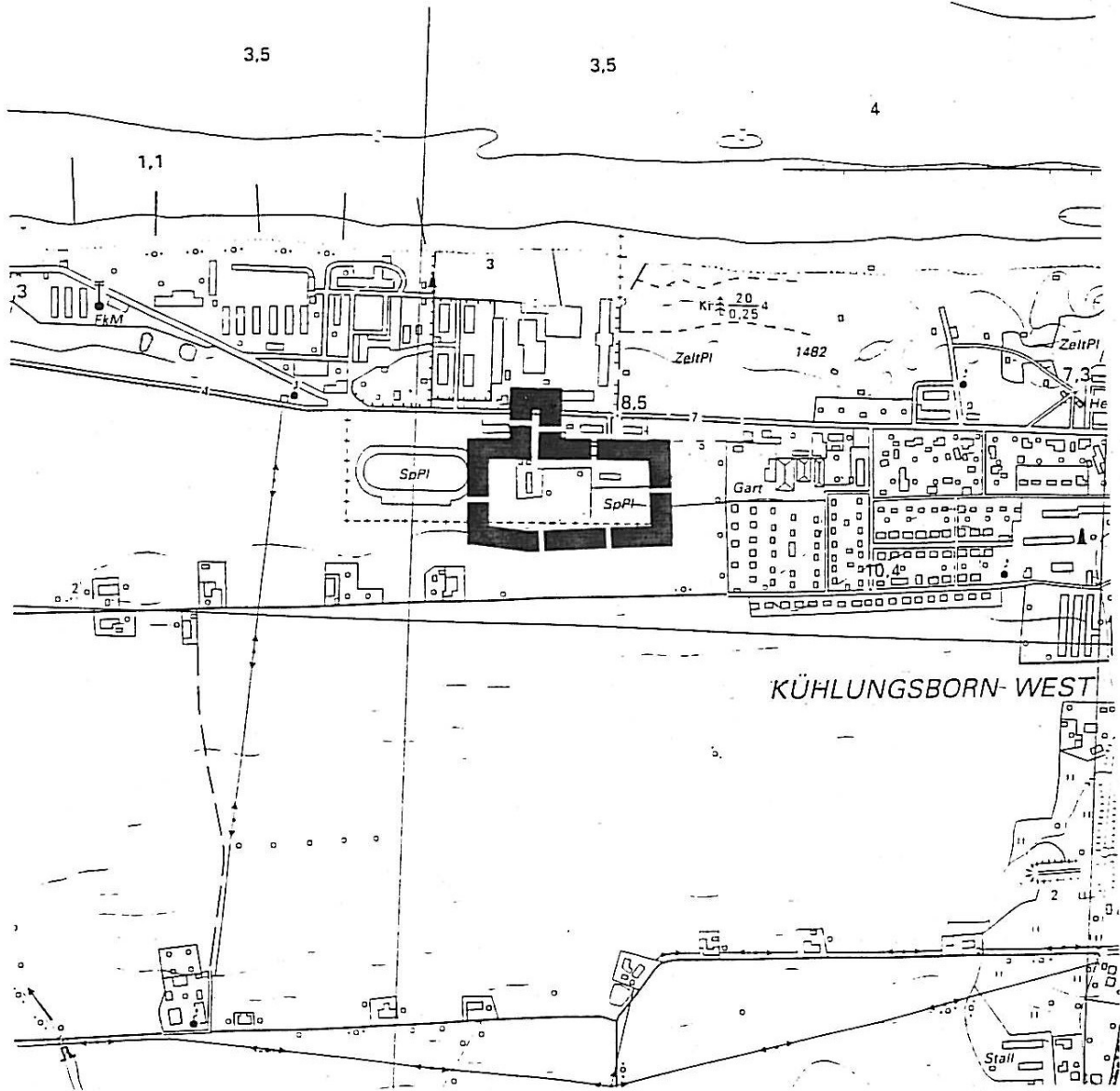


# STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN



## BEBAUUNGSPLAN NR. 13

für das Allgemeine Wohngebiet "Wohnpark Waldstraße"  
in Kühlungsborn-West

## BEGRÜNDUNG

# Stadt Ostseebad Kühlungsborn - Bebauungsplan Nr. 13

für das Allgemeine Wohngebiet "Wohnpark Waldstraße" in Kühlungsborn-West

## Begründung

Inhalt	Seite
1. Einleitung	3
1.1 Planungsziel	3
1.2 Lage, räumlicher Geltungsbereich	3
1.3 Planungsrecht, Darstellungen im Flächennutzungsplan, Plangrundlagen	3
2. Städtebauliches Konzept	4
2.1 Ausgangssituation	4
2.2 Konzeption und bauliche Nutzung	5
2.3 Örtliche Bauvorschriften	6
2.4 Verkehrserschließung, Garagen und Stellplätze	6
3. Grünordnung	7
3.1 Aufgabe und Zielsetzung	7
3.2 Methodik	7
3.3 Naturräumliche Ausgangsbedingungen	8
3.4 Bestandsbewertung	11
3.5 Eingriffsminderung	12
3.6 Eingriffsdarstellung	12
3.7 Ausgleichsmaßnahmen und Bilanzierung	13
4. Immissionsschutz	15
5. Ver- und Entsorgung	16
5.1 Trink- und Löschwasserversorgung	16
5.2 Schmutz- und Regenwasserentsorgung	16
5.3 Energieversorgung	16
5.4 Abfallentsorgung, Altlasten	16
5.5 Telekommunikation	17
6. Bodendenkmale	17
7. Eigentumsverhältnisse, Planungs- und Erschließungskosten	17

## **1. Einleitung**

### **1.1 Planungsziel**

Die Stadt Ostseebad Kühlungsborn beabsichtigt, eine im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ausgewiesene Wohnbaufläche im nordwestlichen Teil von Kühlungsborn-West mit dem Bebauungsplan Nr. 13, Gebietsbezeichnung "Wohnpark Waldstraße", zu entwickeln. Aufgrund der anhaltenden Nachfrage nach Wohneigentum und dem Nachholbedarf bei der Bereitstellung von qualitativ hochwertigem Wohnraum, speziell auch bei kleineren Wohneinheiten für Alleinstehende und Kleinfamilien, ist die Bebauung eines attraktiven Wohngebietes mit Ein- und Mehrfamilienhäusern vorgesehen. Deshalb fasste die Stadtvertreterversammlung am 31.8.2000 den Aufstellungsbeschluss für diese Satzung.

