfläche des Plangebietes gehen für die nunmehr überplante Fläche die festgesetzten Renaturierungsflächen als extensiv zu pflegenden Grünlandflächen ein.

Die Flächen sind bisher nicht angelegt worden, da sie noch als Lagerflächen für Abraumhalden genutzt werden müssen.

Die Flächen für das Regenrückhaltebecken wurden gegenüber dem Ursprungsplan nicht verändert.

Im Bebauungsplan Rieden wurde für Flächen im Anschluss an das Wohnbaugebiet die Anlage und Entwicklung von Grünflächen festgesetzt, die extensiv gepflegt werden sollen, indem die Flächen im Abstand von 1 bis 2 Jahren gemäht und das Mähgut entfernt werden sollen.

Die Flächen wurden bisher nicht hergestellt. Für die in Anspruch zu nehmenden Flächen wird ein perspektivisch zu erreichende Wertigkeit von 1,8 angenommen und in die Bilanz eingestellt.

## **Faunistische Untersuchung zum Bestand an Fledermäusen und Brutvögeln**

Das Gutachten des Gutachterbüros Bauer, Grevesmühlen, zu besonders geschützten Arten liegt seit September 2008 vor. Die Ergebnisse werden im Folgenden zusammengefasst.

### **Fledermäuse**

Im Untersuchungsgebiet konnten acht Fledermausarten (Braunes Langohr, Breitflügel-Fledermaus, Fransenfledermaus, Große Bartfledermaus, Großer Abendsegler, Mückenfledermaus, Rauhhautfledermaus, Zwergfledermaus) nachgewiesen werden. Unter den bisher nachgewiesenen Arten ist keine Art, die im Anhang II der FFH-Richtlinie aufgeführt ist.

In allen Gebäuden wurden keine Fledermausquartiere vorgefunden, obwohl die Dachstrukturen durchaus für Wochenstuben bzw. als Sommerquartiere geeignet erschienen. Wahrscheinlich hat der Einsatz von Holzschutzmitteln die Ansiedlung von Fledermäusen verhindert.

Vereinzelte Sommerquartiere wurden in Baumhöhlen, vorwiegend in Kiefern und Pyramidenpappeln nachgewiesen. Überwinterungsquartiere auf Dachböden oder in Kellern wurden nicht vorgefunden.

### Bewertung

Der Gutachter schätzt ein, dass es mit dem Abriss des Gebäudebestandes nicht zu einer nachhaltigen und erheblichen Beeinträchtigung der lokalen bzw. regionalen Fledermauspopulation kommen wird.

Die Artengruppe der Gebäude bewohnenden Fledermäuse ist von dem Vorhaben nicht betroffen. Die Baum bewohnenden Arten werden, da die Altbäume im Gebiet zu einem großen Teil aus Artenschutzgründen erhalten werden sollen, von dem Vorhaben ebenfalls nicht wesentlich beeinträchtigt.

Als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme wird im westlichen Teil des Plangebietes ein potentiell Fledermaus- Winterquartier hergerichtet. Dazu ist ein geschlossenes Betonelement in der Größe von 5 m x 3 m x 2,5 m mit Einflugschlitz und Kontrolltür zu 4/ 5 in den Boden einzulassen, etwas mit Boden zu überwallen und mit Kartoffelrosen zu bepflanzen. Im Innern ist der Raum mittels Einbauten fledermausgerecht herzurichten.

Der Gebäudeabriss, die Planung und Herstellung des Fledermaus- Winterquartiers wird durch das Gutachterbüro zu betreut, um eine fachlich korrekte Umsetzung der Maßnahmen anzuschaffen. Die Umsetzung der Maßnahme wird für die Sommermonate 2010 vorgesehen.

### **Brutvögel**

In den Gebäuden des Untersuchungsgebietes konnten folgende Brutvogelarten nachgewiesen werden: Rauchschwalbe, Mehlschwalbe, Amsel, Zaunkönig, Hausperling, Hausrotschwanz, Bachstelze. Bei der Rauchschwalbe und bei der Mehlschwalbe handelt es sich um Arten, die auf Gebäude als Nistplatz angewiesen sind. Die übrigen Arten besitzen in Bezug auf das Nisthabitat ein weites ökologisches Spektrum.



### Bewertung

Im Zuge der Umsetzung der Planung kommt es mit dem Abbruch der Gebäude zum Verlust von 29 Nestern der Rauchschnalbe und 3 Nestern der Mehlschnalbe.

Entsprechend war ein Antrag auf Erteilung einer Ausnahmegernehmigung nach § 42 Abs. 1 BNatSchG zum Beseitigen der Niststätten der beiden Arten zu stellen. Der Lebensraumverlust kann durch den Anbau geeigneter Nisthilfen für die Zielgruppe der gefährdeten Gebäudebrüter unter den Vogelarten im Gebiet der Stadt Ostseebad Kühlungsborn ausgeglichen werden.

Folgende Nisthilfen werden an geeigneten Objekten im Stadtgebiet angebracht:

- 10 Mauersegler-/ Fledermaushaus (Typ 1 MF SCHWEGLER oder gleichwertiges Fabrikat)
- 5 Dohlennisthöhlen (Nr. 29 SCHWEGLER oder gleichw. Fabrikat)
- 10 Mehlschnalbedoppelnest (Nr. 9 a SCHWEGLER oder gleichw. Fabrikat)
- 5 Halbhöhlen- Nistkästen (Typ 2 H SCHWEGLER oder gleichw. Fabrikat)
- 2 Waldkauznistkästen (Eulenhöhle Nr. 5 SCHWEGLER oder gleichw. Fabrikat)

Beim Abbruch der Gebäude wurde sichergestellt, dass die Nester nicht belegt sind. Gebäudeabriss, die Planung und Herstellung der Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen sind durch das Gutachterbüro betreut worden, um eine fachlich korrekte Umsetzung der Maßnahmen anzuschern.

