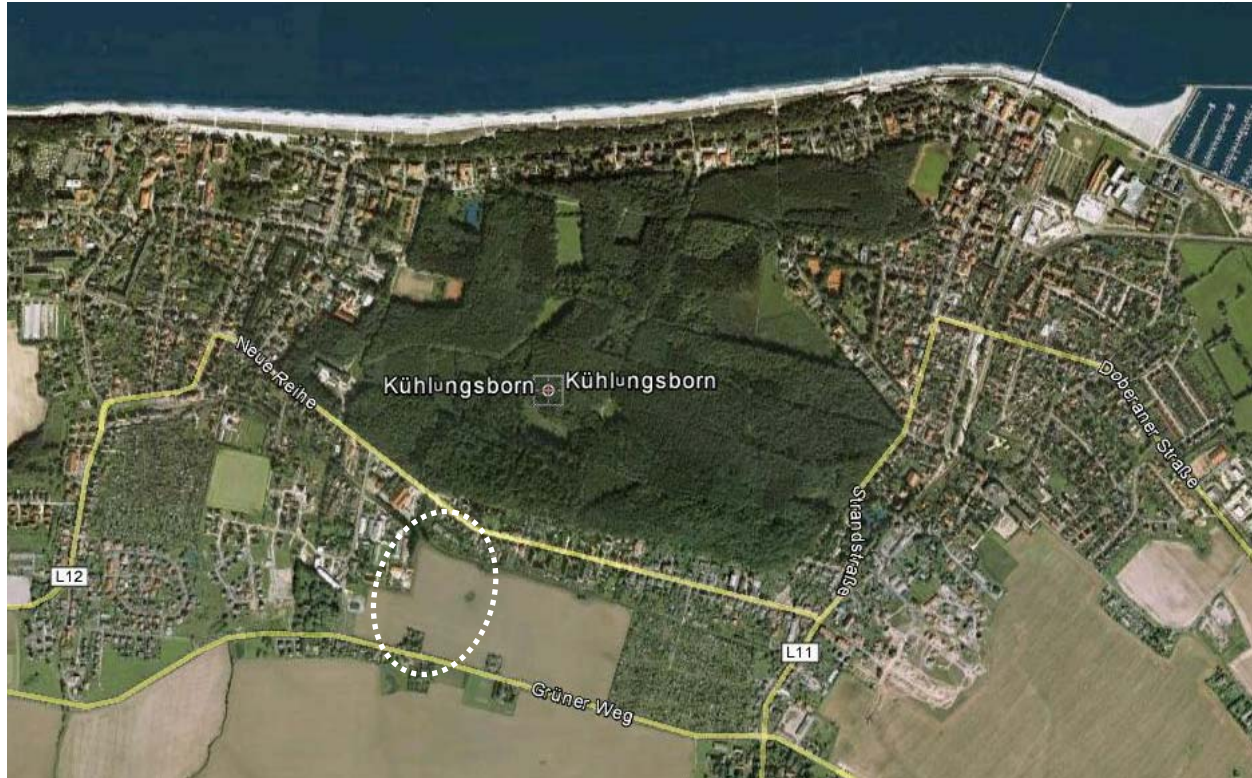


# STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN

## BEBAUUNGSPLAN NR. 47 „ZUR STEINBECK“



Übersichtskarte (unter Verwendung eines Luftbildes von google-earth)

Begründung Juni 2013

### **AC** PLANERGRUPPE

STADTPLANER | ARCHITEKTEN  
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

Burg 7A | 25524 Itzehoe  
Fon 04821.682.80 | Fax .81  
Alter Markt 12 | 18055 Rostock  
Fon 0381.375678.10 | Fax .20  
post@ac-planergruppe.de  
www.ac-planergruppe.de

Bearbeitung:  
Dipl.-Ing. Martin Stepany  
Dipl.-Ing. Evelyn Peters

## Inhalt

<b>1</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Planungserfordernis</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Rahmenbedingungen</b>	<b>3</b>
<b>4</b>	<b>Bestandsbeschreibung</b>	<b>4</b>
<b>5</b>	<b>Planerische Konzeption, städtebauliche Zielsetzung</b>	<b>4</b>
<b>6</b>	<b>Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen</b>	<b>6</b>
6.1.	Allgemeines Wohngebiet	6
6.2.	Überbaubare Grundstücksfläche	7
6.3.	Grundflächenzahl	7
6.4.	Höhe baulicher Anlagen	7
6.5.	Bauweise	7
6.6.	Wasserflächen und -behandlung	8
6.7.	Immissionsschutz	8
<b>7</b>	<b>Begründung der grünordnerischen Festsetzungen</b>	<b>9</b>
7.1.	Grünflächen	9
7.2.	Neupflanzungen	10
7.3.	Flächen für Maßnahmen	10
<b>8</b>	<b>Begründung der baugestalterischen Festsetzungen</b>	<b>10</b>
<b>9</b>	<b>Erschließung</b>	<b>11</b>
<b>10</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>11</b>
<b>11</b>	<b>Flächengrößen</b>	<b>12</b>
<b>12</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>13</b>
12.1.	Festgelegte Ziele des Umweltschutzes	14
12.2.	Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit	19
12.3.	Schutzgut Tiere und Pflanzen	20
12.4.	Schutzgut Boden	21
12.5.	Schutzgut Wasser	22
12.6.	Schutzgut Klima und Luft	23
12.7.	Schutzgut Landschaft	23
12.8.	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	24
12.9.	Kenntnis- und Prognoselücken	25
12.10.	Maßnahmen zur Überwachung	26
12.11.	Zusammenfassung	26
<b>13</b>	<b>Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung</b>	<b>28</b>
13.1.	Eingriffe	28
13.2.	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	28
13.3.	Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung	29
13.4.	Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen	30
<b>14</b>	<b>Artenschutzrechtliche Prüfung</b>	<b>32</b>

## 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Plangeltungsbereich „Zur Steinbeck“ befindet sich in Kühlungsborn Mitte und umfasst die Fläche zwischen den Molli-Gleisen im Norden und dem Grünen Weg im Süden. An den Planungsbereich grenzt östlich an das Plangebiet Nr. 46 „Am Grünen Weg“ sowie westlich das Gewerbegebiet „Zur Asbeck“ (B-Plan Nr. 1).

Der Geltungsbereich des Plangebiets hat eine Größe von ca. 3,8 ha.

## 2 Planungserfordernis

Mit dem Lückenschluss des Baugebietes zwischen dem Gewerbegebiet „Zur Asbeck“ und dem Baugebiet „Am Grünen Weg“ werden die vorerst letzten Entwicklungspotentiale für den Wohnungsbau in Kühlungsborn ausgeschöpft. Es sollen günstige Mietwohnungen und barrierefreie Wohnanlagen entstehen, um dem bestehenden Mangel an diesen Wohnformen entgegenzuwirken.

## 3 Rahmenbedingungen

### Regionalplan

Die Stadt Ostseebad Kühlungsborn besitzt gemäß regionalem Raumentwicklungsprogramm die Funktion eines Grundzentrums. Neben anderen hat sie auch die zentrale Funktion der Wohnungsentwicklung.

Dementsprechend leistet die angestrebte Planung einen Beitrag an dieser Entwicklung und steuert dem Mangel an Mietwohnungen entgegen.

### Flächennutzungsplan

Der bestehende Flächennutzungsplan von 1998 weist das Plangebiet als Mischbaufläche im nördlichen und als Gewerbegebiet im südlichen Teil aus. Im Rahmen der kürzlich durchgeführten 5. Änderung des FNP ist das Plangebiet 47 zusammen mit anderen Bereichen auf aktuelle Entwicklungsziele angepasst worden.

Abb.: Ausschnitt FNP mit Kennzeichnung Plangebiet



#### **4 Bestandsbeschreibung Plangebiet und Umgebung**

Der Plangeltungsbereich befindet sich in der südlichen Randlage des Ostseebades Kühlungsborn und wird derzeit fast ausschließlich landwirtschaftlich genutzt. Lediglich im südlichen Bereich besteht ein Wohngrundstück.

Im Norden wird das Gebiet durch die Gleise der Dampfeisenbahn „Molli“ gefasst, im Süden durch die Landesstraße L 12 „Grüner Weg“. Östlich angrenzend ist ein Pflegeheim sowie Wohnraum für Auszubildende und Saisonkräfte in der Entstehung (Plangebiet Nr. 46). Westlich des Plangebiets grenzt das Gewerbegebiet „Zur Asbeck“, von hier ist die Erschließung des Gebietes vorgesehen.

Das Plangebiet wird gebildet aus dem größten Teil des Flurstücks 48/5, Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn. Ein 7 m breiter Streifen parallel zur nördlichen Grundstücksgrenze wird bereits durch den BP 46 als Rad- / Fußweg überplant und kann deshalb aus dem BP 47 heraus gehalten werden.

Der Geltungsbereich ist ca. 3,9 ha groß.

#### **5 Planerische Konzeption, städtebauliche Zielsetzung**

Mit der Planung soll ein neues Wohnquartier mit barrierefreien Wohnungen und Gemeinschaftseinrichtungen entstehen. Dabei sind ca. 80 – 100 Wohnungen vorgesehen. Diese Wohnungen sollen vorwiegend den Wohnungsmangel an kleinen, bezahlbaren Wohnungen – vor allem auch für junge Familien - decken und die aktuellen zukunftsorientierten ökologischen und ökonomischen Anforderungen an den Wohnungsbau erfüllen.

Es ist eine Mischung folgender Wohnformen vorgesehen:

- Stadthaus mit Miet- oder Eigentumswohnungen
- Reihen-Kettenhaus zur Vermietung bzw. Mietkauf
- Gemeinschaftshaus für Saisonkräfte zur Vermietung.