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Grundlagen für die Erschließung und Bebauung des Allgemeinen Wohngebietes. Gemäß § 1 Baugesetzbuch (BauGB) ist mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 das Ziel verbunden, in der Gemeinde die nachhaltige städtebauliche Ordnung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung zu gewährleisten.

### **1.2 Lage, räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des B-Planes umfasst die Flurstücke 7/13 (teilw.), 7/14 (teilw.), 7/18 (teilw.), 7/19, 7/20, 8/8 (teilw.), 9/6 (teilw.) und 9/7 (teilw.) der Flur 1 der Gemarkung Kühlungsborn. Er grenzt im Norden an die vorhandene Wohnblockbebauung der ehemaligen Kaserne südlich der Waldstraße. Im Westen befindet sich der ehemalige Sportplatz, im Süden und im Osten landwirtschaftliche Nutzfläche. Ein Großteil der Flächen wurde ehemals als Sportplatz der Kaserne bzw. als Übungsplatz und Spielplatz genutzt und liegt derzeit brach. Außerdem befinden sich weitgehend ungenutzte Garagen und Nebenanlagen sowie Kleingärten der angrenzenden Wohnbebauung auf dem Gelände. Der südliche Teil wird ackerbaulich genutzt.

Das Plangebiet umfasst neben den für die Wohnbebauung und die Erschließung vorgesehen Flächen auch Flächen für Grünordnungs- und Ausgleichsmaßnahmen nach dem Naturschutzgesetz. Es ist damit insgesamt ca. 2,6 ha groß.

### **1.3 Planungsrecht, Darstellungen im Flächennutzungsplan, Plangrundlagen**

Der vorliegende Bebauungsplan wird gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Ostseebad Kühlungsborn entwickelt. Darin ist der Geltungsbereich als Wohnbaufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 dargestellt. Im Rahmen der Flächennutzungsplanung wurden die Bauflächen ermittelt, die zukünftig für eine Wohnbebauung zur Verfügung stehen. Das Vorhaben entspricht damit den Entwicklungszielen für das Unterzentrum Kühlungsborn gemäß Regionalem Raumordnungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RROP).

Das Plangebiet zählt planungsrechtlich derzeit zum unbeplanten Außenbereich, eine Bebauung nach § 34 BauGB (innerhalb des zusammenhängend bebauten Ortes) ist daher nicht möglich. Deshalb ist als planerische Voraussetzung für die Umsetzung

der Wohnbebauung und zur Sicherung der Erschließung die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach §§ 2 und 8 BauGB erforderlich.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990,
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 6.5.1998,
- das Landesnaturschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (LNatG M-V) vom 21.7.1998

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

Als Plangrundlagen wurden die Flurkarte der Flur 1 der Gemarkung Kühlungsborn, die topographische Karte des Landesvermessungsamtes M-V im Maßstab 1:10 000 und der Lage- und Höhenplan im Maßstab 1:500 vom Okt. 2000, hergestellt vom Vermessungsbüro Wieck, Kühlungsborn, öffentlich bestellter Vermesser, verwendet. Weiterhin wurden eigenen Bestandsaufnahmen, insbesondere grünplanerische Bestandskartierungen, durchgeführt.

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone für Grundwasser III b der Wasserfassung Bastorfer Holm. Die damit verbundenen Nutzungsbeschränkungen und die Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete (1. Teil – Schutzgebiete für Grundwasser, DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt W 101) sind zu beachten.

## **2. Städtebauliches Konzept**

### **2.1 Ausgangssituation**

Das Plangebiet ist derzeit unbebaut und wird durch seine ehemalige Nutzung und die nördlich angrenzende Bebauung an der Waldstraße geprägt.

Die ehemaligen Sport- und Spielplatzflächen sind mit einer Pappel-Windschutzpflanzung umgeben. Im Norden wird das Gebiet durch die vorhandene Wohnblockbebauung begrenzt. Dort befinden sich zwei ca. 65 m lange Mehrfamilienhäuser in zweigeschossiger Bauweise mit z.T. ausgebautem Dachgeschoss. Südlich davon liegen Gartenflächen, Garagen und Nebenanlagen dieser Wohnanlage, die nur noch teilweise benutzt werden. Die z.T. verfallenen Garagen und ungepflegten, teilversiegelten Flächen stellen derzeit einen städtebaulichen Missstand dar, der durch die Überplanung behoben wird. Im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung ist der Abriss der Altanlagen und die Beseitigung der teilweise versiegelten Spiel- und Bolzplatzfläche vorgesehen.

Im Plangebiet befinden sich des Weiteren Fundamentreste einer ehemaligen, zur Kaserne gehörenden Bebauung, die inzwischen beseitigt wurde, sowie alte Spielgeräte und Lichtmasten. An der östlichen Grenze befinden sich Kleingärten, die z.T. in das Plangebiet hineinreichen und ebenfalls umgenutzt werden sollen.

Der südliche Teil des Plangebietes wird als Acker bzw. Mähwiese genutzt. Im Westen schließt sich das Gelände des ehemaligen Sportplatzes an der Waldstraße an. Die Gelände im Plangebiet ist relativ eben und steigt von Nordwest nach Südost von ca. 9 m auf ca. 11 m ü.HN an.