Die Umsetzung der Maßnahme ist für die Sommermonate 2010 vorgesehen.

### Zusammenfassende Bewertung

Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass das Planvorhaben, unter Berücksichtigung der Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen keine nachhaltigen und negativen Auswirkungen auf die untersuchten Arten haben wird. Unter Berücksichtigung der Ersatzmaßnahmen kann eine erhebliche Beeinträchtigung der lokalen Populationen von Fledermäusen und Brutvögeln nach dem derzeitigen Kenntnisstand ausgeschlossen werden.

Auf der Grundlage des Gutachtens wurde am 15.09.2008 der Antrag auf Ausnahme von den Verboten des § 42 Abs. 1 BNatSchG, Beeinträchtigung und Zerstörung von Lebensstätten besonders bzw. streng geschützter Arten, vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie (LUNG) mit folgenden Bedingungen genehmigt:

- Für den Verlust an Vogelniststätten sind Nisthilfen, wie vom Gutachter vorgeschlagen, an geeigneten Plätzen im Stadtterritorium anzubringen; Die Anzahl an Dohlennisthöhlen wurde auf 7 erhöht;
- Zusätzlich sind 6 Niststätten für die Rauchschnalbe in Kühlungsborn oder den Nachbargemeinden funktionsgerecht einzurichten;
- Im Plangebiet ist ein Fledermauswinterquartier, wie vom Gutachter vorgeschlagen, zu errichten;
- Auf ca. 100 m<sup>2</sup> zu erhaltenden Betonflächen sind Lebensstätten für Reptilien als Versteck- und Sonnenplatz herzustellen; Daneben sind je zwei Reproduktions- und Überwinterungsstätten herzustellen. Die Fläche muss an besonderer Stelle hergerichtet werden. Gehölzaufwuchs muss alle drei Jahre entfernt werden.
- Alle Maßnahmen, sind durch ein, durch den Bauherren zu beauftragendes Fachbüro ökologisch zu begleiten.

Die Maßnahmen sind in die Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 12 aufgenommen worden.

Des Weiteren wurden zu Terminen folgende Aussagen getroffen:

- Die Abbrucharbeiten sind kurzfristig, spätestens bis zum Ende des Winters, zu realisieren.
- Die Ausführungsplanung zur Herstellung des Ersatzquartiers ist dem LUNG vorzulegen.
- Die Ausgleichsmaßnahmen für Fledermäuse, Vögel und Reptilien sind spätestens zeitgleich mit dem Gebäudeabbruch abzuschließen.
- Ein Monat nach Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen ist dem LUNG ein Fotobericht mit Lageplan und Kurzerläuterungen vorzulegen.
- Alle Ersatzlebensräume sind dauerhaft zu erhalten. Bei Veräußerungen sind der Erhalt und die Funktionskontrolle der Ersatzquartiere durch den Erwerber vertraglich sicher zu stellen.
- Nach einem bzw. einem weiteren Jahr sind durch das Begleitbüro Effizienzkontrollen der Ersatzlebensräume vorzunehmen und im Anschluss dem LUNG jeweils ein Ergebnisbericht vorzulegen.
- Der Wortlaut des Bescheides Az LUNG 210-2-5326.21 (74/08) AAS ist dem bauausführenden Betrieb aktenkundig bekannt zu geben.
- Die Ausführung der Maßnahmen für Fledermäuse und Brutvögel sind vom Gutachterbüro geplant worden. Die Umsetzung soll in den Sommermonaten 2010 abgeschlossen werden.

### **2.1.3 Schutzgut Luft und Klima und Bewertung**

Das Plangebiet gehört in den subatlantischen Klimabereich und wird stark durch die unmittelbare Nähe zur Ostsee beeinflusst.

Das Gebiet gehört mit ca. 600 mm Niederschlag pro Jahr zu den niederschlagsreicheren Gebieten in Mecklenburg- Vorpommern. Die hohe Luftfeuchtigkeit von ca. 80 % und der ausgeglichene Temperaturjahresgang bei 7,7 °C sind Ausdruck des maritimen Einflusses. Hauptwindrichtungen sind westliche Richtungen bei Windgeschwindigkeiten im Mittel um 5 m/s.

Durch die vorgesehene Planung ergeben sich kleinklimatische Effekte, die auf die lokalen klimatischen Verhältnisse keinen nachhaltigen Einfluss ausüben.

### **2.1.4 Schutzgut Landschaft und Bewertung**

Das untersuchte Plangebiet gehört zur Stadt Ostseebad Kühlungsborn im Landkreis Bad Doberan. Das Plangebiet bildet, von der Waldstraße erschlossen, den westlichen Rand des Stadtteils Kühlungsborn- West, unmittelbar an der Ostsee.

Landschaftsräumlich gehört das Gebiet um Kühlungsborn im Ostseeküstengebiet innerhalb des Nordwestmecklenburgischen Hügellandes mit der Wismarbucht in den Raum der Kühlung.