Als Gebietsart ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) beabsichtigt, um auch die Ansiedlung nicht störender gewerblicher Nutzungen in begrenztem Umfang zulassen zu können. Es ist dabei zu gewährleisten, dass keine Zweitwohnungen oder Ferienwohnungen, sondern nur Wohnungen für Personen entstehen, die in Kühlungsborn ihren Lebensmittelpunkt haben bzw. hier erwerbstätig sind.

Die Erschließung erfolgt von der Straße „Zur Asbeck“, über die bereits im Plangebiet Nr. 1 vorgesehene öffentliche Straßenanbindung. Weitere Anbindungen an die Landesstraße L 12 „Grüner Weg“ sind nicht zulässig.

Es ist ansonsten der für ein Wohngebiet übliche Katalog von Festsetzungen vorgesehen, der einerseits ein Mindestmaß an baurechtlichen, grünordnerischen und gestalterischen Vorgaben macht, andererseits aber die privaten Bauherrenwünsche nicht zu sehr einengt.

Abb.: Städtebauliches Konzept, Stand Juni 2012, Architekt Kupski



## 6 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

### 6.1. Allgemeines Wohngebiet

#### **Anmerkungen zu dem Aspekt „80 – 100 Dauerwohnungen“**

Im Bebauungsplan ist als Hinweis vermerkt, dass im Plangebiet die Errichtung von 80 – 100 Wohnungen vorgesehen ist, die nur zulässig sind für Personen, die in Kühlungsborn ihren Lebensmittelpunkt haben bzw. hier erwerbstätig sind. Zweitwohnungssitze, Ferienwohnungen u.ä. sind danach unzulässig.

Die vorgesehene Anzahl und die Wohnungsgrößen ergeben sich aus derzeitigen und zukünftigen Anforderungen an den Wohnungsmarkt in Kühlungsborn. Grundlage bildet hier die von der Stadt Kühlungsborn in Auftrag gegebene SWOT Analyse, wonach heute bereits 125 Wohnungen fehlen und bis 2020 mit 500 fehlenden Wohnungen zu rechnen ist. Konkret empfiehlt die Studie die Schaffung von Wohnraum besonders für junge Paare und Familien (hauptsächlich 3-Raumwohnung), um dem drohenden Fachkräftemangel entgegen zu wirken.

Dem Bebauungsplanentwurf liegt also ein Konzept zugrunde, dass die Errichtung von Ketten- und Stadthäusern zur Miete und als Eigentumswohnungen vorsieht. Ungefähr  $\frac{3}{4}$  sollen 3 und 4 Raumwohnungen (65 – 99 qm, für junge Familien) und ca.  $\frac{1}{4}$  sollen 1 und 2 Raumwohnungen 45 – 65 qm für Auszubildende / Saisonkräfte / Singles / Paare ohne Kinder) sein. Diese Zielsetzung ergänzt die Planungen aus dem benachbarten BP Nr. 46, in dem zu 80 % Einraumwohnungen geschaffen werden. Damit wird dem Bedarf an kleineren und bezahlbaren Wohnung Rechnung getragen.

#### Festsetzungen

Das geplante Wohngebiet wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Absatz 2 BauNVO werden wie folgt geregelt:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften

Ausnahmsweise können zugelassen werden gemäß § 4 Absatz 3 BauNVO

- Nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche (ohne Beherbergung / Ferienwohnungen) und sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Absatz 5 und § 1 Absatz 6 BauNVO

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Ferienwohnungen
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen.

Hinweis:

Vorgesehen sind 80 – 100 Wohnungen, die nur für Personen zulässig sind, die in Kühlungsborn ihren Lebensmittelpunkt haben bzw. hier erwerbstätig sind. Zweitwohnungssitze, Ferienwohnungen u.ä. sind unzulässig.

#### Begründung

Die Festsetzungen der zulässigen, ausnahmsweise zulässigen und nicht zulässigen Nutzungen weichen teilweise vom Nutzungskatalog der BauNVO für allgemeine Wohngebiete ab. Ziel ist es hierbei, einen auf die speziellen Eigenheiten des geplanten Wohngebietes abgestimmten Nutzungskatalog vorzugeben.

So sollen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Anlagen für Verwaltungen im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet ausgeschlossen werden, da sie sich von ihrem Charakter, ihrem Platzbedarf und ihrem Störungsgrad her nicht in das geplante Wohngebiet einfügen würden.

Wichtig im Sinne der Ziele der Regional- und Landesplanung ist die ausschließliche Zulassung von Wohnungen für Personen, die in Kühlungsborn ihren Lebensmittelpunkt haben bzw. hier erwerbstätig sind. Deshalb sind Zweit- und Ferienwohnsitze ausdrücklich ausgeschlossen.

Die Gewährleistung dieses Ziels erfolgt durch entspre-

chende Vereinbarung im städtebaulichen Vertrag zwischen Stadt und privatem Erschließungsträger sowie durch grundbuchliche Sicherung bzw. durch eine entsprechende Baulast.

## **6.2. Überbaubare Grundstücksfläche**

Die Baugrenzen werden für nebeneinander liegende Grundstücke als zusammenhängende „Baufenster“ festgesetzt, um eine flexible Grundstückseinteilung zu ermöglichen.

## **6.3. Grundflächenzahl**

Die Grundflächenzahl wird für die Neubauf Flächen auf 0,4 beschränkt. Dies ermöglicht die vorgesehene Bebauung, die in einer guten Relation zu den vorgesehenen Grundstücksgrößen steht. Die festgesetzte GRZ entspricht dem Grad der baulichen Dichte im Gebiet des angrenzenden Bebauungsplans Nr. 46.

Für das bereits bebaute Baufeld WA 8 wird eine deutlich geringere GRZ von 0,2 festgesetzt, die neben dem Erhalt des Bestandsgebäudes auch eine Neubebauung in den Grenzen dieses Bestandes ermöglicht. Eine intensivere bauliche Nutzung ist nicht möglich, weil damit eine Ausweitung der Grundstückszufahrt zur L 12 verbunden wäre.

Die Grundflächenzahl darf durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. Dieses entspricht den Regelungen des § 19 Abs. 4 BauNVO.

## **6.4. Höhe baulicher Anlagen**

Die Festsetzungen zur maximal zulässigen Gebäudehöhe (8 - 12 m) orientieren sich überwiegend an der angrenzend vorgesehenen Bebauung.

Der Höhenbezugspunkt ist dabei jeweils die mittlere Höhenlage der Oberkante des fertig gestellten Abschnitts der Erschließungsstraße bzw. des Wohnweges, bezogen auf die Länge des einzelnen an die Erschließungsstraße oder den Wohnweg grenzenden Baugrundstückes.

Innerhalb der jeweiligen maximal zulässigen Gebäudehöhe sind zwei bzw. drei Vollgeschosse zulässig, wobei das zulässige dritte Vollgeschoss als Staffelgeschoss ausgebildet werden muss. Damit soll erreicht werden, dass die optische Wirkung nach außen wie auch der Schattenwurf auf das eigene und auf benachbarte Grundstücke abgemildert werden und sich die Bebauung in die umgebende Bebauung einfügt.

## **6.5. Bauweise**

Dem Ortsbild entsprechend und in Fortführung der angrenzenden Siedlungsstruktur wird eine abweichende Bauweise im Sinne einer - auf maximal 30 m reduzierten

Gebäudelänge – offenen Bauweise festgesetzt. Damit soll ein aufgelockertes Erscheinungsbild der Siedlung erreicht werden.

## 6.6. Wasserflächen und -behandlung

Sämtliches innerhalb des Geltungsbereiches anfallendes Niederschlagswasser ist der Regenrückhalteanlage zuzuführen.

Das Regenrückhaltebecken ist als naturnah gestaltetes Becken mit wechselnden Böschungsneigungen von 1:3 und flacher sowie geschwungenen Uferlinien anzulegen.

Die Größe des festgesetzten Beckens ergibt sich aus der Berechnung des aufgrund der getroffenen Festsetzungen möglichen Versiegelungsgrades des Plangebietes. Für die Ableitung wurde analog zu den benachbarten Plangebietes 46 und 25 ein Wert von 10 l / s angesetzt.

Für den funktionierenden Ablauf aus dem Regenrückhaltebecken ist die Sanierung / Erweiterung des Grabens 11 westlich des Plangebietes erforderlich. Zu diesem Zweck wird dieses in dem Abschnitt der nördlichen Hälfte des Plangebietes 47 dort als offener Graben verlegt.

## 6.7. Immissionsschutz

Da das Plangebiet im Einflussbereich mehrerer Emissionsquellen liegt, wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (TÜV Nord Umweltschutz, 13.07.2012). Untersucht wurden die Geräuschemissionen, die innerhalb des Plangebietes durch den Straßen- und Schienenverkehr sowie durch gewerbliche Geräuschemissionen hervorgerufen werden.

Die Berechnungen zeigen, dass Straßenverkehrsgeräusche im Plangebiet bestimmend sind. Sie führen im südlichen Teil des Untersuchungsgebietes, dem Grünen Weg zugewandt, zu Überschreitungen des Orientierungswertes für allgemeine Wohngebiete von bis zu 7 dB(A). Ab einer Entfernung von ca. 50 m zu Straßenmitte werden die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete im Tag- und Nachtzeitraum eingehalten.

Als Maßnahmen für den Schutz vor Straßenverkehrsgeräuschemissionen entlang des Grünen Weges kommen aufgrund der Innerortslage passive Maßnahmen in Betracht. Der im Schallgutachten berechnete Lärmpegelbereich III wird in der Planzeichnung dargestellt und die formulierten passiven Schallschutzmaßnahmen als textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

Schienenverkehrsgeräusche unterschreiten den Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete tags um mindestens 8 dB(A). Hierzu sind im BP keine Regelungen zu treffen.