Von der Waldstraße, die 1999 ausgebaut wurde, zweigt die derzeit unbefestigte Zufahrt zum Plangebiet ab, die westlich der vorhandenen Gebäude verläuft. Die Flächen der vorhandenen Bebauung befinden sich ebenso wie die geplante Zufahrt und die Flächen im Plangebiet im Eigentum des Erschließungsträgers.

Nördlich der Waldstraße liegt die Ferienhausbebauung des ehemaligen Kinderferienlagers und der Campingplatz. Nördlich davon grenzt direkt der Dünen- und Strandbereich der Ostsee an. Über die Strandzugänge westlich des Campingplatzes und westlich der Kurklinik ist eine fußläufige Verbindung zum Strand gegeben. Südlich des Plangebietes schließen sich landwirtschaftliche Nutzflächen an, einzelne Gehöfte liegen an den erschließenden Landwegen. Darüber hinweg bestehen Sichtbeziehungen zum Bastorfer Holm, so dass sich das künftige Wohngebiet in einer sehr attraktiven städtebaulichen und landschaftlichen Lage am Westrand von Kühlungsborn befindet.

## **2.2 Konzeption und bauliche Nutzung**

Mit dem Bebauungsplan Nr. 13 ist die Erschließung von Grundstücken zur Bebauung mit Einzel-, Reihen- oder Mehrfamilienhäusern in einem städtebaulich attraktiven, verkehrsberuhigten und begrünten Wohnbereich vorgesehen.

Die Art der baulichen Nutzung wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO definiert. Demnach dienen die Bauflächen vorwiegend dem Wohnen. Weitere, das Wohnen nicht störende Betriebe und Einrichtungen zur Versorgung des Wohngebietes sind zulässig. Die ausnahmsweise mögliche Nutzung für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe oder Tankstellen wird ausgeschlossen.

Die städtebauliche Konzeption verfolgt das Ziel, eine hohe städtebauliche Qualität in attraktiver Lage zu erreichen. Deshalb werden alle Bauflächen separat von Norden aus erschlossen, um großflächige und intensiv begrünte Freiflächen nach Süden und Westen hin zu erhalten.

Das Baukonzept orientiert sich dabei an der vorhandenen Bebauung und der Ortsrandlage. Im nördlichen Teil des Plangebietes ist, angrenzend an die vorhandene zweigeschossige Bebauung, ebenfalls eine zweigeschossige Bebauung zulässig, die sich westlich der Planstraße A nach Süden zieht, um den linearen Charakter der Bebauung zu durchbrechen und aufzulockern. Die architektonische Konzeption sieht vor, auf einem Teil der Flächen Mehrfamilienhäuser in Form von Stadtvillen mit jeweils max. 5 – 6 Wohneinheiten in hochwertiger Qualität zu errichten. Die Wohnungen sollen sich nach Süden bzw. Westen orientieren und zu den intensiv begrünten Freiflächen hin öffnen. Im südwestlichen Teil erfolgt keine Bebauung mehr.

Um Gebäudelängen von Einzelhäusern oder Haugruppen wie nördlich des Plangebietes zu vermeiden, wurde die abweichende Bauweise mit der Einschränkung festgesetzt, dass Gebäudelängen über 30 m unzulässig sind.

Der gesamte südöstliche Teil des Plangebietes ist nur für eine eingeschossige Bebauung mit Einzelhäusern vorgesehen, so dass die Bebauungsintensität von der vorhandenen über die zulässige zweigeschossige Bebauung zum Ortsrand hin abnimmt. Dazu trägt auch die Abnahme der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 auf 0,25 bei. Das nach BauNVO zulässige Maß der GRZ von 0,4 wird damit deutlich unterschritten. Insgesamt ist die Realisierung von ca. 90 Wohneinheiten möglich, die langfristig über verschiedene Bauabschnitte realisiert werden können.

Die Einfamilienhäuser befinden sich im Norden der großzügig bemessenen Grundstücksflächen, so dass im Süden ebenfalls attraktive Gartenflächen zur Verfügung stehen. Die maximal zulässige Firsthöhe wird bei eingeschossiger Bauweise auf 9,5 m, bei zweigeschossiger Bauweise auf 12,5 m beschränkt, um eine ungewollte Höhenentwicklung zu unterbinden.

Die Erschließung des Wohngebietes soll über geschwindigkeitsreduzierte Zonen erfolgen, die sich an den Kreuzungspunkten der Planstraße A zu Platzbereichen aufweiten lassen. Straßen und Plätze sollen durch Baumanpflanzungen unterschiedlich markiert werden. Zwei großzügig bemessene Spielflächen gliedern die Bauflächen im Norden des Plangebietes.

Die bruchgefährdeten Pappelanpflanzungen werden in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde an den Plangebietsrändern durch das Anlegen von Feldhecken bzw. Gehölzgruppen ersetzt. Dadurch wird eine standortgerechte Ortsrandbegrünung erreicht. Zusammen mit den gliedernden Grünflächen für Spiel und Freizeit, den Baumanpflanzungen und den zu erhaltenden Bäumen und Sträuchern wird eine starke Durchgrünung des Plangebietes erreicht.

### **2.3 Örtliche Bauvorschriften**

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften dient der weiteren Anpassung der baulichen Anlagen an die örtlichen Verhältnisse, ohne jedoch zu enge Gestaltungsgrenzen zu ziehen. Außerdem erfolgen Festsetzungen zur Dachneigung und -eindeckung sowie zum Ausschluss bestimmter Materialien. Die weiteren Festsetzungen dienen der Gestaltung der Gärten und Vorgärten sowie der Begrünung. Die Nutzung von Solarenergie ist zur Reduzierung des CO<sub>2</sub> – Aufkommens zu empfehlen.