Die Landschaft ist, bis auf den geringen Höhenunterschied an der Kliffkante, flach. Aus dem Gebiet hat man im mittleren Teil des Plangebietes den Blick zur Ostsee. Ansonsten ist er durch küstenparallele Windschutzpflanzungen versperrt. Der Siedlungsrand wirkt durch die Windschutzpflanzungen und die verbliebenen Gehölzinseln mit einzelnen Kiefern in die Landschaft eingebunden.

Das Landschaftsbild des Geltungsbereiches war durch die vorhandenen Gebäude und Anlagen der ehemaligen Kaserne sowie den Baumbestand aus vorwiegend Kiefern, Birken und Pappeln geprägt, die zum überwiegenden Teil bisher keinen Waldcharakter besitzen. Große Teile des Geländes sind mit Pappelpflanzungen überstellt gewesen. Vom natürlich vorkommenden Kiefernwald ist nur ein kleiner Rest erhalten geblieben. Kiefern bilden mit Birken und Stieleichen den südlichen Plangebietsrand am Ostseeradfernweg und binden das Gelände an dieser Seite harmonisch in die landwirtschaftlich geprägte Umgebung ein.

Die ehemalige Kaserne stellte aufgrund der Intensität der Bebauung und des schlechten Zustandes einen städtebaulichen und landschaftlichen Missstand dar. Durch die vorgesehenen Maßnahmen im Plangebiet, insbesondere durch den geplanten, nunmehr fast abgeschlossenen Rückbau, die Entsiegelungsmaßnahmen und die vorgesehene hochwertige Neubebauung ist mit einer Aufwertung des Landschaftsbildes zu rechnen.

Eingriffe in das Schutzgut Landschaftsbild müssen nicht berücksichtigt werden.

### **2.1.5 Schutzgut Boden und Bewertung**

Die Kühlung wird topographisch der wellig- kuppigen Grundmoränenlandschaft mit Übergang zur kuppigen Endmoräne den Zwischenstufen des Mecklenburger Vorstoßes zugeordnet. Der Höhenzug der Kühlung markiert sich in der Landschaft als Stauchendmoräne.

Die Bodenflächen im Gebiet der Kühlung sind durch kleinräumig wechselnde Bodenarten gekennzeichnet, deren Substrattypen sich häufig auf engem Raum ändern. Im Bereich der kuppigen Grundmoräne kommt es infolge der höheren Reliefenergie vielfach zu lokalen Verlagerungsprozessen. Wegen dieser Ausbildungen sind die Böden vorwiegend zu Braunerden, Parabraunerden und Pseudogleyen verwittert. Die Böden im unmittelbaren Küstenbereich sind sandig geprägt.

Die Böden am Nordrand der Kühlung gehören zu den Bereichen mit mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit.

Die Böden im Untersuchungsgebiet wurden Jahrzehnte intensiv als Militärstandort genutzt. Sie sind urban beeinflusst und stark überformt.

In der Randlage des Stadtteils Kühlungsborn- West werden Bodenflächen für Bebauung, Erschließung und Gartennutzung in Anspruch genommen. Die Nutzungen gehen nicht über die aufgegebenen hinaus.

Durch die Planung werden die vorhandenen Überformungen dauerhaft beseitigt und ca. zwei Drittel der Fläche für Ausgleichsmaßnahmen renaturiert und zu Wald entwickelt. Mit der Änderung und Ergänzung des Plangebietes werden Bodenflächen in Anspruch genommen, die als extensiv zu pflegende Grünlandflächen vorgesehen waren, aber noch nicht als solche hergerichtet wurden. Die Eingriffs- Ausgleichs- Bilanz wird dementsprechend angepasst.

## **2.1.6 Schutzgut Wasser und Bewertung**

### Grundwasser

Der Grundwasserstand unter Flur ist im Zusammenhang mit der Leitbodenart zu sehen. Alle oberflächennahen Grundwasserleiter sind durch überhöhten Nährstoffeintrag aus landwirtschaftlicher Nutzung belastet.

Das Plangebiet wird hinsichtlich der Schutzwürdigkeit des Grund- und Oberflächenwassers dem Bereich mit hoher bis sehr hoher Schutzwürdigkeit zugeordnet.

Im Plangebiet verläuft die Grenze der Trinkwasserschutzzone für Grundwasser III B der Wasserfassung Kühlungsborn– Bad Doberan. Mit der vorgesehenen Planung werden die Grundwasserverhältnisse des Plangebietes nicht beeinflusst.

### Oberflächenwasser

An der westlichen Plangebietsgrenze verläuft ein offener Graben, der Graben 8, der nördlich in die Ostsee mündet. Der vorhandene Teich ist zum naturnahen Regenrückhaltebecken ausgebaut worden.

Mit der Planung sind keine Veränderungen des Oberflächenwasserregimes vorgesehen.

## **2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter und Bewertung**

Kulturhistorisch bedeutsame Sachgüter sind von der Planung nicht betroffen. Bodendenkmale werden im nordöstlichen Wohnbauland und im Küstenschutzstreifen vermutet. Die Flächen wurden im Planteil A dargestellt.

## **2.1.8 Zusammengefasste Umweltauswirkungen**

Mit der Planung zur 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 12 soll die Planung am westlichen Rand der Ortslage Kühlungsborn- West abgeschlossen werden. Für die Ergänzungsflächen werden wiederum Reine Wohngebiete für gehobene Ansprüche festgesetzt. Eine Kleinstfläche wird als Sonderbauflächen zur Einordnung einer sanitären Einrichtung vorgehalten.