Die schalltechnische Untersuchung hat bezüglich der gewerblichen Geräuschemissionen zum Ergebnis, dass im Tagzeitraum bei der bestehenden Kontingentierung keine Probleme zu erwarten sind. Der Richtwert von 55 dB(A) tags wird an den Baugrenzen den B47 eingehalten. Im Nachtzeitraum ergeben sich bei der bestehenden Kontingentierung des westlich angrenzenden Gewerbegebietes Überschreitungen an den Baugrenzen von bis zu 8 dB(A). Der Richtwert von 40 dB(A) nachts wird fast im gesamten Plangebiet überschritten. Als Lösungsansatz wird parallel zum Bauleitplanverfahren zum BP Nr. 47 der Bebauungsplan BP 1 geändert und eine Neukontingentierung der Schallemissionen vorgenommen. Nach der Neukontingentierung des BP 1 werden im Plangebiet 47 die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete eingehalten.

## **7 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen**

Mit den grünordnerischen Festsetzungen werden Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Schutzgüter sowie zur Minimierung des Eingriffs beachtet und verbindlich festgesetzt. Grünordnerisches Ziel für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 47 ist es:

- die durch das Vorhaben verursachten Beeinträchtigungen mit Hilfe grüngestalterischer Möglichkeiten zu minimieren;
- das Wohngebiet in die umgebenden Siedlungsflächen einzubinden sowie Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes zu vermeiden.

Die im Bebauungsplan Nr. 47 vorgesehenen grünordnerischen Festsetzungen dienen vornehmlich der Schaffung von Grünstrukturen, der Neugestaltung des Ortsbildes sowie dem naturschutzrechtlichen Ausgleich der Eingriffe.

### **7.1. Grünflächen**

Entlang der östlichen Grenze des Plangebietes wird eine private Grünfläche festgesetzt, um ausreichende Abstände möglicher Nebenanlagen zu den angrenzenden Grundstücken sicherzustellen. Diese Flächen sind gärtnerisch anzulegen und von jeglichen baulichen Anlagen und Versiegelungen frei zu halten.

Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Schutzgrün wird eine dichte Strauchbepflanzung vorgesehen. Die Bepflanzung trägt zur Verbesserung des Landschaftsbildes bei, indem die geplante Wohnbebauung zur Straße Grüner Weg hin eingegrünt wird.

An der westlichen und nördlichen Kante des geplanten Regenrückhaltebeckens (1) ist unter Berücksichtigung des Verlaufs der dort vorgesehenen Entwässerungsleitung eine uferbegleitende, kulissenartige Bepflanzung mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern vorzusehen.

Innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Naturbestimmte Fläche (2) sind unter Berücksichtigung des Verlaufs der dort vorgesehenen Entwässerungsleitung als Abgrenzung zum Gewerbegebiet „Zur Asbeck“ zweireihige Hecken aus heimischen Sträuchern anzupflanzen.

## 7.2. Neupflanzungen

### Anpflanzen von Straßenbäumen:

Im öffentlichen Straßenraum werden hochstämmige, standortgerechte Laubbäume (Hochstämme, 3xv., mDb., 16-18 cm Stammumfang) zur stadträumlichen Gliederung des Straßenraums gepflanzt. Dadurch soll unabhängig von den Bepflanzungen auf den privaten Wohngrundstücken eine räumliche Grundstruktur innerhalb des Gebietes geschaffen und eine hinreichende Durchgrünung sichergestellt werden.

Die Baumscheiben sind in einer Mindestgröße von 6 qm vorzusehen.

### Anpflanzen von Bäumen auf den Privatgrundstücken

Ebenfalls um eine ausreichende Durchgrünung sicherzustellen, wird festgesetzt, dass je vollendeten 300 qm Grundstücksfläche mindestens ein heimischer, standortgerechter Solitärbaum oder Obstbaum (Halbstamm oder Hochstamm, 3 x v., 12-14 cm Stammumfang) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten ist.

## 7.3. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Das grünordnerische Konzept sieht im Bereich des geplanten Regenrückhaltebeckens und an der nördlichen Plangebietsgrenze Maßnahmenflächen vor, die zu naturbetonten Flächen entwickelt werden und dem naturschutzrechtlichen Ausgleich innerhalb des Plangebietes dienen.

Innerhalb dieser Maßnahmenflächen ist die Anlage von naturnahen Wiesen mit Feldholzinseln zu realisieren. Die Wiesenflächen sind durch einmalige Mahd im September extensiv zu pflegen. Damit wird hier der im Plangebiet 46 vorgesehene Landschaftscharakter fortgeführt.

## 8 Begründung der baugestalterischen Festsetzungen

Um im Plangebiet einer zu heterogenen Gestaltung der Gebäude entgegen zu wirken, werden örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Absatz 4 BauGB in Verbindung mit § 86 LBauO Mecklenburg – Vorpommern festgesetzt.

Die Festsetzungen zur Gestaltung sollen dazu dienen, ein Mindestmaß an gestalterischer Einheit im Plangebiet zu gewährleisten. Darüber hinaus wird sichergestellt, dass sich die neue Wohnbebauung gestalterisch an den Charakter der angrenzenden Bebauung angleicht.

Die Ortsrandlage erfordert besondere Berücksichtigung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Deshalb dürfen beispielsweise für Fassaden und Dächer keine grellen Farben oder ortsuntypische Materialien verwendet werden.

## 9 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von der Straße „Zur Asbeck“ aus. Die direkte Zufahrt vom Grünen Weg (L 12) aus ist mit Ausnahme der genehmigten Grundstückszufahrt nicht zulässig.

Der Bebauungsplan setzt als Haupterschließungsstraße Straßenverkehrsflächen ohne weitere Differenzierung fest, da die Ausgestaltung des Straßenraumes der Ausbauplanung überlassen werden soll. Der Straßenquerschnitt ist an dem auf der Planzeichnung befindlichen Vorschlag für die Gebietsstraße zu orientieren und soll alleeartigen Charakter erhalten.

Der nordwestliche Straßenzug ist als verkehrsberuhigter Bereich vorgesehen, weil er keine Verbindungsfunktion, sondern reine Gebietserschließungs- und in hohem Maße Aufenthaltsfunktion erfüllen soll.

Die zu den Haushalten gehörenden Kfz sind gemäß § 55 LBauO M-V bzw. dazugehöriger Stellplatzerlass auf den jeweiligen Grundstücken unterzubringen.

An der Gebietseinfahrt ist zudem eine Parkplatzfläche festgesetzt, die zusammen mit den auf dem jeweiligen Grundstück unterzubringenden Stellplätzen und den im Straßenraum vorgesehenen Parkplätzen für ausreichende Stell- und Parkplätze für die Bewohner und deren Besucher sorgen soll.

Zusätzlich zu den Gehwegen im Straßenraum sind Fuß- und Radwege zur qualitätvollen internen und externen Vernetzung des Gebietes festgesetzt.

## 10 Ver- und Entsorgung

### Versorgungsanlagen

Die Versorgung des Gebietes erfolgt über in den Erschließungsstraßen vorgesehene Versorgungsleitungen, die an das vorhandene Leitungssystem angeschlossen werden.

Das anfallende Oberflächenwasser wird über Leitungen der im Norden des Plangebietes vorgesehenen Regenrückhalteanlage zugeführt. Von dort aus erfolgt die Überleitung in Richtung Asbeck / Neue Reihe / Gräben und Retentionsflächen im Stadtwald.

Der schlechte Zustand der Verrohrung des Gewässers 11 (Steinbeck; nördlicher Abschnitt derzeit im BP 1 - Gewerbegebiet) steht einer zusätzlichen Einleitung von Oberflächenwasser grundsätzlich entgegen. Aus diesem Grund wird die Erneuerung des verrohrten Abschnitts im BP 47 bauleitplanerisch vorbereitet (neue Leitung bzw. offene Führung). Die technischen Details werden im Rahmen der weitergehenden Erschließungsplanung in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden geklärt.

## Brandschutz

Der abwehrende Brandschutz wird durch Befolgung der entsprechenden Vorschriften sichergestellt. Dazu gelten bei der weiteren Erschließungsplanung des Gebietes folgende Hinweise:

- Abstand von der Löschwasserentnahmestelle (Hydranten etc.) zum schützenden Objekt darf 300 m nicht überschreiten. Nach heutigem Stand der Technik (nach DIN 1988-600 „Trinkwasser-Installation in Verbindung mit Feuerlösch- und Brandschutzanlagen; Technische Regel des DVGW) sollte in geschlossenen Wohngebieten ein Abstand, zwischen den Entnahmestellen von 100m angestrebt werden.
- Das Hydrantensystem muss eine Wasserentnahme von 48 cbm / h über 2 h gewährleisten.
- Die Anfahrtswege für Feuerwehren (DIN 14090) müssen mindestens 3 m breit sein und eine lichte Höhe von 3,5 m aufweisen.
- Die Anfahrtswege für Feuerwehren müssen für eine Achslast von 100 kN ausgelegt sein.

## 11 Flächengrößen

Flächennutzung	Flächengröße (m <sup>2</sup> )
Allgemeines Wohngebiet	27.050
Verkehrsflächen	4.550
Grünflächen incl. Wasserflächen	6.450
Gesamtfläche	38.050

## 12 Umweltbericht

### Gesetzliche Grundlagen und Ziele der Umweltprüfung

Im Rahmen der Bauleitplanung ist gem. § 2 (4) BauGB für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung.

Der Umweltbericht ist im Verfahren fortzuschreiben, da er die Ergebnisse der Umweltprüfung und damit u.a. Ergebnisse der Abwägung des Planungsträgers in der Auseinandersetzung mit Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung zu dokumentieren hat.

Wesentliches Ziel des Umweltberichtes ist neben der Aufbereitung des umweltrelevanten Abwägungsmaterials hiernach, Dritten eine Beurteilung zu ermöglichen, inwieweit sie von Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 47 betroffen sein können.