### **2.4 Verkehrserschließung, Garagen und Stellplätze**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bereits genutzte Zufahrt zu den vorhandenen Wohnblocks von der Waldstraße aus (Planstraße E). Die Straßenquerschnitte der reinen Anliegerwege sind für eine Ausweisung als geschwindigkeitsreduzierte Zone vorgesehen. Die Planstraßen A und B übernehmen erschließende Funktion für die Gebäude und die Stellplätze. Die Planstraße C dient als reiner Anliegerweg der Erschließung der südlich gelegenen Einzelhausgrundstücke. Die Planstraße D dient vorwiegend als Umfahrung für Müll- und Lieferfahrzeuge sowie ggf. Besucherverkehr. Sie kann daher in Absprache mit dem Straßenverkehrsamt in einem reduzierten Ausbauquerschnitt von 3,5 m realisiert werden. Die Planstraße D ersetzt die im Vorentwurf der Satzung vorgesehenen Wendeanlagen.

Für die Plangebietzufahrt (Planstraße E) wird vor der angrenzenden Wohnbebauung ein separater Fußweg (Ostseite) in einer Ausbaubreite von 1,5 m vorgesehen, der überfahrbar mit Tiefborden auszubilden ist. Mit der 4,0 m breiten Fahrbahn und beidseitigen Banketten/Abstandsflächen ergibt sich eine Gesamtbreite des Straßenraumes von 6,5 m. Die weiteren Straßenquerschnitte betragen in der Planstraße A 5,5 m, Planstraße B 5,0 m und Planstraße C 4,75 m.

Garagen und Stellplätze für Bewohner und deren Besucher sind von den Grundstückseigentümern auf den privaten Grundstücksflächen vorzusehen. Für den Bereich der zulässigen mehrgeschossigen Bebauung wurden nördlich der Planstraße B und entlang der Planstraße A Gemeinschaftsstellflächen (Tiefe 6 m) ausgewiesen, die den entstehenden Wohnungen zugeordnet werden. Dabei sind 15 Besucherstellplätze berücksichtigt worden. Die Stellflächen sollen durch Bäume gemäß Stellplatzsatzung der Stadt gegliedert und durch Hecken nach Norden abgeschirmt werden. Alle Straßen und Wege im öffentlichen Bereich sind nach DIN 18024, Blatt 1, behindertengerecht auszubauen.

### **3. Grünordnung**

#### **3.1 Aufgabe und Zielsetzung**

Durch den Bebauungsplan Nr. 13 werden naturschutzrechtlich zu wertende Eingriffe gemäß § 8 Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.V.m. § 14 Abs. 1 Landesnaturschutzgesetz (LNatG M-V) vorbereitet. Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne der Naturschutzgesetzgebung sind Veränderungen der Gestalt oder der Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Der Begriff "Naturhaushalt" bezieht sich dabei auf das gesamte Wirkungsgefüge der belebten (Tier und Pflanzen) und unbelebten (Boden, Wasser, Luft und Klima) Landschaftsfaktoren. Auch das Landschaftsbild wird in der Naturschutzgesetzgebung als besonderes Schutzgut erwähnt.

Nach § 8 Abs. 2 BNatSchG i.V.m. § 15 LNatG M-V ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen, sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer zu bestimmenden Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen. Dabei sind bereits auf Ebene der Bauleitplanung die Umweltbelange frühzeitig in den Planungsprozess mit einzubinden und das Vorhaben im Sinne einer umweltschonenden Flächenentwicklung zu steuern.

#### **3.2 Methodik**

Das zentrale Thema der Grünordnung ist die Abarbeitung der oben erläuterten naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Zur umfassenden Beurteilung des Eingriffes und der zu erwartenden Eingriffsfolgen sind Naturhaushalt, Arten- und Lebensgemeinschaften sowie das Landschafts- und Ortsbild des Planungsraumes zu erfassen und zu bewerten. Der derzeitige Zustand wird als "Voreingriffszustand" mittels einer numerischen Einteilung bewertet. Auch der Zustand, der sich nach vollständiger und möglicher Realisierung des Bebauungsplanes ergibt, wird nach gleichem Schema bewertet. So wird innerhalb der Bau- und Erschließungsflächen die Wertigkeit des

Planungsraumes abnehmen, innerhalb der Grün- und Maßnahmenflächen sind dagegen Aufwertungen zu verzeichnen.

Eingriffsmindernde Festsetzungen, wie zum Beispiel die Vorgabe, wasserdurchlässige Beläge statt Bitumendecken zur Stellplatzbefestigung einzusetzen, beeinflussen die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung und können das Ausgleichserfordernis reduzieren. Verbleibt trotz grünordnerischer Maßnahmen und Bereitstellung von Grün- und Maßnahmenflächen für den Naturschutz innerhalb des Eingriffsgebietes ein Defizit gegenüber der Wertigkeit im Voreingriffszustand, sind weitere Kompensationsflächen heranzuziehen und in die Bewertung einzustellen.

Die Grundlage der nachfolgenden Bewertungen und der Eingriffs-Ausgleichsbilanz bilden die Hinweise zur Eingriffsregelung in Mecklenburg-Vorpommern des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V (1999).

### **3.3 Naturräumliche Ausgangsbedingungen**

Die Lage und die Ausgangsbedingungen des Plangebietes wurden bereits in den Kap. 1.2 und 2.1 grob beschrieben. Der Untersuchungsraum unterteilt sich in die im Folgenden aufgeführten Biotoptypen (vgl. Abb. 1):

#### **Aufgelassene Mähwiese**

Der größte Teil der südlich an die vorhandene Wohnbebauung anschließenden Flächen wird von aufgelassenen Mähwiesen eingenommen. Es handelt sich um mehrjährige Brachen der ehemaligen Sport- und Spielplatzflächen.

In den letzten Jahren haben sich ruderaler Kriechrasen aus vorwiegend Rotschwengel, Rasenschmiele und Landreitgras ausgebildet. Am östlichen Rand kommt das Landreitgras fast bestandsbildend vor.