Durch die angestrebten Renaturierungs- und Ausgleichsmaßnahmen des Bebauungsplanes Nr. 12 wird eine Aufwertung des Landschaftsbildes erreicht. Mit den für das Gesamtgebiet festgelegten Ausgleichsmaßnahmen des Bebauungsplanes Nr. 12 vom Dezember 2008 kann der Gesamtbedarf an Ausgleichspotential im Plangebiet erreicht werden.

Wertvolle Einzelbäume können an der südlichen Plangebietsgrenze erhalten werden. Vorhandene Biotope werden erhalten und im Plan festgesetzt. Ein großer Teil der standortfremden Hybridpappeln sind dem Wohnbauland und der gefahrlosen Erschließung des Gebietes für Erholung Suchende gewichen. Darüber hinaus können die verbleibenden Altbäume aus Artenschutzgründen erhalten werden.

Die vorhandenen Böden sind wegen Jahrzehntelanger militärischer Nutzung stark anthropogen überformt. Mit der Planung werden Bodenflächen und Bodenfunktionen renaturiert. Die Umweltauswirkungen reichen mit der Aufwertung des Landschaftsbildes in positivem Sinne über das Plangebiet hinaus.

## **2.2 Entwicklungsprognose zum Umweltzustand**

### **2.2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Mit der Realisierung der Planung der Stadt Kühlungsborn zum Bebauungsplan Nr. 12 „Wohnpark Am Rieden“ soll die Ortslage Kühlungsborn West in westliche Richtung abgerundet werden. Die Planung orientiert sich an den Planungsabsichten des Flächennutzungsplanes. Mit der planerischen Ordnung des Gebietes sind Eingriffe in das Schutzgut Boden verbunden. Wichtige Prämisse ist der Erhalt vorhandener Einzelbäume, Hochstaudenfluren, Gebüsche und Biotope für das Gesamtplangebiet. Mit den vorgeschlagenen Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen können die Eingriffe innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. Mit dem Bebauungsplan Nr. 12 wurde ein Kompensationsüberschuss erzielt, der mit der Änderung und Ergänzung des Plangebietes in Anspruch genommen werden soll.

### **2.2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Ohne planerische Ordnung des Gebietes wäre der desolate Zustand der über Jahrzehnte gewachsenen militärischen Nutzung und nachfolgenden Auffassung des Gebietes mit seinen Altanlagen erhalten geblieben. Bauliche Veränderungen entsprechend den Vorgaben der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes wären nicht umsetzbar gewesen. Eine planerische Ordnung des Gebietes, einschließlich der Reduzierung und Einbindung der Bebauung in den umgebenden sensiblen Landschaftsraum, wäre ohne das städtebauliche Planverfahren nicht möglich gewesen.

## **2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen**

Die Belange von Natur und Umwelt sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelungen sind gem. § 1 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 21 Abs. 1 BNatSchG die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu ermitteln und Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu entwickeln. Einzelne Schritte zur Vermeidung und Verminderung werden nachfolgend für die betroffenen Schutzgüter einzeln dargestellt.

### **2.3.1 Schutzgut Mensch**

Mit der planerischen Ordnung und Ausweisung des Reinen Wohngebietes als Änderung und Ergänzung zum Bebauungsplan Nr. 12 und den damit verbundenen Festsetzung für bebaubare Obergrenzen wird die Abrundung der Ortslage geplant. Die Grundstücke werden mit ca. 1.600 m<sup>2</sup> bis ca. 2.000 m<sup>2</sup> sehr groß vorgesehen, so dass der aufgelockerte Charakter dem anspruchsvollen Wohngebiet am Ortsrand in unmittelbarer Nähe der Ostsee entsprechen wird. Erschließung und Bebauung bleiben kompakt auf die Fläche am Ortsrand beschränkt. Beeinträchtigungen können kurzzeitig baubedingt bei der Herstellung der Erschließung des Gebietes und Bau der Wohnhäuser ergeben.

Die Beeinträchtigungen werden, wegen der großen Abstände zur Nachbarbebauung und zum Strand, über das Gebiet jedoch nicht hinaus reichen.

### **2.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

#### Gehölzbestand

Sowohl mit der Planung zum Bebauungsplangebiet Nr. 12 als auch mit der Planung zur Erweiterungsfläche sollen der erhaltenswerte Gehölzbestand an den Rändern des geplanten Wohngebietes und in den zukünftigen Wald- und Renaturierungsflächen dauerhaft erhalten werden. Der vorhandene Baumbestand wurde aufgenommen. Der Bestand an jüngeren und älteren Einzelbäumen wird im ausgewiesenen Wohnbauland in den Randbereichen und in den Ausgleichsflächen, so weit es möglich war, erhalten.

Der erhaltenswerte Baumbestand ist in den Plan, Teil A und die Textlichen Festsetzungen, Teil B, übernommen worden, um den dauerhaften Erhalt zu sichern.

Die massenhaft vorkommenden Hybridpappeln sollen zu einem Teil aus Artenschutzgründen erhalten bleiben. Aus Gründen der Verkehrssicherung sind die Hybridpappeln in einem Abstand von 40 m von der Wohnbaulandfläche und in Schneisen von 30 m um die zukünftigen öffentlichen Wege gefällt worden.

Mit Antrag vom 15.12.2008 wurde die Fällung von ca. 200 Bäumen beantragt. Bei der überwiegenden Anzahl der zu fällenden Bäume handelt es sich um Hybridpappeln. Der Umgang mit den Hybridpappeln wird in den Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 12 geregelt.