Die Umweltprüfung hat im Rahmen dieses Planverfahrens insbesondere die Auswirkungen der geplanten Nutzung auf die naturschutzrechtlichen Rahmenbedingungen und –vorgaben zu untersuchen und zu bewerten. Die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Klima/Luft, Boden, Wasser und Landschaftsbild sind voraussichtlich durch die Planungen betroffen.

Der Umweltbericht wird nach den Vorgaben der Anlage zu § 2 a BauGB erstellt.

### Untersuchungsraum

Der Untersuchungsraum ist der Plangeltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 47 „Zur Steinbeck“ sowie dessen Umgebung, die durch die vorgesehenen Maßnahmen betroffen sein könnte.

### Planungsvorhaben

Die Stadt Ostseebad Kühlungsborn beabsichtigt die Durchführung einer Bauleitplanung für den Bereich des Planungsbereiches Bebauungsplan Nr. 47. Mit der Planung soll ein neues Wohnquartier mit barrierefreien Wohnungen und Gemeinschaftseinrichtungen entstehen. Dabei sind ca. 80 – 100 Wohnungen vorgesehen. Diese Wohnungen sollen vorwiegend den Wohnungsmangel an kleinen, bezahlbaren Wohnungen – vor allem auch für junge Familien - decken und die aktuellen zukunftsorientierten ökologischen und ökonomischen Anforderungen an den Wohnungsbau erfüllen.

Es ist eine Mischung folgender Wohnformen vorgesehen:

- Stadthaus mit Miet- oder Eigentumswohnungen
- Reihen-Kettenhaus zur Vermietung bzw. Mietkauf
- Gemeinschaftshaus für Saisonkräfte zur Vermietung.

## 12.1. Festgelegte Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Aufstellung

### Fachgesetzliche Ziele

### Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

**§ 1 BNatSchG:** "Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass

1. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts,

2. die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,

3. die Tier- und Pflanzenwelt, einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie

4. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind."

**§ 19 Abs. 1 BNatSchG:** "Der Verursacher eines Eingriffs ist zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen."

Diese Ziele finden über grünordnerische Festsetzungen Eingang in die Planung, die die Minimierung bzw. Vermeidung von Beeinträchtigungen sowie die Schaffung neuer Grünstrukturen zum Ziel haben. Regelungen zur Regenwasserversickerung vor Ort dienen ebenfalls diesem Ziel.

**§ 19 Abs. 2 BNatSchG:** "Der Verursacher ist zu verpflichten, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen).

Die Umsetzung erfolgt über die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung.

**§ 34 Abs.1 BNatSchG:** "Projekte sind vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Gebiets von gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Europäischen Vogelschutzgebiets zu überprüfen." Verträglichkeit und Unzulässigkeit von Projekten sowie Ausnahmen sind in § 34 Abs. 2 bis Abs. 4 BNatSchG geregelt. Demgemäß ist ein Projekt unzulässig, wenn es zu erheblichen Beeinträchtigungen eines EU-Vogelschutzgebietes in seinen für die Erhaltungsziele oder dem Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen kann. Es sei denn, es bestehen zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich sozialer und wirtschaftlicher Art, und zumutbare Alternativen mit geringeren Beeinträchtigungen an anderer Stelle sind

nicht gegeben.

Es wurde geprüft, ob die Planungen Auswirkungen auf die nächstgelegenen FFH-Gebiete haben. Für das Plangebiet ist eine Verträglichkeitsprüfung nach § 21 NatSchAG M-V i. V. m. § 34 BNatSchG nicht erforderlich, da das Vorhaben keine Auswirkungen auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung hat.

**§ 44 BNatSchG** stellt die zentrale nationale Vorschrift des besonderen Artenschutzes dar. Er beinhaltet für die besonders geschützten sowie die streng geschützten Tiere und Pflanzen unterschiedliche Verbotstatbestände. Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG)

Es erfolgte eine Prüfung, ob die Planung mit den gesetzlichen Vorschriften des Artenschutzes im Einklang steht (siehe Kapitel Artenschutz).

**Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V.** Darin werden neben den allgemeinen Vorschriften u.a. Regelungen zum gesetzlichen Biotopschutz (§ 20 NatSchAG M-V) sowie zum Artenschutz (§ 23 NatSchAG M-V) getroffen.

Im Plangebiet existieren keine gesetzlich geschützten Biotope.

#### **Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)**

§ 1 BBodSchG: "Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden."

Dem gesetzlichen Bodenschutz wird durch die Hinweise auf die im Gebiet vorhandenen Bodendenkmalen Rechnung getragen.

#### **Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)**

§ 1 Abs. 1 BImSchG: "Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen."  
§ 50 BImSchG: "Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorge-

sehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufenen Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiet sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden."

Um Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit durch Immissionen zu vermeiden, wurde ein Schallgutachten beauftragt. Die Empfehlungen des Schallgutachtens werden als Festsetzungen übernommen.

#### Ziele aus Fachplanungen

Der Landschaftsrahmenplan (Erste Fortschreibung des Gutachterlichen Landschaftsrahmenplans Mittleres Mecklenburg/Rostock) stellt das Plangebiet als Bereich mit mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit des Bodens sowie als Bereich mit mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit des Grundwassers dar. Das Plangebiet ist Teil eines Bereichs mit herausragender Bedeutung für die Sicherung der Erholungsfunktion der Landschaft.

Südlich der Straße „Grüner Weg“ erstreckt sich das Landschaftsschutzgebiet L 54a „Kühlung“.

Als Maßnahme den Plangeltungsbereich betreffend wird die Strukturanreicherung in der Agrarlandschaft formuliert.

Die Ziele des Landschaftsrahmenplans werden berücksichtigt, indem über die Konzeption Eingriffe in den Boden- und Grundwasserhaushalt minimiert werden. Eine Einschränkung der Erholungseignung der angrenzenden Landschaft findet nicht statt.

#### Schutzgebiete

Das Gebiet rund um Kühlungsborn ist als Landschaftsschutzgebiet (Nr. 54a) ausgewiesen. Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Schutzgebietes. Beeinträchtigungen des Landschaftsschutzgebietes sind nicht zu erwarten.

Das nächstgelegene FFH-Gebiet ist das Gebiet Kühlung (DE 1836-302), ein ca. 1600 m südlich liegender Waldbereich. Das Schutzgebiet befindet sich aufgrund der Entfernung außerhalb des Einflussbereichs der Planungen.

#### Anderweitige Lösungsmöglichkeiten bzw. Entwicklung des Gebietes ohne das Vorhaben

#### Anderweitige standortbezogene Lösungsmöglichkeiten

Die Stadt Ostseebad Kühlungsborn besitzt aufgrund ihrer naturräumlichen Lage nur noch wenige Flächen, die für eine wohnbauliche Entwicklung geeignet sind. Die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes weist neben dem Plangebiet einige kleinere Flächen als neue Wohnbauflächen aus.



Mit der Planung wird dem Funktionsverlust der Stadt als Wohnstandort entgegengewirkt und entsprechender Wohnraum für die Zielgruppe der 25 bis 65-jährigen geschaffen.

Dem Plangebiet wurde unter der Prämisse, dass eine Innenentwicklung der Außenentwicklung vorzuziehen ist, vorhandene Infrastrukturen genutzt werden sollen und die naturräumlichen Auswirkungen möglichst gering sein müssen, der Vorzug gegeben. Die Entwicklung des Plangelungsbereichs zu Wohnbauflächen schließt eine Lücke in der bereits vorhandenen Siedlungsfläche und dient somit der Arrondierung. Zudem eignet sich das Plangebiet aufgrund seiner Größe und Lage für das vorgesehene Konzept der Entwicklung von kleineren Wohnungen mit der damit verbundenen dichteren Bauweise und höheren Geschosszahlen.

#### Anderweitige planinhaltbezogene Lösungsmöglichkeiten

Das städtebauliche Konzept des Bebauungsplanes ist in Varianten entwickelt worden. Unter der Maßgabe der flächensparenden Erschließung sowie der hochbaulichen Umsetzung der gewünschten Wohnformen hat sich die dem Bebauungsplan-Entwurf zugrunde liegende Variante als das optimierte Konzept gezeigt.

#### Null-Variante:

Ohne die Ausweisungen würde das Plangebiet weiterhin als landwirtschaftlicher Raum genutzt werden.

#### Wirkfaktoren / Mögliche Umweltauswirkungen

Die Auswirkungen des Vorhabens bestimmen sich zum einen in Abhängigkeit von Art, Umfang und Intensität vorhabensspezifischer Wirkungen und zum anderen in Abhängigkeit von der Bedeutung und der Empfindlichkeit (gegenüber vorhabensspezifischen Wirkungen) der betroffenen Schutzgüter bzw. der betroffenen Umweltbelange.

Mit der Realisierung des Vorhabens ist insbesondere von folgenden möglichen Wirkfaktoren auszugehen:

#### Anlagebedingte Wirkfaktoren

Anlagebedingte Wirkungen sind alle nachhaltigen und dauerhaften Veränderungen der Leistungsfähigkeit des Natur- und Landschaftshaushaltes (einschließlich des Landschaftsbildes), die in Folge der Realisierung des Vorhabens verursacht werden. Das Ausmaß und die Intensität der Auswirkungen sind von der Lage, der Dimensionierung sowie der Ausgestaltung der baulichen Anlagen abhängig.

Die Wirkfaktoren sind im vorliegenden Fall:

- Überbauung und Versiegelung von bisher unversiegelten Grundflächen
- visuelle Veränderungen durch bauliche Nutzung bisher unbebauter Bereiche

#### Baubedingte Wirkfaktoren

Baubedingte Auswirkungen sind - im Gegensatz zu den anlagebedingten Auswirkungen - zeitlich begrenzt, so dass in der Regel keine bleibenden Belastungen des Natur- und Landschaftshaushaltes sowie der betroffenen Nutzungen verursacht werden.