#### **Gehölzflächen**

An den Gebietsrändern und innerhalb der aufgelassenen Wiesenflächen kommen verschiedengestaltige Gehölzflächen vor:

##### **- Gehölzfläche an der Zufahrt von der Waldstraße**

Parallel westlich zum unbefestigten Weg, der das Plangebiet von der Waldstraße erschließt, befindet sich hinter dem vorhandenen Zaun eine Pflanzung aus vorwiegend Nadelgehölzen, d.h. Bergkiefern mit vereinzelt Stechfichten. In der Pflanzung haben sich Hundsrosen, Sanddorn und Kastanienjungwuchs angesiedelt. An der Waldstraße steht eine Gruppe aus Robinien, hinter der unbefestigten Parkplatzfläche Spiraeen mit Sanddorn und Besenginster.

##### **- Gehölzfläche südlich des südwestlichen Wohnblocks**

Südlich der Einzelgarage ist entlang eines Zaunes eine ehemals aus Ziergehölzen angelegte Pflanzung verwildert. In der Pflanzung aus Flieder mit Spiraeen und Schneebeeren sind Brombeergebüsch, Schlehen und Sauerkirschungwuchs aufgewachsen.

##### **- Gehölzflächen in den aufgelassenen Wiesenflächen**

Neben dem ehemaligen Spielplatz hat sich ein Brombeergebüsch entwickelt. Südlich der Wohngebäude und den anschließenden Rasenflächen kommen in kleinen Gehölzinseln vor allem Kartoffelrosen und Fichtengruppen mit vereinzelt Ziersträuchern vor.



### - **Pappelpflanzungen**

Entlang der mittleren Zaunanlage und an den südlichen und westlichen Grundstücksgrenzen wurden wahrscheinlich mit der Errichtung der Wohngebäude und der Spiel- und Sportanlagen in den sechziger und siebziger Jahren regelmäßige, einreihige Pappelpflanzungen angelegt. Die Bäume haben inzwischen einen Stammdurchmesser von 30 - 40 cm und einen Kronendurchmesser von 5 - 7 m. Vereinzelt sind die Hybridpappeln brüchig.

### - **Windschutzpflanzung**

Südöstlich des Plangebietes schließt sich an das vorhandene Gartenland mit Schuppen eine typische Windschutzpflanzung an, wie sie in den siebziger und achtziger Jahren angelegt wurden, an. Die Windschutzpflanzung führt über die angrenzende Ackerflur hinaus bis zum Riedenweg. Sie besteht vorwiegend aus Eschenahorn, Sal- und Korbweide und Silberpappel. Vereinzelt hat sich Holunder angesiedelt. Unterholz fehlt fast vollständig.

### - **Gärten**

Bei den unmittelbar südlich an die vorhandenen Rasen- und Wäscheplätze anschließenden Gärten handelt es sich um Grabeland, das von kleinen Zäunen umgeben ist und an die vorhandenen Garagen anschließt.

Auf den Flächen östlich und südöstlich der Wohnblöcke befinden sich Garagen, Schuppen, unbefestigte Flächen und im Anschluss daran Kleingärten mit Gartenlauben.

### - **Landwirtschaftliche Nutzflächen**

Im Süden des Plangebietes schließen sich landwirtschaftliche Nutzflächen an. Auf dem größeren Teil der Fläche befindet sich eine Ackerbrache. Die südöstliche Fläche ist eine Mähwiese, die zwischenzeitlich wieder umgebrochen wurde.

Die Bodenhorizonte der großflächig ausgeräumten, landwirtschaftlichen Nutzfläche sind durch sandig-lehmige Geschiebemergelböden geprägt. Die bodenkundlichen Parameter sind durch die langjährige ackerbauliche Nutzung bestimmt. Die wiederkehrenden Bodenveränderungen und die ständig gestiegene Intensivierung der Bewirtschaftung mit Pestizid- und Düngemiteleininsatz sowie das Befahren mit schwerem Gerät führten zu erheblichen Veränderungen des Oberbodenaufbaus und der geohydrologischen Verhältnisse sowie zu eutrophierenden Einflüssen.

### - **Landschaftsbild:**

Das Landschaftsbild des Geltungsbereiches ist durch die Ortsrandlage gekennzeichnet. Diese wird durch die Pappelanpflanzungen markiert. In Richtung Süden bestehen attraktiven Sichtbeziehungen zum Bastorfer Holm.

Ein erheblicher Eingriff in das Landschaftsbild erfolgt nicht, weil

- eine Bebauung bereits vorhanden ist,
- die geplante Bebauung den Charakter einer Abrundung der Ortslage hat,
- die Pappelanpflanzungen durch hochwertigere Ortsrandbegrünungen ersetzt werden sollen und
- eine Reihe von Vorbelastungen, ehemaligen und noch vorhandenen Gebäuden und Nutzungen im Plangebiet existieren.

Der naturräumliche Bestand ist in der Abb. 1 dargestellt.

*Abb. 1*

### 3.4 Bestandsbewertung

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

Nach den "Hinweisen zur Eingriffsregelung" werden insbesondere die

- Regenerationsfähigkeit des vorkommenden Biotoptyps und
- die regionale Einstufung in die "Roten Listen der gefährdeten Biotoptypen BRD"

als wertbestimmende Kriterien herangezogen. Demnach werden Wertstufen von 1 bis 4 vergeben. Steht eine Spannweite (z.B. Wertstufe 1-3) zur Verfügung, so wird i.d.R. der höhere Wert herangezogen, allerdings richtet sich die konkrete Bewertung des Biotoptyps nach der lokalen Ausprägung (s. Bestandsbeschreibung Kap. 3.3), z.B. nach Gefährdungsgrad, vorkommenden Arten, Größe, Alter und vorhandenen Beeinträchtigungen. Soweit keine Regenerationsfähigkeit und/oder keine Rote Liste Biotoptypen BRD zuzuordnen sind, wird eine Wertstufe unter 1, also von 0 bis 0,9 vergeben. Vollständig versiegelte Flächen erhalten keine Wertigkeit.