Darüber hinaus war der Verlust von ca. 30 Bestandsbäumen, wie Spitzahorn, Birken, Kiefern in der Gesamtbilanz auszugleichen.

#### Geschützte Biotope

Die nach § 20 LNatG geschützten Biotope im Plangebiet und an dessen Rand werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

#### Lebensräume der Eingriffsflächen

Für die Erweiterung des Plangebietes sollen Renaturierungsflächen in Anspruch genommen werden, die bisher nicht angelegt wurden. Als Entwicklungsziel dieser Flächen wurde im Bebauungsplan Nr. 12 Mähwiesen formuliert und in den Textlichen Festsetzungen beschrieben. Für die Eingriffsflächen der Änderungsflächen werden Lebensräume mit einer Wertigkeit von 1,8 in Anspruch genommen.

#### Planerische Festlegungen

Die Planerischen Festlegungen zur Änderungsfläche orientieren sich an den Festlegungen zum Plangebiet Nr. 12.

In der dargestellten Eingriffs- Ausgleichs- Bilanz sind die festgesetzten Mähwiesen als Eingriffsflächen in die Bilanz eingegangen.

Mit den nunmehr festgesetzten Maßnahmen zur Ortsrandbegrünung wird eine weitere Aufwertung der Flächen und Einbindung des Wohngebietes in die umgebende Landschaft angestrebt. In der Bilanz wurden die Gehölzflächen als weitere Aufwertung des Gebietes geltend gemacht.

Im Zusammenhang mit der Ausweisung des Wohngebietes sollen Wohnbauflächen zur Bebauung mit Wohnhäusern und zur Anlage von großen dazu gehörigen Hausgärten und für Erschließungsflächen geregelt werden. Bei den an der nördlichen Plangebietsgrenze gelegenen Grundstücken wird ein Teil der Grundstücksfläche im

Anschluss an die bebaubaren Flächen als private Grünfläche festgesetzt. Den Abschluss der privaten Grünflächen soll, an der nördlichen Plangebietsgrenze im Übergang zum sensiblen Strandbereich, eine 5 m breite naturnahe Gehölzfläche aus überwiegend Sanddorn mit wilden Rosenarten bilden. Südlich davon bildet, nur im Plangebiet Nr. 12, ein schmaler, max. 2 m breiter, unversiegelter Weg die Erschließung des Strandzugangs. Der Weg wird von einer 5 m breiten Sukzessionsfläche begleitet. Auch in den Ergänzungsflächen soll der nördliche Abschluss des Plangebietes, innerhalb der privaten Grünflächen, durch je 5 m breite naturnahen Gehölzflächen und 5 m breite südlich vorgelagerte Sukzessionsflächen gebildet werden. Auf den Weg wird in diesem Abschnitt verzichtet.

Die Straßenräume werden insgesamt durch die Anpflanzung von Baumreihen aus Schwedischen Mehlbeeren und Spitzahorn gegliedert.

Um den Eingriff in den Naturhaushalt zu mindern, wird das ausgewiesene Wohnbaugebiet im Anschluss an die vorhandene Bebauung am Rand des Stadtteils Kühlungsborn- West beschränkt.

Mit der Planung wird auch die Umsetzung des Sondergebietes SO "Sanitär" zum Bau der Sanitäreinrichtung vorbereitet. Für das Sondergebiet werden derzeit teilversiegelte Flächen des vorhandenen Parkplatzes an der Waldstraße in einer Größe von 225 m<sup>2</sup> in Anspruch genommen, wobei eine maximale Grundfläche (GR) von 120 m<sup>2</sup> festgesetzt wird.

Die Hälfte des Plangebietes bleiben Renaturierungs-, Waldentwicklungs- und Ausgleichsmaßnahmen bzw. öffentliche Grünflächen vorbehalten.

In diesen Flächen wurden schon und werden weiterhin alle Altlasten der Militäreinrichtung beseitigt und entsorgt. Die Flächen, auf denen Gebäude, Altlasten und Erschließungsflächen aufgenommen wurden, sind mit den vorkommenden Bodensubstraten anzudecken.

Alle vorkommenden Biotop- und Nutzungstypen werden erhalten und der natürlichen Sukzession, wie sie eingesetzt hat, überlassen. Lediglich im Bereich der im Anschluss an das Baugebiet festgesetzten öffentlichen Grünfläche ist extensive Pflege in Form von einschüriger Mahd im Abstand von 1- 2 Jahren zulässig. In diesen Ortrand sollen des Weiteren unregelmäßig geformte Gehölzflächen aus naturnahen Arten und Gruppen aus Einzelbäumen eingeordnet werden. Mit diesen Gehölzflächen wird die vorgesehene Bebauung am Ortsrand von Kühlungsborn – West perspektivisch gut in die umgebende Landschaft eingebunden und ein natürlicher Übergang zu den westlich anschließenden in natürlicher Entwicklung befindlichen Flächen erreicht.

Die natürliche Entwicklung wird durch den Erhalt der Küsten- bzw. Radwegbegleitenden Zaunanlagen begünstigt, weil damit die Zerschneidung des Gebietes gemindert wird. Darüber hinaus sind die Dünen mit einem Bestand von Dünenrasen und Dünengebüsch mit Holzbarrieren zu schützen. Diese aufgeführten Maßnahmen sind mit Ausweisung von Pflanzenarten, Gehölzqualitäten, in den Plan, Teil A und die Textlichen Festsetzungen, Teil B, des Bebauungsplanes Nr. 12 aufgenommen worden.