Hier sind zu nennen:

- vorübergehende Flächeninanspruchnahme über die anlagebedingt in Anspruch zu nehmenden Bereiche hinaus (Angaben zum Flächenumfang sind auf der Ebene der Bauleitplanung nicht möglich)
- zeitweilige Lärm- und Schadstoffemissionen sowie Staubentwicklung durch den Baubetrieb (Quantifizierung nicht möglich)

#### Betriebsbedingte Wirkfaktoren

Betriebsbedingte Auswirkungen resultieren aus der künftigen Wohnnutzung und der Nutzung der Verkehrsflächen.

- Schall- und Schadstoffemissionen durch erhöhtes Verkehrsaufkommen (Prognose und Beurteilung dieser Veränderungen für die angrenzende Bebauung s. nächstes Kapitel).
- Licht- und Bewegungsreize (Lichtabstrahlungen in die Umgebung)
- Erhöhung des Oberflächenabflusses (auf versiegelten Flächen; das Oberflächenwasser wird den festgesetzten Anlagen zur Versickerung und Rückhaltung zugeführt.)

Tab.: Übersicht über die wesentlichen vorhabensbedingten Wirkfaktoren

Wirkfaktor	potenziell betroffenes Schutzgut						
	Mensch	Pflanzen / Tiere	Boden	Wasser	Klima/Luft	Landschaft	Kultur-/ Sachgüter
<b>anlagebedingt</b>							
Flächeninanspruchnahme	x	X	x	X	X	X	X
Visuelle Veränderungen	X					X	X
<b>baubedingt</b>							
Zeitweilige Flächeninanspruchnahme		X	X	X	X	X	X
Zeitw. Lärm, Schadstoffe, Staub	X	X	X	X	X		X
<b>betriebsbedingt</b>							
Lärm- und Schadstoffemissionen	X	X	X	X	X		X
Licht- und Bewegungsreize	X	X				X	X
Erhöhung des Oberflächenabflusses			X	x			

## 12.2. Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit

### Bestand und Bewertung

Der Plangeltungsbereich grenzt unmittelbar an ein bestehendes Gewerbegebiet an. Südlich des Plangebietes verläuft der Grüne Weg L 12, im Norden die Gleise der „Molli“, weiter nördlich befindet sich ein bestehendes Wohngebiet. Die Flächen östlich des Plangeltungsbereiches werden zukünftig als Sondergebiet und allgemeines Wohngebiet, mit einem Pflegeheim und Mietwohnungen genutzt.

Die Fläche selbst wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Das Plangebiet hat nur allgemeine Bedeutung für die landschaftsbezogene Erholung. Es ist nicht durch Wege erschlossen und unterliegt aufgrund der Lage an der L 12, der Bahngleise im Norden und dem Gewerbegebiet im Westen hohen Vorbelastungen.

### Umweltbezogene Auswirkungen des Vorhabens

Die wesentlichen vorhabenbezogenen Wirkungen, die zu Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch führen können, sind Schallimmissionen („Lärm“) sowie ggf. Luftschadstoffimmissionen.

Da das Plangebiet im Einflussbereich mehrerer Emissionsquellen liegt, wurde eine schalltechnische Untersuchung beauftragt (Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan Nr. 47 „Zur Steinbeck“ der Stadt Ostseebad Kühlungsborn, TÜV Nord Umweltschutz, 13.07.2012). Untersucht wurden die Geräuschemissionen, die innerhalb des Plangebietes durch den Straßen- und Schienenverkehr sowie durch gewerbliche Geräuschemissionen hervorgerufen werden.

Die Berechnungen zeigen, dass Straßenverkehrsgeräusche im Plangebiet bestimmend sind. Sie führen im südlichen Teil des Untersuchungsgebietes, dem Grünen Weg zugewandt, zu Überschreitungen des Orientierungswertes

für allgemeine Wohngebiete von bis zu 7 dB(A). Ab einer Entfernung von ca. 50 m zu Straßenmitte werden die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete im Tag- und Nachtzeitraum eingehalten.

Schienenverkehrsgeräusche unterschreiten den Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete tags um mindestens 8 dB(A).

Die schalltechnische Untersuchung hat bezüglich der gewerblichen Geräuschemissionen zum Ergebnis, dass im Tagzeitraum bei der bestehenden Kontingentierung keine Probleme zu erwarten sind. Der Richtwert von 55 dB(A) tags wird an den Baugrenzen des B47 eingehalten. Im Nachtzeitraum ergeben sich bei der bestehenden Kontingentierung des westlich angrenzenden Gewerbegebietes Überschreitungen an den Baugrenzen von bis zu 8 dB(A). Der Richtwert von 40 dB(A) nachts wird fast im gesamten Plangebiet überschritten. Als Lösungsansatz wird parallel zum Bauleitplanverfahren zum BP Nr. 47 der Bebauungsplan B1 geändert und eine Neukontingentierung der Schallemissionen vorgenommen. Nach der Neukontingentierung werden die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete eingehalten.

Als Maßnahmen für den Schutz vor Straßenverkehrsgeräuschemissionen entlang des Grünen Weges kommen aufgrund der Innerortslage passive Maßnahmen in Betracht. Die im Schallgutachten berechneten Lärmpegelbereiche werden in der Planzeichnung dargestellt und die formulierten passiven Schallschutzmaßnahmen als textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

Eine Gefährdung der menschlichen Gesundheit durch Schallemissionen ist somit auszuschließen.

Die Zahl der geplanten neuen Wohneinheiten lässt den Schluss zu, dass die Grenzwerte für die zulässigen Immissionen von Feinstaub und Stickstoffdioxid der 22. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über Immissionswerte für Schadstoffe in der Luft - 22. BImSchV) nicht überschritten werden.

Die Zugänglichkeit und Eignung der umgebenden Landschaft südlich der L12 wird nicht beeinträchtigt. Die geplante Eingrünung der Wohnbauflächen zur Straße „Grüner Weg“ L12 führt zu Verbesserungen des Landschaftsbildes.

### 12.3. Schutzgut Tiere und Pflanzen

#### *Bestand und Bewertung*

Das Plangebiet besteht aus einer intensiv landwirtschaftlich genutzten Ackerfläche.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein bereits

vorhandenes Wohnhaus mit den dazugehörigen Gartenflächen, die sich typischerweise aus Rasenflächen, Zierbeeten und Gehölzen zusammensetzen.

Südlich außerhalb des Plangebietes erstreckt sich entlang der Straße eine Baumreihe, diese wird durch die derzeitige Planung jedoch nicht beeinträchtigt.

Das Plangebiet ist äußerst strukturarm und von geringer Bedeutung für Natur und Landschaft einzustufen.

Biotoptypen im Plangeltungsbereich BP Nr. 47 und naher Umgebung				
Biotopnr.	Biotop/typ	Regenerationsfähigkeit	Wertstufe	Status
2.6.1	BRG Geschlossene Baumreihe	3	2	§ 19 NatSchAG M-V
10.1.2	RHU Ruderale Staudensäume	0	2/3	
12.1.2	ACL Lehm-bzw. Tonacker	0	1	
13.8.2	PGB Hausgarten mit Großbäumen	2	0	
13.3.1	PEG Artenarmer Zierrasen	0	0	

**Faunistisches Potenzial**

Aufgrund der intensiven Nutzung der Fläche und fehlender geeigneter Lebensraumstrukturen hat der Plangeltungsbereich eine geringe Bedeutung als Lebensraum für Tiere.

**Umweltbezogene Auswirkungen des Vorhabens**

Die Umsetzung der Planungen führt nur zur Inanspruchnahme von Ackerflächen, die von geringer Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere sind.

**Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung**

- Inanspruchnahme nur geringwertiger Flächen
- Naturnahe Gestaltung der Regenrückhaltebecken
- Schaffung einer kulissenartigen Bepflanzung mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern entlang der Regenrückhaltebecken
- Anlage von naturnahen Wiesen mit Feldholzinseln
- Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum und auf den privaten Grundstücken

**12.4. Schutzgut Boden**

**Bestand und Bewertung**

Die Bodenübersichtskarte weist für das Plangebiet Lehm-/Ton-/Schluff-Pseudogley (Staugley)/ Gley-Pseudogley (Amphigley); Beckenschluffe und tonreiche Grundmoränen, mit starkem Stauwasser- und/oder Grundwassereinfluss, eben bis wellig aus.

Die Baugrunduntersuchung, die im angrenzenden B-Plangebiet 46 stattgefunden hat (Gutachten über die Baugrund- und Gründungsverhältnisse, Ingenieurbüro für Bodenmechanik und Grundbau Buchheim & Morgener GbR,

Gägelow vom 15.9.2010), bestätigt, dass die anstehenden Böden über Geschiebelehm und -mergel wasserstauend und somit nur bedingt versickerungsfähig sind.

*Umweltbezogene Auswirkungen des Vorhabens*

Überbauung und Versiegelung führen auf den betroffenen Flächen zur Zerstörung der Filter- und Pufferfunktionen von Böden sowie ihrer Funktion als Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Verdichtung, Umlagerung, Abtrag und Überschüttung von Böden im Bereich der baulichen Anlagen und befestigten Flächen führen zu Störungen seines Gefüges, mindern die ökologische Stabilität und verändern seine Standorteigenschaften in Bezug auf Wasserhaushalt, Bodenleben und Vegetation.

Während der Bautätigkeiten besteht dabei auch für angrenzende Flächen die Möglichkeit, dass durch das Befahren mit Baufahrzeugen und die Einrichtung von Materialplätzen Beeinträchtigungen erfolgen. Während der Bauphase besteht darüber hinaus eine potentielle Gefährdung des Bodens durch Stoffeinträge.

*Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung*

- Über Vorgaben für die Baudurchführung zum Schutz des Oberbodens können zusätzliche Beeinträchtigungen vermieden werden. Zum Schutz des Bodens ist der Oberboden vor Baubeginn abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern und soweit möglich, auf Vegetationsflächen wieder einzubauen.
- Minderung der Versiegelungsrate durch Festsetzen von versickerungsfähigen Materialien für Stellplätze und Fußwege

## 12.5. Schutzgut Wasser

*Bestand und Bewertung*

Im Plangeltungsbereich befinden sich keine Oberflächen-gewässer. Angaben zu Grundwasserständen liegen nicht vor.

Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III b der Wasserfassung Kühlungsborn-Bad Doberan. Der Geschützteitsgrad der Wasserfassung ist als mittel bis gering zu bewerten. Aus diesem Grund sind die Verbote und Nutzungsbeschränkungen nach dem DVGW Arbeitsblatt W 101 "Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete; I. Teil: Schutzgebiete für Grundwasser" konsequent einzuhalten.

*Umweltbezogene Auswirkungen des Vorhabens*

Durch Überbauung und Flächenversiegelung im Plangeltungsbereich kommt es zu einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss und einer Verringerung der Grundwasser-

neubildung.

Während der Bauphase besteht eine potentielle Gefährdung des Grundwassers durch Stoffeinträge.

#### *Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung*

Durch die Zuführung des Regenwassers in die innerhalb des Plangeltungsbereichs vorgesehenen Regenrückhaltebecken kann ein erheblicher Teil des anfallenden Oberflächenwassers in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet wieder dem örtlichen Wasserhaushalt zugeführt werden. Die Regenrückhaltevorrichtungen sind naturnah zu gestalten. Die Trinkwasserschutz-Zonenverordnung des Trinkwasserschutzgebietes Wasserfassung Kühlungsborn ist bei der Erschließungsplanung zu beachten.

### **12.6. Schutzgut Klima und Luft**

#### *Bestand und Bewertung*

Das Plangebiet liegt laut Landschaftsrahmenplan im Klimagebiet der mecklenburg-vorpommerschen Küste und ist demnach überwiegend ozeanisch geprägt. Mit 600 mm durchschnittlichem Jahresniederschlag zählt es zu den niederschlagsreicheren Regionen. Es herrschen vorwiegend Westwinde.

Das Plangebiet liegt im Randbereich der Siedlungsfläche an großen Freiflächen, was eine geringe Empfindlichkeit gegenüber Veränderungen des Kleinklimas zur Folge hat.

#### *Umweltbezogene Auswirkungen des Vorhabens*

Die Ackerflächen wirken aufgrund der durch die nächtliche Ausstrahlung entstehenden starken Abkühlung als Kaltluftproduzent.

Das Planungsgebiet ist aufgrund seiner Lage an großen Acker- und Grünlandflächen als unproblematisch bezüglich Veränderungen des Klimas bei eventuellen Flächenversiegelungen einzuschätzen.

#### *Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung*

Durch die Festsetzungen für die Anpflanzung von Gehölzen werden Aufheizeffekte und die Verringerung der Luftfeuchte minimiert.

Verbleibende Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft sind in Verbindung mit den festgesetzten Anpflanzungen nicht zu erwarten.

### **12.7. Schutzgut Landschaft**

#### *Bestand und Bewertung*

Das Landschaftsbild im Plangeltungsbereich ist typischerweise durch große Offenheit und Weite und weite Sichtbeziehungen geprägt.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine landschaftsprägenden Strukturen.

Als Vorbelastungen des Landschaftsbildes sind die Landesstraße, die nicht eingegrünte Bebauung im westlich anschließenden Gewerbegebiet sowie die Gleise der Bäderbahn zu nennen.

#### *Umweltbezogene Auswirkungen des Vorhabens*

Die Bebauung würde weiter in die für den Wohnungsbau noch nicht bebaute, offene Landschaft vorrücken.

Eine Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes ist bei Realisierung der geplanten Bebauung nicht zu umgehen. Allerdings sind die Beeinträchtigungen bei entsprechender Eingrünung der neuen Bebauung zu vernachlässigen.

#### *Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung*

- Festsetzungen für Neupflanzungen zur Durchgrünung und randlichen Eingrünung der neuen Wohnbebauung
- Baugestalterische Festsetzungen, die das harmonische Einfügen der neuen Wohnbebauung in das Ortsbild sicherstellen

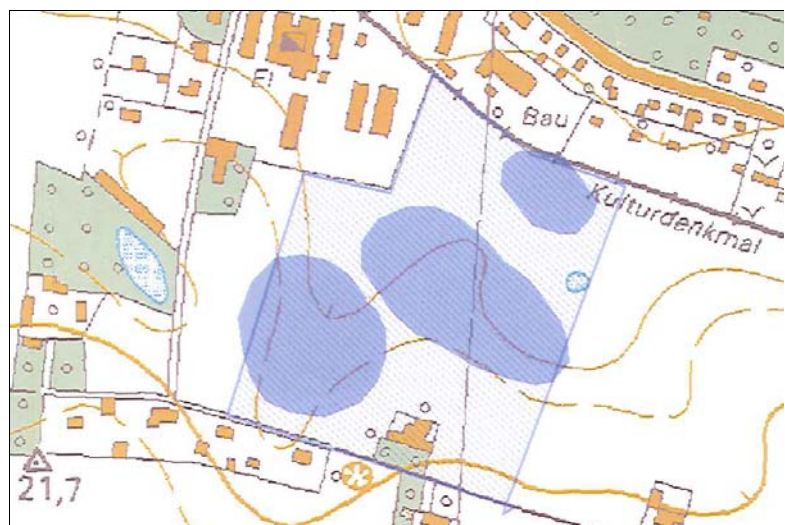
### **12.8. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

#### *Bestand und Bewertung*

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind laut Stellungnahme des Landesamts für Kultur und Denkmalpflege - Archäologie und Denkmalpflege im Plangebiet Bodendenkmale bzw. nachvollziehbare Hinweise auf Bodendenkmale vorhanden.

Der hinreichende Konkretisierungsgrad ist in diesen Fällen aufgrund der siedlungsgeographischen und topographischen Verhältnisse bzw. durch Oberflächenfunde gegeben. Auch diese Flächen sind als öffentlicher Belang in die Prüfung der Umweltauswirkungen einzubeziehen.

Abb.: Lage der Bodendenkmale





### *Umweltbezogene Auswirkungen des Vorhabens*

Das Vorhaben wird voraussichtlich erhebliche, nicht ausgleichbare Auswirkungen auf die Bodendenkmale haben (Überprägung, Veränderungen der Substanz bzw. des Erscheinungsbildes, vollständige Beseitigung u.a.).

Es handelt sich um Bodendenkmale, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffes zu tragen [§ 6 (5) DSchG M-V].

### *Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung*

Die gekennzeichneten Bodendenkmale werden gemäß § 9 (6) BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen (Denkmäler nach Landesrecht). Weitere Bodendenkmale, die bei der Untersuchung der schraffierten Flächen im Rahmen der Umweltprüfung festgestellt werden, sind ebenfalls gemäß § 9 (6) BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan zu übernehmen.

Für die Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen (§ 2a BauGB) sind vor Beginn jeglicher Bautätigkeiten zusätzlich folgende Untersuchungen vorzunehmen:

- Feststellung des Zustandes, der Qualität und der exakten Ausdehnung der Bodendenkmale anhand allgemein anerkannter Prüfmethode (z.B. Begehungen, Sondagen, geophysikalische Untersuchungen, Luftbilder)
- Beschreibung geeigneter Maßnahmen zur Vermeidung von Eingriffen in die Bodendenkmale.

Die Untersuchungen sind von qualifizierten Fachkräften vorzunehmen, die mit den allgemein anerkannten Prüfmethode vertraut sind. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Untersuchungen zu unterrichten.

### **12.9. Kenntnis- und Prognoselücken**

Es bestehen keine Kenntnis- und Prognoselücken.

Die relevanten Umweltfolgen der Bebauungsplanfestsetzungen sind in der Umweltprüfung auf Grundlage der erhobenen Daten untersucht worden, so dass hinreichende Beurteilungskriterien für eine umweltverträgliche Realisierung des Vorhabens vorliegen. Gleichwohl beruhen weitergehende Angaben wie zur Luftbelastung zukünftiger Nutzungen und Beeinträchtigung lokalklimatischer Verhältnisse auf allgemeinen oder grundsätzlichen Angaben und Prognosewerten. Floristische Erhebungen der Pflanzengesellschaften sind nicht vorgenommen worden. Für die Darstellung der Tierwelt liegen keine faunistischen Be-

stands-aufnahmen vor, da eine Übertragbarkeit der Daten des direkt angrenzenden Plangebietes Nr. 46 angenommen wurde.

#### **12.10. Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen**

Gem. § 4c BauGB besteht die Verpflichtung der Gemeinde zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung, um u.a. erhebliche unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen der Durchführung der Planung frühzeitig festzustellen und in der Lage zu sein, geeignete Abhilfemaßnahmen zu ergreifen.

Die Stadt Ostseebad Kühlungsborn überwacht gemäß § 4c BauGB die Umsetzung der Umweltziele.

#### **12.11. Zusammenfassung**

Die Stadt Ostseebad Kühlungsborn beabsichtigt die Durchführung einer Bauleitplanung für den Bereich östlich des bestehenden Gewerbegebietes „Zur Asbeck“ und westlich des Plangebietes des Bebauungsplans Nr. 46 an der Straße Grüner Weg. Hierbei handelt es sich um eine landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche. Die Nutzungskonzeption des B-Plans Nr. 47 sieht die Errichtung von Ketten- und Stadthäusern (Dreiraumwohnungen) zur Miete und als Eigentumswohnungen vor, mit denen der Bedarf an kleinen, bezahlbaren Wohnungen - vor allem auch für junge Familien – gedeckt werden soll.