In der Tabelle 1 sind die innerhalb und im Umfeld des Geltungsbereiches abgrenzbaren Biotop- und Nutzungstypen zusammengestellt.

Tab. 1: Vorkommende Biotop- und Nutzungstypen

<b>Nr. Biotoptyp.</b>	<b>Biotoptyp M.-V.</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Wertstufe</b>
10.1.3	Ruderaler Kriechrasen/aufgelassene Sport-/u. Spielplatzflächen	13480	1,5
9.3.2	Mähwiese/Intensivgrünland bzw. Acker	1340	1
12.3.1	Ackerbrache	2040	1
2.4.1	Windschutzpflanzung Hybridpappeln	2100	1
13.2.1/2	Zier-/Siedlungsgehölz heimischer und nichtheimischer Gehölzarten	1000	1
13.3.2/13.3.4 13.7.2	Zierrasen, strukturarme Kleingärten, ehem. teilversiegelte Spielfläche	4470	0,5
13.3.4/14.7.3	teilversiegelte Flächen Wege	640	0,5
10.1.1	versiegelte Flächen	780	0
<b>Σ</b>		<b>25850</b>	

Aus den in der Bestandsbeschreibung genannten Faktoren ergibt sich eine weitgehende, anthropogene Überformung der vorkommenden Biotop- und Nutzungstypen sowie des Landschaftsbildes. Vorbelastungen bestehen v.a. durch die vorhandene Bebauung und die intensive Nutzung der Freiflächen. Flächen mit biologisch höherer Wertigkeit befinden sich nicht im Plangebiet.

### 3.5 Eingriffsminderung

Dem Grundsatz der Eingriffsminimierung wird durch die Inanspruchnahme und Überbauung von bereits versiegelten oder ökologisch gering zu bewertenden Acker- und Brachflächen entsprochen. Hochwertige Flächen werden nicht überbaut. Die folgenden Maßnahmen dienen der Minimierung der Eingriffe in Natur und Landschaft:

- neben den angepflanzten Pappeln kommen nur wenige Großgehölze vor. Es sind deshalb die vorhandenen Robinien und Birken zu erhalten;
- von den flächenmäßig kleinen, vorhandenen Gehölzflächen soll die zum Erhalt festgesetzte, in Verwilderung übergegangenen Gehölzfläche im Anschluss an die Einzelgarage teilweise gesichert und in die Gestaltung des Gebietes einbezogen werden;
- Festsetzung von wasserdurchlässigen Materialien zur Befestigung von privaten Wegen, Zufahrten und Stellplätzen;
- Empfehlung zur Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser vor Ort;
- landschaftsgerechte Einbindung durch festgesetzte, ortsangepasste Bauweise der Gebäude und Begrünung des Wohngebietes.

### 3.6 Eingriffsdarstellung

Durch die Realisierung der im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzung werden eingriffsrelevante Flächennutzungen verursacht. Diese setzen sich aus der Versiegelung durch die Planstraßen, der Teilversiegelung im Bereich der Stellplätze und Zufahrten sowie der nach GRZ möglichen Vollversiegelung durch die Bebauung, einschließlich der nach BauNVO möglichen Überschreitung der GRZ um max. 50 %, zusammen. Trotz dem ausschließlichen Verlust von Wert- und Funktionselementen mit nur allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz und die Landschaftspflege wird Boden versiegelt. Der Oberflächenabfluss des Niederschlagswassers vergrößert sich durch die Flächenversiegelung.

Bei den Grün- und Freiflächen wird mit der Begrünung und der Anpflanzung einheimischer Gehölze eine gestalterische Aufwertung gegenüber dem Voreingriffszustand erreicht. Der ökologische Wert wird im Bereich der Anpflanzungen zunehmen, im Bereich intensiver genutzter Gartenflächen abnehmen, so dass diese Flächen insgesamt als wertneutral betrachtet und nicht in die Kompensationsberechnung einbezogen werden.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes erfolgt aufgrund der beschriebenen Vorbelastungen nicht.

Das resultierende Kompensationserfordernis geht aus Tab. 2 hervor. Jeder Wertstufe eine Biotoptyps ist ein Kompensationsfaktor zugeordnet. Zusätzlich wird ein Faktor für Versiegelung bzw. Beeinträchtigung addiert. Multipliziert man dieses Kompensationserfordernis mit der jeweils betroffenen Flächengröße, erhält man ein Flächenäquivalent, das durch geeignete Maßnahmen auszugleichen ist.

Tab 2: Kompensationsbedarf

Maßnahme	Biotoptyp	Flächenverbrauch bzw. -beeinträchtigung in m <sup>2</sup>	Wertstufe	Kompensationsanfordernis	Faktor Flächenversiegelung	Flächenäquivalent für Kompensation
Vollversiegelung Bebauung	auf Kriechrasen/Sportplatz	1940	1,5	1,5	0,5	3880
	auf Windschutzpflanzung	200	1	1	0,5	300
	auf Siedlungsgehölz	500	1	1	0,5	750
	auf Teilvers., Zierrasen/Spielfläche	1040	0,5	0,5	0,5	1040
	auf versiegelter Fläche	310	0	0	0	0
Vollversiegelung Planstraßen	auf Kriechrasen/Sportplatz	1525	1,5	1,5	0,5	3050
	auf Teilvers., Zierrasen/Spielfläche	490	0,5	0,5	0,5	490
	auf versiegelter Fläche	445	0	0	0	0
Teilversiegelung GSt, Zufahrten, Wege	auf Kriechrasen/Sportplatz	1050	1,5	1,5	0,2	1785
	auf Siedlungsgehölz	200	1	1	0,2	240
	auf Teilvers., Zierrasen/Spielfläche	980	0,5	0,5	0,2	686
Anlage Spielplatz	auf Kriechrasen/Sportplatz	310	1,5	1,5	-	465
<b>Σ</b>						<b>12686</b>

Das Flächenäquivalent für die Kompensation beträgt 12686 Wertpunkte.