## Vorgesehene Maßnahmen zur Kompensation und Minimierung

Als wichtigste Maßnahme bleiben alle festgesetzten Erhaltungs-, Schutz- und Entwicklungsmaßnahmen des Ursprungsplanes unangetastet.

In die textlichen Festsetzungen der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 12 sind bereits Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz der möglichen Eingriffsfolgen als grünordnerische Festsetzungen eingegangen. Entsprechend wurden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen festgesetzt.

Innerhalb eines 30 m breiten Pufferstreifens, der als Hecken- und Baumgürtel an der westlichen Grenze das Baugebiet gegenüber der angrenzenden Landschaft abschirmen soll, sind auf 50 % der Flächen unregelmäßig gestaltete naturnahe Gehölzflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Anpflanzungen sollen im südlichen Flächenteil dichter gestaltet sein und nach Norden auflockern. Die Gehölzflächen sind drei Jahre innerhalb der Entwicklungspflege zu pflegen und für die Dauer dieser Zeit mit Wildschutzzaun einzufrieden. Die Flächen zwischen den Gehölzflächen sollen als Wiesen- oder Weideflächen aus Landschaftsrasen mit Trockenheit liebenden Gräsermischungen angelegt und dauerhaft erhalten werden. Die Flächen sind einmal pro Jahr zu mähen.

Entlang der neuen Planstraßen werden geordnete Baumpflanzungen, analog zum Ursprungsplan, angepflanzt. An der Planstraße B sollen 12 Schwedische Mehlbeeren (*Sorbus intermedia*), entlang der Planstraße C 4 Spitzahorn (*Acer platanoides*) angepflanzt, mit Baumschutz gesichert und in der Entwicklungspflege gepflegt werden.

An der nördlichen Geltungsbereichsgrenze werden, wie im 1. Bauabschnitt, innerhalb der privaten Grünflächen jeweils ein 5 m breiter Streifen als Hecke mit vorgelagerter 5 m breiter Sukzessionsfläche hergerichtet und dauerhaft erhalten.

Des Weiteren wurde festgesetzt, dass die zum Erhalt vorgesehenen Einzelbäume dauerhaft zu erhalten und zu pflegen sind. Sie sind vor Beeinträchtigungen, die den Fortbestand gefährden, gem. DIN 18920 zu schützen. Die notwendigen Pflege- und Entwicklungsschnitte sind auszuführen. Beschädigte oder abgegangene Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

Eingriffsmindernd werden die für das Baugebiet typischen flächenmäßig großen anzulegenden Gartenflächen des Reinen Wohngebietes und der privaten Grünflächen im nördlichen Plangebietsteil geltend gemacht.

### **2.3.3 Schutzgut Wasser**

#### Versickerung

Da die Ortslage Kühlungsborn West in der Schutzzone III B für Trinkwasser der Wasserfassung Kühlungsborn- Bad Doberan liegt, ist dem Schutzbedürfnis des Oberflächen- und Grundwassers besondere Aufmerksamkeit zu widmen. Aufgrund der Größe der geplanten Grundstücke und des versickerungsfreudigen sandigen Substrats wird vorgesehen, unbelastetes Oberflächenwasser von Dächern und Nebenanlagen im Gebiet vorzugsweise zur Versickerung zu bringen.



In die Textlichen Festsetzungen, Teil B, wurde aufgenommen, dass Stellplätze, Grundstücks- und Stellplatzzufahrten in versickerungsfähiger Bauweise herzustellen sind und unbelastet Oberflächenwasser auf den Grundstücken zu versickern ist. Überschüssiges Oberflächenwasser wird abgeleitet.

### 2.3.4 Schutzgut Boden

Mit dem Schutzgut Boden ist sparsam umzugehen. Vor allem ist der nutzbare Kulturboden zu sichern und wieder zu verwenden bzw. einer Bodenverwertung zuzuführen. In die Textlichen Festsetzungen, Teil B, wurden deshalb entsprechende Maßnahmen aufgenommen.

Die ermittelten Eingriffe beziehen sich innerhalb der Erweiterungsflächen weitestgehend auf die Inanspruchnahme des Schutzgutes Boden mit dem zugehörigen Biotop- und Nutzungstyp.

Der Bilanzierung des Eingriffs und der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wurden die Hinweise zur Eingriffsregelung für Mecklenburg- Vorpommern (LUNG 1999) zugrunde gelegt. Zur Dimensionierung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden die Größen der betroffenen Flächen und die Intensität des Eingriffs ermittelt.

Durch das mit dem Plan vorbereitete Wohnbauland mit der zugehörigen Erschließung und Anlage von Gärten werden Eingriffe vor allem in den Biotoptyp Mähwiese vorbereitet, der perspektivisch auf diesen Flächen hätte entwickelt werden sollen.