Der bestehende Flächennutzungsplan von 1998 weist das Plangebiet als Mischbaufläche im nördlichen und als Gewerbegebiet im südlichen Teil aus. Im Rahmen der 5. Änderung des FNP wird das Plangebiet 47 zusammen mit anderen Bereichen auf aktuelle Entwicklungsziele angepasst.

Nach einleitenden Angaben zur Aufgabe und zum Inhalt des Umweltberichtes sowie zur Beschreibung des Vorhabens werden Ziele des Umweltschutzes, die durch Fachgesetze, Schutzgebiete und planerische Vorgaben vorgegebenen Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Planung vorgestellt.

Die Ermittlung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen erfolgt gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes, welche in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB definiert sind, im Rahmen einer Umweltprüfung (UP). Die Umweltprüfung erfolgte unter Betrachtung der einzelnen Schutzgüter im Umweltbericht.

Bezüglich des Schutzgutes Mensch sind die wesentlichen vorhabenbezogenen Wirkungen, die zu Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch führen können, Schallimmissionen („Lärm“) sowie ggf. Luftschadstoffimmissionen. Eine schalltechnische Untersuchung hat die Geräuschimmissionen durch Straßenverkehr, Schienenverkehr sowie gewerblichen Verkehr untersucht und Maßnahmen formuliert.

Es werden die berechneten Lärmpegelbereiche dargestellt und passive Schallschutzmaßnahmen als textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

Das Gutachten stellt hinsichtlich der gewerblichen Schallemissionen fest, dass im Tagzeitraum bei der bestehenden Kontingentierung keine Probleme zu erwarten sind. Der Richtwert von 55 dB(A) tags wird an den Baugrenzen des BP Nr. 47 eingehalten. Im Nachtzeitraum ergeben sich bei der bestehenden Kontingentierung des westlich angrenzenden Gewerbegebietes Überschreitungen an den Baugrenzen von bis zu 8 dB(A). Der Richtwert von 40 dB(A) nachts wird fast im gesamten Plangebiet überschritten. Als Lösungsansatz wird parallel zum Bauleitplanverfahren zum BP Nr. 47 der Bebauungsplan B1 geändert und eine Neukontingentierung der Schallemissionen vorgenommen. Die gesetzlichen Vorgaben des Immissionsschutzes werden eingehalten und so eine Gefährdung der menschlichen Gesundheit durch Schallemissionen ausgeschlossen.

Durch die vorgesehene Überbauung und Flächenversiegelung kommt es zu einem Verlust an Lebensräumen für Tier- und Pflanzenarten. Direkt betroffen ist nur die geringwertige Ackerfläche. Die Planung führt nicht zu Verstößen gegen geltendes Artenschutzrecht.

Durch die Planungen kommt es zu Bodenversiegelungen, die im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung bilanziert werden.

Ebenfalls durch die Bodenversiegelungen betroffen ist das Schutzgut Wasser, da es zu einem erhöhten Oberflächenabfluss und einer Verringerung der Grundwasserneubildung kommt. Durch die Zuführung des Regenwassers in das im Geltungsbereich gelegenen Regenrückhaltebecken kann ein Teil des anfallenden Oberflächenwassers in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet wieder dem Boden zugeführt werden. Zusätzliche Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Das Schutzgut Klima und Luft ist durch die Planungen nicht erheblich betroffen.

Das Landschafts- bzw. Ortsbild wird durch die neue Bebauung verändert, da eine bisherige Freifläche bebaut wird, allerdings wird durch Festsetzungen zur Eingrünung des Baugebietes möglichen Beeinträchtigungen durch die neue Bebauung ausreichend entgegengewirkt.

Ergänzende Angaben, wie Hinweise auf Kenntnislücken und Angaben zur Überwachung schließen den Umweltbericht ab.

### **13 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Gemäß § 14 BNatSchG i. V. m. § 12 NatSchAG M-V sind "Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können" ein Eingriff in Natur und Landschaft. Mit den Eingriffen, die in diesem Falle durch die geplante Bebauung ausgelöst werden, sind Beeinträchtigungen von Natur (Naturhaushalt) und Landschaft (Landschaftsbild) verbunden, die nachfolgend näher erläutert werden.

#### **13.1. Eingriffe**

##### Flächenversiegelung

Durch die geplante Wohnbebauung findet eine Zunahme naturferner Standorte durch Flächenversiegelung statt. Dies hat in erster Linie die Zerstörung einer geringwertigen Ackerfläche, die Zerstörung des Bodens als Lebensraum, die Reduzierung der Grundwasserneubildung und Veränderungen des Geländeklimas zur Folge.

##### Beeinträchtigung des Landschaftsbildes

Die Errichtung von Gebäuden mit 8 m bis zu 12 m Höhe führt zu Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes. Die zulässigen Gebäudehöhen orientieren sich allerdings an der bereits vorhandenen Bebauung und dem vorhandenen Großgrün, so dass keine weitreichenden Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten sind.

##### Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung

Durch Überbauung und Flächenversiegelung im Plangebiet kommt es zu einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss und einer Verringerung der Grundwasserneubildung. Während der Bauphase besteht eine potentielle Gefährdung des Grundwassers durch Stoffeinträge.

#### **13.2. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen**

Bei Eingriffen in Natur und Landschaft sind gemäß BNatSchG vermeidbare Eingriffe zu unterlassen (Vermeidungsgebot); bzw. bei unvermeidbaren Eingriffen sind die Beeinträchtigungen so gering wie möglich zu halten (Minimierungsgebot).

##### Begrünungsmaßnahmen

Zur Eingrünung der neuen Wohnbebauung werden rund um die Wohnbauflächen Begrünungsmaßnahmen festgesetzt. Neupflanzungen von Bäumen im öffentlichen Straßenraum und auf den privaten Grundstücken sorgen für eine hinreichende Durchgrünung der Wohnbebauung, so dass die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes weitgehend minimiert werden.

#### Versickerung des Oberflächenwassers vor Ort

Zur Minimierung des Eingriffs in den Grundwasserhaushalt wird festgesetzt, dass das anfallende Oberflächenwasser vor Ort über die Regenrückhaltevorrichtungen dem Wasserhaushalt zuzuführen ist.

Das Regenrückhaltebecken wird naturnah gestaltet. Die folgenden Grundsätze einer naturnahen Gestaltung sind zu berücksichtigen:

- eine abwechslungsreiche Böschungsgestaltung und eine geschwungene Linienführung
- eine abwechslungsreich gestaltete Beckensohle mit Nass-, Feucht-, Trockenbereichen
- außerhalb von Pflanzungen keine Abdeckung der Sohle und Böschung mit Oberboden
- eine landschafts- und standortgerechte Begrünung

Durch die Berücksichtigung dieser Grundsätze werden geeignete Lebensräume für wildlebende Tiere und Pflanzen geschaffen.

#### Minimierung der Versiegelungsrate

Die Fußwege sowie die Stellplatzanlage sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu erstellen, um die Versiegelungsrate im Plangebiet zu minimieren und die Beeinträchtigungen auf den Grundwasserhaushalt zu verringern.

### 13.3. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Die Berechnung der erforderlichen Kompensation erfolgt nach dem Mecklenburger Modell entsprechend den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ (LUNG 1999, Stand der Überarbeitung 2003).

Die Eingriffe in den Bodenhaushalt bestehen aus Überbauung und Versiegelung von Grundstücksflächen in Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz. Sind durch ein Vorhaben nur Funktionen mit allgemeiner Bedeutung betroffen, wird die Kompensation ausschließlich durch das Maß der Biotopbeeinträchtigung bestimmt. Alle anderen Landschaftsfaktoren einschließlich des Landschaftsbildes werden über die Kompensation der Biotopbeeinträchtigung mit berücksichtigt.

#### Wirkzonen

Der Beurteilungsraum umfasst als Eingriffs- und Wirkzone den Plangeltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 47, da aufgrund der geplanten Bebauung nachhaltige Veränderungen auf der gesamten Fläche zu erwarten sind.

### Freiraum-Beeinträchtigungsgrad

Grad	Abstand des Vorhabens zu Störquellen, bzw. vorbelasteten Bereichen
1	≤ 50 m
2	≤ 200 m
3	≤ 800 m
4	> 800m

Die Bestimmung des Freiraum-Beeinträchtigungsgrades wird nach dem Mecklenburger Modell (vgl. nebenstehende Tab.) ermittelt.

Der Abstand der Wohnbebauung zu nächstgelegenen vorhandenen Störquellen (Landstraße, Bäderbahn, Gewerbegebiet) beträgt ca. 20 – 150 m. Es ist demnach der Freiraumbeeinträchtigungsgrad 2 für die Berechnung zugrunde zu legen. Das bedeutet, dass ein Korrekturfaktor von 1,0 bei der Berechnung des Kompensationsanfordernisses veranschlagt wird.

### Ermittlung des Kompensationsanfordernisses aufgrund betroffener Biotoptypen

Biotoptyp	Flächenverbrauch in m <sup>2</sup>	Wertstufe	Kompensationsanfordernis + Zuschlag Versiegelung x Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent f. Kompensation
12.1.2 Lehm- und Tonacker	vollversiegelt, max. mögliche Wohnbebauung = 8.560	1	(1+0,5) x 1 = 1,5	12.840
12.1.2 wie vor	Max. mögliche Bebauung Nebenanlagen = 4.280		(1+0,5) x 1 = 1,5	6.420
12.1.2 wie vor	Verkehrsflächen = 4611		(1+0,5) x 1 = 1,5	6.916
12.1.2 wie vor	Fußweg teilversiegelt = 570		(1+0,2) x 1 = 1,2	684
12.1.2 wie vor	Stellplatz teilversiegelt = 654		(1+0,2) x 1 = 1,2	785
<b>Gesamtfläche versiegelt</b>	<b>18.675</b>			<b>27.645</b>

Für die Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung ist ein Kompensationsbedarf von 27.645 Flächenäquivalenten erforderlich.