### 3.7 Ausgleichsmaßnahmen und Bilanzierung

Das Maß des Lebensraumverlustes und insbesondere der Bodenversiegelung bestimmt das Kompensationserfordernis. Nach den "Hinweisen zur Eingriffsregelung" sollten, sofern die beeinträchtigten Biotope nicht "Zielbiotoptypen" des Naturschutzes sind (z.B. Äcker, Pappelanpflanzungen), bislang intensiv genutzte Flächen zum Ausgleich extensiviert oder Pflanzungen mit standortfremden Bestockungen durch das Nachpflanzen standortheimischer Gehölze ersetzt werden. Diese Zielvorgabe bildet einen wesentlichen Bestandteil der Ausgleichsmaßnahmen und entspricht den Empfehlungen des Teillandschaftsplanes der Stadt Ostseebad Kühlungsborn.

Es ist die Umwandlung der vorhandenen Pappelpflanzung in ein mehrstufiges Feldgehölz aus heimischen, naturnahen Arten vorgesehen. Dafür soll in der Ausführung zunächst eine mehrreihige Pflanzung entsprechend den textlichen Festsetzungen angelegt werden. Die vorhandenen Pappeln sollten dabei abschnitts- und gruppenweise über einen Zeitraum von mehreren Jahren entfernt werden.

Die abschirmende Ortsrandbepflanzung ist in die Gestaltung des Gesamtgebietes einzubeziehen. Die Einordnung von weiteren Baumgruppen in Fortsetzung der o.g. Pflanzung erfolgt an der südlichen Grundstücksgrenze (Baufeld 3). Dabei soll eine

durchgehende Bepflanzung vermieden werden, um den Ausblick von den Häusern in die umgebende Landschaft zu erhalten und die Ortsrandbepflanzung aufzulockern.

Darüber hinaus werden gliedernde Gehölzflächen im gesamten Plangebiet angelegt. An der nördlichen Grundstücksgrenze erfolgt ebenfalls der Aufbau von gliedernden Hecken mit Überhältern. Für die GSt werden einheimische Bäume unterschiedlicher Arten gemäß Teil B-Text festgesetzt.

Die im zu überplanenden Gebiet vorhandenen Schuppen, Garagen und Betonflächen sollen abgerissen und die Flächen entsiegelt werden.

Tab. 3: Kompensationsmaßnahmen

Nr./Kompensationsmaßnahme	Fläche in m <sup>2</sup>	Wertstufe derzeit	Wertstufe Maßnahme	Kompensationsfaktor	Flächenäquivalent
1. Beseitigung u. Umbau von Pappel-/ Windschutzpflanzungen, Nachpflanzen standortheimischer Gehölze, Aufbau Feldgehölz, Baumgruppen	1600	1	2	2	3200
2. Anpflanzung mehrreihiger Hecken mit Überhältern	920	0,5	1,5	1,5	1380
3. Anpflanzung von Gehölzgruppen, Einzelbäumen* und Baumreihen	1375	0,5-1,5 (Durchschnitt 1)	2	2	2750
4. Anlage Park- u. Spielfläche mit Baumgruppen, Flächenentsiegelung u. Beräumung teilversiegelter Flächen	400	0,5	1 +0,5	1,5	600
<b>Σ</b>					<b>7930</b>

\* Für ca. 35 Einzelbäume (außerhalb der Gehölzgruppen Hecken u. Ortsrandbepflanzung) wird ein Flächenäquivalent von 25 m<sup>2</sup> zu Grunde gelegt.

Bilanzierung:	Flächenäquivalent Ausgleich:	7930
	Flächenäquivalent Eingriff:	-12686
	<b>Defizit/zusätzliches Kompensationserfordernis</b>	<b>- 4756</b>

Nach der Realisierung der im Plangebiet vorgesehenen Grün- und Ausgleichsmaßnahmen verbleibt ein Kompensationsdefizit von 4756 Wertpunkten, das durch geeignete Maßnahmen auszugleichen ist.

In Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde daher festgelegt, eine Maßnahme hoher Wertigkeit im Umfeld des Plangebietes zu realisieren:

nordwestlich des Plangebietes verläuft, südlich der ehemaligen Kaserne, in Fortsetzung der Waldstraße eine ehemalige Panzerstraße in Richtung Landschafts- bzw. Naturschutzgebiet Riedensee. Diese 5,5 m breite Betontrasse soll als Kompensationsmaßnahme für den Eingriff im Bbauungsplan Nr. 13 zurückgebaut werden. Auf eine Länge von ca. 455 m von der Wendeschleife am Ende der Waldstraße an soll der Weg um 3,0 m zurückgebaut werden (grabenseitig). Die verbleibenden 2,5 m sollen weiterhin als Rad- und Wanderweg genutzt werden.

Der aufgenommene Beton ist ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. wieder zu verwenden. Die Flächen werden der natürlichen Sukzession im geschützten Ostseeküstenbereich überlassen. Damit kann eine sehr aufwendige und hochwertige Ent-

siegelungsmaßnahme (die Betondecke ist bis zu 40 cm stark) in einem ökologisch sensiblen Bereich umgesetzt werden. Die für die Realisierung der Ausgleichsmaßnahme vorgesehene Fläche befindet sich in Besitz der Stadt.