### Eingriffs- Ausgleichs- Bilanzierung

**Tab. 1:** Bilanzierung der Flächen

		Privatgrundstücke (WR 5 - WR 8)
		(m <sup>2</sup> )
		12.933,00
davon 9 Einzelhäuser a 250 m <sup>2</sup> Grundfläche	Vollversiegelung	2250
9 Einzelhausgrundstücke mit Neben- gebäuden a 100 m <sup>2</sup>	Vollversiegelung	900
9 Einzelhausgrundstücke mit Zu- gangswegen, Terrassen a 150 m <sup>2</sup>	Teilversiegelung	1350
<b>Neuversiegelung Gebäude</b>		<b>4.500,00</b>

Pivatgrundstücke Gesamt	12.933,00
Abzug Versiegelungsflächen	-4.500,00
Zierrasen und Anpflanzungen in Hausnähe im WR	8.433,00
<b>Minderungsmaßnahmen</b>	<b>8.433,00</b>

**Tab. 2: Eingriffs- Ausgleichs- Bilanz**

<b>Eingriff durch Biotop- u. Funktionsverlust</b>								
<b>Maßnahme</b>	<b>Biotoptyp</b>	Flächenverbrauch in m <sup>2</sup>	Wertstufe nach Anlage 9 Eingriffsregelung	Kompensationserfordernis	x	Korrekturfaktor	Flächenäquivalent für Kompensation Eingriff (m <sup>2</sup> )	
Verlust für WR, Verkehrsanlagen, Wege, Private Grünflächen (Hausgarten)	Mähwiese	19.345,00	1,8	1,8	x	0,75	26.116	
Verlust für SO Sanitär	Parkplatz, teilversiegelt	120,00	0,5	0	x	0,75	0	
<b>Summe Flächenäquivalent Eingriff Biotop u. Funktionsverlust</b>							<b>gesamt</b>	<b>26.116</b>

<b>Eingriff durch Flächenversiegelung</b>								
<b>Maßnahme</b>	<b>Biotoptyp</b>	Flächenverbrauch in m <sup>2</sup>	Wertstufe nach Anlage 9 Eingriffsregelung	Zuschlag Versiegelung	x	Korrekturfaktor	Flächenäquivalent für Kompensation Eingriff (m <sup>2</sup> )	
Zuschlag Vollversiegelung durch WA Neubebauung mit 9 Einzelhäuser a 250 m <sup>2</sup> Grundfläche		2.250,00		0,5	x	0,75	844	
Zuschlag Vollversiegelung durch WA Neubebauung von 9 Einzelhausgrundstücken mit Nebengebäuden a 100 m <sup>2</sup>		900,00		0,5	x	0,75	338	
Zuschlag Teilversiegelung 9 Einzelhausgrundstücke mit Zugangswegen, Terrassen a 150 m <sup>2</sup>		1.350,00		0,2	x	0,75	203	
Zuschlag Vollversiegelung SO Sanitär - Toilettengebäude a 120 m <sup>2</sup>		120,00		0,5	x	0,75	45	
Versiegelungszuschlag für Straßenverkehrsfläche		1.956,00		0,5	x	0,75	734	
Zuschlag Teilversiegelung für Fußweg		656,00		0,2	x	0,75	98	
<b>Summe Flächenäquivalent Eingriff Flächenversiegelung</b>							<b>gesamt</b>	<b>2.262</b>

<b>Minderungsmaßnahmen</b>								
		Flächen- größe	Wertstufe	Kompensati- onswertzahl	x	Korrektur- faktor	Flächen- äquivalent für Kom- pensation Ausgleich (m <sup>2</sup> )	
<b>Rückbaumaßnahmen</b>	<b>Nutzungstyp</b>							
<b>Neuanlage Vegetations- flächen</b>								
Rasen und Anpflanzungen in Hausnähe im WR		8.433,00		0,8	x	0,75	5.060	
Private Grünflächen (Hausgärten)		3.800,00		1	x	0,75	2.850	
<b>Summe Flächenäquivalent Minderungsmaßnahmen</b>							<b>gesamt</b>	<b>7.910</b>

<b>Gegenüberstellung von Eingriff und Minderung</b>	
Summe Eingriff Biotop u. Funktionsverlust	26.116
Summe Eingriff Flächenversiegelung	2.262
Summe Minderung	-7.910
<b>Verbleibendes Kompensationserfordernis</b>	<b>20.468</b>

<b>Ausgleich selbständige Vegetationsentwicklung</b>						
	Maßnahme Nr.	Flächen- größe	Wertstufe vorgesehen	Kompensati- onswertzahl	Korrektur- faktor	Flächen- äquivalent für Kom- pensation Ausgleich
<b>Maßnahme</b>						
Anlage Sukzessionsfläche nördlich private Grünfläche		462,00	1,8	2	0,75	693
<b>Summe Flächenäquivalent Ausgleich selbständige Vegetationsentwicklung</b>						<b>693</b>

<b>Ausgleich Schaffung Vegetationsmaßnahmen</b>						
	Maßnahme Nr.	Flächen- größe	Wertstufe vorgesehen	Kompensati- onswertzahl	Korrektur- faktor	Flächen- äquivalent für Kom- pensation Ausgleich
<b>Maßnahme</b>						
Anlage Hecke nördlich private Grünfläche		462,00	1,8	2	0,75	693
Anlage Gehölzgruppen und Bäume auf 50 % der Fläche Ortsrandbegrünung		2.924,00	1,8	2	0,75	4.386
<b>Summe Flächenäquivalent Ausgleich Vegetationsmaßnahmen</b>						<b>5.079</b>

<b>Ausgleich Vegetationsmaßnahmen (Baumpflanzung)</b>							
Kompensations- maßnahme		Flächengröße	Wertstufe	Wertstufe Ausgleichs- maßnahme	x	Korrektur- faktor	Flächen- äquivalent für Kom- pensation Ausgleich (m <sup>2</sup> )
Straßenbäume	16 Stck x 25 m <sup>2</sup>	400,00	0	2	x	0,75	600
<b>Summe Flächenäquivalent Ausgleich durch Baumpflanzung</b>							<b>600</b>
<b>Summe Kompensationsmaßnahmen</b>							<b>6.372</b>

<b>Gegenüberstellung von Eingriff und Kompensation</b>	
Summe Eingriff	<b>-20.468</b>
Summe Kompensation	<b>6.372</b>
Überschuss Kompensation Bebauungsplan Wohnpark Am Rieden 1. BA	<b>16.130</b>
<b>Fehlmenge / Überschuss</b>	<b>2.034</b>

Den zusätzlichen Eingriffen in den Naturhaushalt können, außer den im Gebiet erzielten Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen, die im Ursprungsplan erzielten Überschüsse von 16.130 Punkten angerechnet werden.