### 13.4. Ausgleichs-/ Ersatzmaßnahmen

Nach den gesetzlichen Vorgaben sind bei unvermeidbaren und nicht weiter minimierbaren Eingriffen die betroffenen Funktionen sowie Werte von Natur (Naturhaushalt) und Landschaft (Landschaftsbild) durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen).

Das Grünordnungskonzept für den Bebauungsplan Nr. 47 sieht Gehölzpflanzungen und die Schaffung extensiver Wiesenflächen sowie zahlreiche Baumpflanzungen vor.

Folgende Ausgleichsmaßnahmen können innerhalb des Plangeltungsbereichs umgesetzt werden:

Maßnahme	Fläche in m <sup>2</sup>	Wertstufe	Kompensationszahl	Wirkungsfaktor	Flächenäquivalent
Anlage von naturnahen Wiesenflächen mit Feldholzinseln	1.805	2	2,5	1	4.513
Pflanzung von Einzelbäumen 68 Stck a 25 qm	1.700	2	2	0,8	2.720
<b>Gesamtsumme</b>	<b>3.505</b>				<b>7.233</b>

**Gesamtbilanzierung**

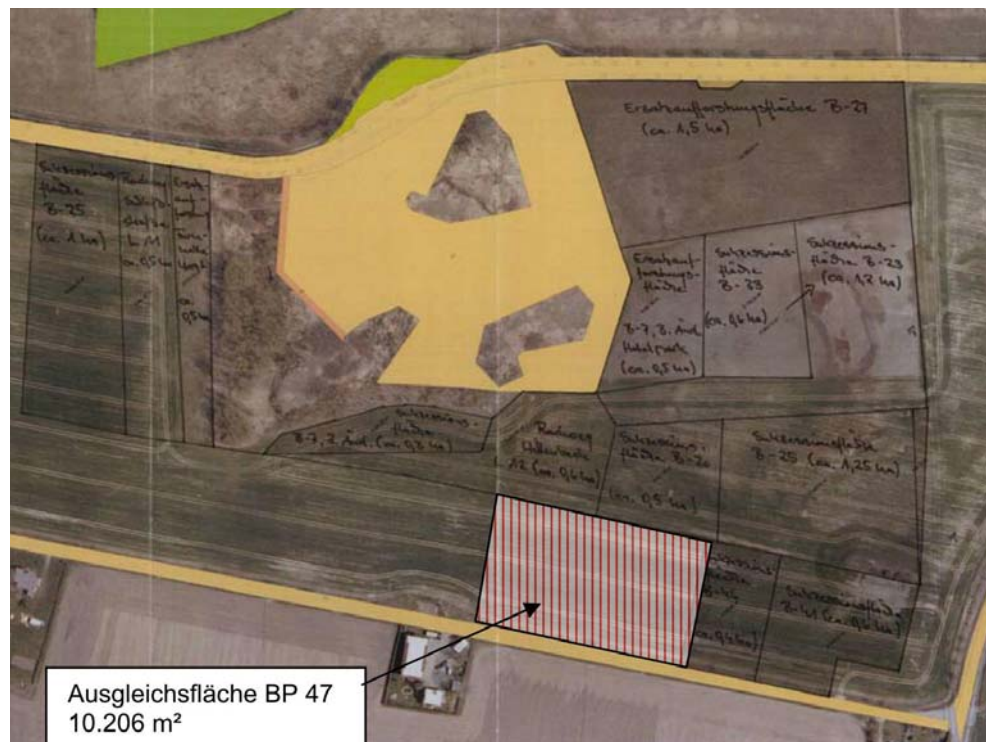
Bedarf	Planung
Flächenäquivalent für die vom Eingriff beanspruchten Biotoptypen	Flächenäquivalent der geplanten Kompensationsflächen im Plangebiet
27.645	7.233

Mit den im Plangebiet vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen kann der Eingriff somit nicht ausgeglichen werden. Es verbleibt ein Defizit von 20.412 Wertpunkten, welches planextern auszugleichen ist.

**Externer Ausgleich**

Der erforderliche externe Ausgleich wird auf von der Stadt Ostseebad Kühlungsborn bereit gestellten Ausgleichsflächen auf dem Flurstück 376/4, Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn (östlich des Gnittbargs an der Gemeindegrenze zu Wittenbeck; s. Abbildung) erbracht.

Abb.: Externe Ausgleichsfläche am Gnittbarg



Hier ist eine Fläche westlich angrenzend an die dem BP 46 zugeordnete Ausgleichsfläche von 10.206 qm (= 20.412 WP x 0,5) dauerhaft aus der landwirtschaftlichen Nutzung zu nehmen und der natürlichen Sukzession zu überlassen. Die Ausgleichsmaßnahmen sind mit der UNB abgestimmt worden.

Die Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt durch entsprechende Regelung im städtebaulichen Vertrag.

## 14 Artenschutzrechtliche Prüfung

### Gesetzliche Grundlage

Die Planung darf nicht gegen § 44 (1) BNatSchG verstoßen:

- Tötungsverbot besonders geschützter Tierarten
- Störungsverbot streng geschützter Tierarten
- Verbot der Beschädigung oder Zerstörung von Lebensstätten besonders geschützter Tierarten
- Verbot der Entnahme, Beschädigung, Zerstörung besonders geschützter Pflanzen aus der Natur.

Nach der Novelle des BNatSchG gelten für die Berücksichtigung des Artenschutzes bei Eingriffen im Bereich des Bau- und Fachplanungsrechts die artenschutzrechtlichen Verbotsstatbestände (§ 44 (1) BNatSchG) nicht mehr für die national geschützten Arten, sondern nunmehr für die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und für die europäischen Vogelarten.

Ziel der artenschutzrechtlichen Prüfung ist es, eine fachliche Einschätzung bezogen auf die potenziellen Vorkommen von Anhang IV-Arten der FFH-Richtlinie sowie der europäischen Vogelarten im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 47 Kühlungsborn zu geben und mögliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG (in der Fassung vom 29.07.2009) sowie eventuell nötige Anträge auf Ausnahmen zu benennen.

### Planungsrelevante Arten

Mittels der Methode der Potenzialanalyse werden die planungsrelevanten Arten ermittelt. Als Grundlage dienen die Ergebnisse der Begehung des Planungsgebietes sowie eine Datenrecherche.

Berücksichtigung findet ebenfalls der im Zuge des Bebauungsplans Nr. 46 „Am Grünen Weg“ erstellte artenschutzrechtliche Fachbeitrag, der das östlich direkt angrenzende Gebiet begutachtet. Da der Bestand beider Plangebiet sich bis auf das im BP 46 vorhandene Regenrückhaltebecken sehr gleicht, ist eine Übertragbarkeit der Ergebnisse dieses Gutachtens gegeben. Lediglich die Bestandsaufnahme der Artengruppe Amphibien ist so nicht zu übertragen, da im Plangebiet des BP Nr. 47 keine geeigneten Lebensraumstrukturen für Amphibien vorhanden sind.

Nach Überprüfung der vom Landesamt für Umwelt, Natur und Geologie Mecklenburg-Vorpommern erarbeiteten Liste der in Mecklenburg-Vorpommern beheimateten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie lässt sich aufgrund des vorgefundenen Lebensraumspektrums ausschließen, dass Arten dieser Liste betroffen sind. Das Plangebiet könnte potenziell Bedeutung als Jagdrevier für Fledermäuse besitzen.

Anhand der Vogelartenliste des Leitfadens Artenschutz in Mecklenburg-Vorpommern (Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V, 20.09.2010) wurde überprüft, wel-



che europäischen Vogelarten von den Planungen betroffen sein könnten.

Die Ackerflächen werden intensiv bis an die Ränder bewirtschaftet, so dass bodenbrütende Arten ausgeschlossen werden können. Die einzigen Gehölzstrukturen im Plangebiet sind auf den Gartenflächen des vorhandenen Wohnhauses zu finden. Hier ist ein übliches Spektrum häufig vorkommender Gehölzbrüter zu erwarten.

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag stellt für das benachbarte Gebiet fest, dass Lebensräume wild lebender Vogelarten nicht von der Planung betroffen sind. Einige Vogelarten nutzen die Ackerflächen zum Überflug oder zwischenzeitlichen Aufenthalt.

Prüfung der Verbotstatbestände  
nach § 44 BNatschG

Die Planungen sehen vor, auf den Ackerflächen neue Wohnbebauung zu errichten. Die vorhandenen Gehölzstrukturen im Privatgarten des vorhandenen Wohnhauses bleiben von den Planungen ungerührt.

Tötungsverbot / Verbot der Beschädigung oder Zerstörung von Lebensstätten

Eine Tötung oder Zerstörung von Nestern von bodenbrütenden Arten aufgrund der Baufeldräumung kann ausgeschlossen werden, da bei der ackerbaulichen Nutzung keine reelle Besiedlungschance besteht. Die vorhandenen Gehölze bleiben erhalten, so dass auch hier Tötungen oder Zerstörungen von Lebensstätten auszuschließen sind.

Störungsverbot

Die Umsetzung der Planungen kann zu Störungen der in den Gehölzstrukturen brütenden Gehölz- und Bodenbrüter führen. Da diese Arten recht flexibel sind und auf angrenzende gehölzbestandene Flächen ausweichen können, ist davon auszugehen, dass sich die ökologische Funktion der vom Vorhaben betroffenen Ruhe- und Fortpflanzungsstätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllen wird.

Verbot der Entnahme, Beschädigung, Zerstörung besonders geschützter Pflanzen aus der Natur

Im Plangebiet sind keine geschützten Pflanzenarten vorhanden.

Damit treten keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatschG ein.

Ostseebad Kühlungsborn, .....

.....  
Bürgermeister