Tab 4: Zusätzliche Kompensationsmaßnahmen

Nr./Kompensationsmaßnahme	Fläche in m <sup>2</sup>	Wertstufe derzeit	Wertstufe Maßnahme	Kompensationsfaktor	Flächenäquivalent
Entsiegelung, selbständige Vegetationsentwicklung: Abbruch Panzerstraße, Renaturierung im geschützten Küstenbereich einschließlich Wiederherstellung des natürlichen Wasserhaushalts	455 m x 3 m = 1365	0	3	3,5*	4778

\* einschließlich Entsiegelungsfaktor 0,5

Der Umfang der zusätzlichen Kompensationsmaßnahmen beträgt 4778 Wertpunkte.

### **Bilanzierung:**

Der durch den Eingriff verursachte Kompensationsbedarf von 12686 Wertpunkten (Tab. 2) wird durch die geplanten Kompensationsmaßnahmen mit einem Flächenäquivalent von 12708 Wertpunkten (Tab. 3 u. 4) voll ausgeglichen.

## **4. Immissionsschutz**

Es liegen keine Anhaltspunkte vor, die auf Lärm-, Abgas- oder Geruchsimmissionen im Plangebiet schließen lassen, die die zulässigen Grenzwerte überschreiten. Emitterende landwirtschaftliche Anlagen befinden sich nicht in der Umgebung des Plangebietes.

## **5. Ver- und Entsorgung**

### **5.1 Trink- und Löschwasserversorgung**

Der Anschluss des Plangebietes an die zentrale Wasserversorgung ist über die vorhandenen Leitungen in der Waldstraße gesichert. Die Versorgung erfolgt zentral aus dem Wasserwerk Hinter Bollhagen und ist durch den "Zweckverband Wasserversorgung Kühlung" gewährleistet. Neuanschlüsse zur Wasserversorgung sind mit dem Zweckverband abzustimmen. Hinsichtlich des sparsamen Umganges mit Trinkwasser sollte der Einsatz von wassersparenden Technologien (z.B. Brauchwasseranlagen) bevorzugt werden.

Die Löschwasserversorgung ist nach Angaben des Zweckverbandes über Hydranten im zentralen Wasserversorgungsnetz sichergestellt.

## **5.2 Schmutz- und Regenwasserentsorgung**

Eine zentrale Schmutz- und Regenwasserentsorgung ist über die Waldstraße gewährleistet. Die Entsorgung erfolgt gemäß gültiger Satzung des Zweckverbandes. Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser ist nur bedingt versickerbar. Daher soll dieses Regenwasser und das Wasser von den öffentlichen Verkehrsflächen über einen Graben bzw. Rohr südlich der Waldstraße in den offenen Graben 8/10 abgeleitet werden. Dieser ist aufgrund seiner Länge und Retentionsfähigkeit zur Aufnahme auch größerer Niederschlagsmengen geeignet. Dazu wurde im Rahmen der Erschließungsplanung ein Entwässerungskonzept erstellt. Dabei sind die entsprechenden Abstimmungen mit dem "Zweckverband Wasserversorgung Kühlung" und dem Wasser- und Bodenverband "Hellbach – Conventer Niederung" erfolgt. Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen, damit eine Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers nicht erforderlich wird.

Die Verwendung von Niederschlagswasser als Brauchwasser wird empfohlen.

## **5.3 Energieversorgung**

Die Stromversorgung des Plangebietes ist ebenfalls über die vorhandenen Anschlussmöglichkeiten in der Waldstraße sichergestellt. Diese sind mit dem örtlichen Stromversorger, der "e.dis" AG, abzustimmen.

Die Waldstraße ist an das zentrale Gasversorgungsnetz angeschlossen. Deshalb wird für Neubauten die Verwendung emissionsarmer Gasheizungen, ggf. zusammengefasst in einem zentralen Blockheizkraftwerk, empfohlen. Auf die Verwendung fester Brennstoffe sollte im Interesse der Reinhaltung der Luft verzichtet werden. Aufgrund des Klima- und Ressourcenschutzes ist darüber hinaus der Einsatz von Solarenergie zu empfehlen.

Die erforderlichen Mindestabstände zu Leitungen sind bei Bau- und Pflanzmaßnahmen zu beachten. Tiefbauarbeiten sind mit dem jeweiligen Betreiber abzustimmen.

## **5.4 Abfallentsorgung/Altlasten**

Die Abfallentsorgung wird durch die Abfallsatzung des Landkreises Bad Doberan geregelt. Für jedes Gebäude im Satzungsgebiet ist eine ordnungsgemäße Abfallentsorgung zu gewährleisten. Standplätze für Abfallsammelbehälter sind baulich so zu gestalten, dass eine leichte Reinigung möglich ist. Ungezieferentwicklung darf nicht begünstigt werden. Außerdem ist die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zu beachten. Im westlichen Bereich der Planstraße B ist ein Stellplatz für Müllbehälter ausgewiesen. Wertstoffsammelbehälter befinden sich am Einkaufsmarkt in der Waldstraße.

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

Im Geltungsbereich der Satzung sind derzeit keine Altlasten bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen angetroffen, ist der Grundstückseigentümer gemäß § 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz zur Anzeige und ordnungsgemäßen Entsorgung verpflichtet.



## 5.5 Telekommunikation

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

## 6. Bodendenkmale

Derzeit sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Bodendenkmale bekannt. Verhaltensmaßregeln bei der zufälligen Entdeckung von Bodendenkmalen sind in der Planzeichnung unter den Hinweisen genannt.

## 7. Eigentumsverhältnisse, Planungs- und Erschließungskosten

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich mit Ausnahme der Waldstraße in Privateigentum. Die Planungs- und Erschließungskosten werden vom Grundstückseigentümer, der NOVEG mbH, Kühlungsborn, übernommen. Die im Zusammenhang mit den Ausgleichsmaßnahmen entstehenden Kosten werden ebenfalls vom Grundstückseigentümer übernommen und über die Grundstücksverkäufe refinanziert.

Zur Kostenübernahme schließt die Stadt mit der NOVEG einen städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB ab. Der Stadt entstehen durch die Planung und Realisierung keine Kosten.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den .....

.....  
Hinz, Bürgermeister