Bei der Ermittlung stehen in der Eingriffs- Ausgleichs- Bilanz einem Eingriff von ca. 20.468 Wertpunkten bei Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen 6.372 Wertpunkte gegenüber. Bei Anrechnung des im 1. Bauabschnitt erzielten Überschuss ergibt sich insgesamt ein Überschuss von 2.034 Wertepunkten.

## **2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Andere Planungsmöglichkeiten, insbesondere Standortalternativen, kommen für dieses Planverfahren nicht in Betracht. Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine militärische Altanlage, die im Flächennutzungsplan der Stadt für eine Wohnbaufläche in Aussicht genommen wurde.

Mit dem Planverfahren verfolgt die Stadt Ostseebad Kühlungsborn insbesondere das Anliegen der Umnutzung und Revitalisierung des desolaten Gebietes mit gravierenden städtebaulichen Mängeln. Die Stadt beabsichtigt damit perspektivisch hochwertige Wohnbauflächen für ortsansässige Einwohner und für Zuzugswillige vorzuhalten, die das vorhandene Wohnraumangebot erweitern.

## **3. Zusätzliche Angaben**

### **3.1 Beschreibung der wichtigsten Verfahren bei der Umweltprüfung**

Zur Beurteilung der Planung aus Sicht von Natur und Landschaft wurde ein Fachbeiplan (Umweltbericht) erarbeitet. Neben der Nutzung großräumiger Planvorgaben für M-V wurden die Biotop- und Nutzungstypen vor Ort erhoben und die ermittelten Eingriffe mit Hilfe der Empfehlungen zur Eingriffsregelung für M-V bilanziert.

Die Ergebnisse des Fachbeiplanes sind mit Eingriffsermittlung und Ausgleichsdarstellung in den Umweltbericht der Begründung zum Bebauungsplan eingegangen. Die vorgeschlagenen Festsetzungen wurden in den Plan, Teil A und die Textlichen Festsetzungen, Teil B, übernommen.

Für den Bebauungsplan zur 1. Änderung und Ergänzung wurden ergänzende Festsetzungen festgelegt. Die vorgesehene Ortsrandeingrünung wurde beispielhaft in einem Plan der Anlage dargestellt. (siehe Anlage)

Zur Untersuchung und Beurteilung geschützter Arten wurde ein gesondertes Faunistisches Fachgutachten erarbeitet. Die Ergebnisse des Gutachtens und die Bedingungen der Ausnahmegenehmigung sind mit Ausgleichsdarstellung in den Umweltbericht der Begründung zum Bebauungsplan eingegangen. Die vorgeschlagenen Festsetzungen wurden ebenso in die Textlichen Festsetzungen, Teil B, übernommen.

### 3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Die Herstellung der Renaturierungs- und Ausgleichsmaßnahmen obliegt dem Eingriffsverursacher. Die Ausführung der Maßnahmen wird durch die Verwaltung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes und nach weiteren drei Jahren kontrolliert.

### 3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der Planaufstellung zur 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 12 zum „Wohnpark Am Rieden“ der Stadt Ostseebad Kühlungsborn soll die ehemals militärisch genutzte Fläche im Stadtteil Kühlungsborn West weiter umgenutzt werden. Im Plangebiet wird ein hochwertiges Reines mit sehr großen Grundstücken in unmittelbarer Nähe zur Ostsee sowie ein Sondergebiet für Sanitäranlagen ausgewiesen.

Der überwiegende Teil des im Bebauungsplan Nr. 12 überplanten Gebietes bleibt Renaturierungs-, Wald- und Ausgleichsflächen vorbehalten, mit denen der Naturhaushalt und das Landschaftsbild des Gebietes aufgewertet werden.

Die durch die Planung verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft und vorgenommene Ausgleichsmaßnahmen wurden mit „Hilfe der Eingriffsregelung für Mecklenburg- Vorpommern“ gegenübergestellt und bewertet. Die Eingriffe beschränken sich im Wesentlichen auf den Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelungsmaßnahmen für zukünftige Wohnbebauung und die zugehörige Erschließung. Die Böden sind seit Jahrzehnten durch militärische Nutzungen anthropogen überformt.

Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich bzw. zur Renaturierung werden im Umweltbericht dokumentiert.

Der vorhandene erhaltenswerte Baumbestand wird im Plan zum Erhalt festgesetzt. Die vorkommenden Biotope werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Zum Ausgleich der Eingriffe in den Naturhaushalt und zur Einbindung der Bebauung in die umgebende Landschaft werden vor allem Pflanzmaßnahmen vorbereitet. Des Weiteren werden die im Ursprungplan erzielten Überschüsse angerechnet

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass mit Umsetzung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zur Renaturierung durch die Gebietsentwicklung zum Reinen Wohngebiet die vorbereiteten Eingriffe in der Bilanz geringer ausfallen als die Aufwertungen aus den hergestellten Renaturierungs- und Ausgleichsmaßnahmen.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den .....

.....  
Karl, Bürgermeister

Planverfasser:

