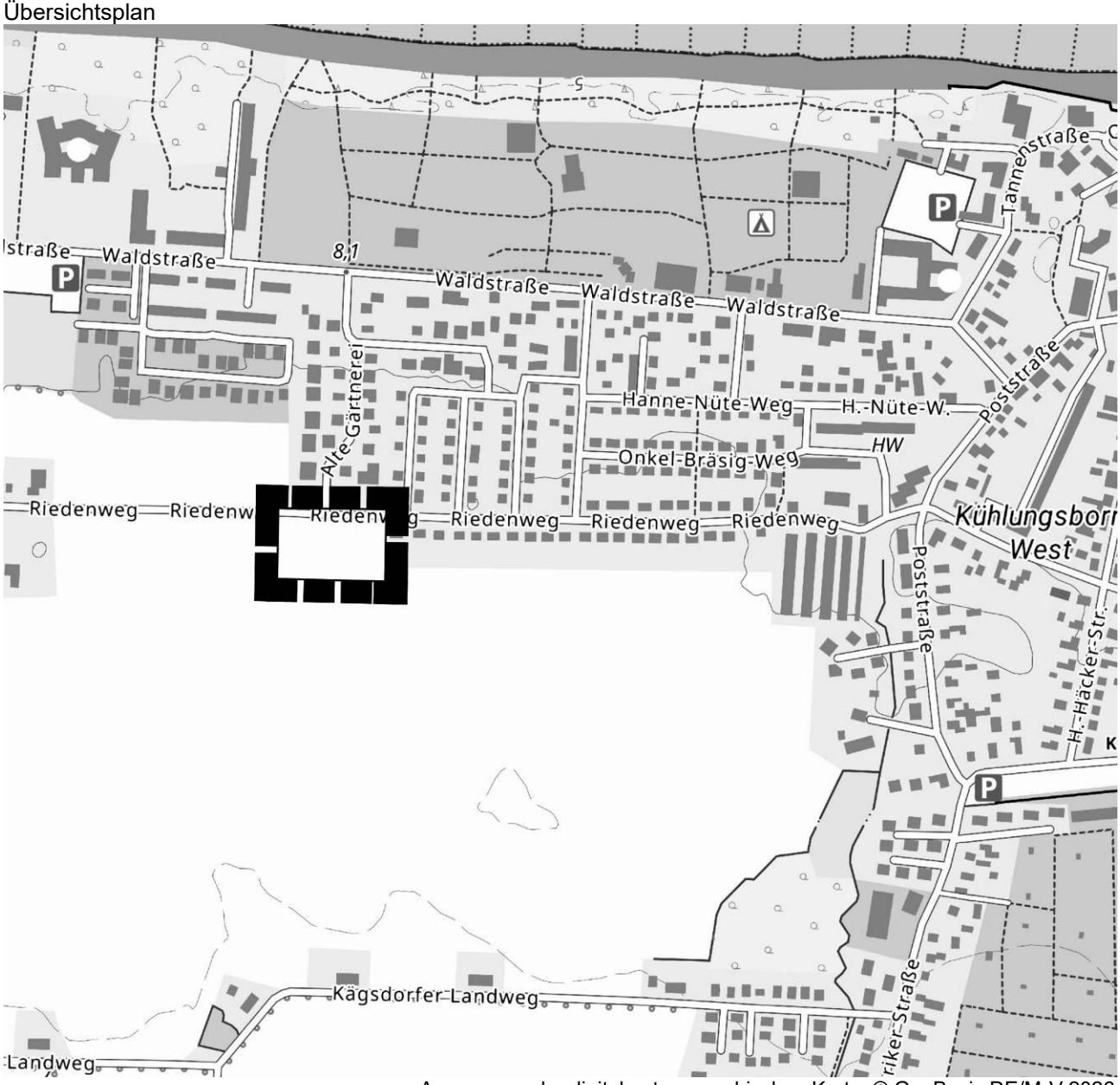
Übersichtsplan



Auszug aus der digitalen topographischen Karte. © GeoBasis DE/M-V 2026

SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN

über den

Bebauungsplan Nr. 53 „Riedenweg - Südwest“

gelegen südlich des Riedenweges, westlich des Bebauungsplanes Nr. 35 „Teilbereich Kühlungsborn West“ und südlich des Bebauungsplanes Nr. 23 „Ostseegarten“

BEGRÜNDUNG

Vorentwurf

Bearbeitungsstand 06.10.2026

Stadt Ostseebad Kühlungsborn

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 53 „Riedenweg - Südwest“

Begründung zum Vorentwurf

Inhalt Seite

Teil 1 - Begründung

1. Einleitung 3
1.1 Anlass und Ziel der Planaufstellung, Planverfahren 3
1.2 Lage und Geltungsbereich 4
1.3 Flächennutzungsplanung, Planungsrecht und Raumordnung 5
2. Inhalt des Bebauungsplanes 7
2.1 Ausgangssituation 7
2.2 Städtebauliches Konzept, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise 8
2.3 Örtliche Bauvorschriften 10
2.4 Verkehrserschließung und Stellplätze 11
2.5 Flächenbilanz 12
3. Ver- und Entsorgung 12
4. Immissionsschutz 13
5. Sonstiges 14

Teil 2 - Umweltbericht

1. Einleitung 16
1.1 Rechtliche und methodische Hinweise 16
1.2 Lage und Beschreibung des Plangebietes 16
1.3 Inhalt und Ziel des Bebauungsplanes 18
1.4 Wirkung der Planung 18
2. Gesetzlicher Naturschutz 20
2.1 Fachgesetze 20
2.2 Fachplanungen 20
2.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte 22
3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen 24
3.1 Beschreibung und Bewertung der einzelnen Schutzgüter 24
3.2 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern 35
3.3 Übersichtsmatrix aller Schutzgüter 36
3.4 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen 36
4. Alternative Planungen 37
4.1 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung 37
4.2 Anderweitige Planungsmöglichkeiten 38

5. Eingriffsregelung 38
5.1 Gesetzliche Grundlagen 38
5.2 Methodik 38
5.3 Bestandsbeschreibung und -bewertung 39
5.4 Eingriffsbilanzierung 40
5.4.1 Eingriff durch Biotopverlust bzw. Biotopveränderung 40
5.4.2 Eingriff durch Versiegelung 43
5.4.3 Ermittlung der Funktionsbeeinträchtigung 44
5.4.4 Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs 45
5.5 Kompensationsbilanzierung und Ausgleichsmaßnahmen 45
5.6 Auswertung und Ergebnis 46
6. Allgemein verständliche Zusammenfassung 46
7. Grünordnerischen Festsetzungen, Maßnahmen und Hinweise 48
8. Literatur und Quellen 49
9. Hinweise zur Zusammenstellung der Angaben 50

Planverfasser:

Stadt- und Regionalplanung
Dipl. Geogr. Lars Fricke
Lübsche Straße 25
23966 Wismar
Tel. 03841 2240700
info@srp-wismar.de www.srp-wismar.de

Teil 1 - Begründung

1. Einleitung

1.1 Anlass und Ziel der Planaufstellung, Planverfahren

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn hat am 09.07.2026 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 53 mit der Gebietsbezeichnung „Riedenweg - Südwest“ beschlossen.

Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels und der zunehmenden Überalterung der Kühlungsborner Bevölkerung wurde im Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK 2022) als zentrale Aufgabe der künftigen Stadtentwicklung die Bereitstellung von bezahlbarem und bedarfsgerechtem Wohnraum, insbesondere für Familien und junge Menschen, herausgearbeitet.
Mit Beschluss der Stadtvertreterversammlung vom 04.05.2023 wurde das ISEK 2022 mehrheitlich bestätigt und die Grundlage für die Umsetzung insbesondere der sogenannten „Schlüsselmaßnahmen“ geschaffen. Als Vorhaben mit höchster Priorität und Schlüsselmaßnahme 1 benennt das ISEK 2022 die Erstellung eines Wohnraumentwicklungskonzeptes (WEK) als wichtige Grundlage und Basis für die künftige Stadtentwicklungspolitik.

Im Vorfeld dieses WEK haben sich Flächen in Kühlungsborn-West für eine Gebietsentwicklung, vorwiegend für das Dauerwohnen, auf Grundlage von Voruntersuchungen herauskristallisiert. Für eine langfristige Entwicklung dieses größeren Gebietes ist die Erarbeitung eines städtebaulichen Konzeptes als Masterplan erforderlich, welcher in mehreren Planungsphasen umgesetzt werden soll.

Um kurzfristig dringend benötigte Wohnbaugrundstücke bereitstellen zu können, wird dieser vorliegende Bebauungsplan am Riedenweg aufgestellt. In diesem ersten Schritt soll am westlichen Ende des Riedenweges, gegenüber dem Wohngebiet „Alte Gärtnerei“, eine Abrundung der Ortslage mit einer Bebauung außerhalb des westlich anschließenden Landschaftsschutzgebietes „Kühlung“ erfolgen.

Eine Alternativenprüfung zur Standortwahl ist im Rahmen dieser Bauleitplanung entbehrlich, da diese bereits im Rahmen der Vorbereitungen auf Flächennutzungsplanebene für das geplante, größere Baugebiet in Kühlungsborn-West erfolgte (vgl. Aufstellungsbeschluss zur 11. Änderung).

Die Flächen des Bebauungsplanes Nr. 53 bieten sich an, da sie sich in die bestehende städtebauliche Struktur einfügen und keine umfangreichen Erschließungsmaßnahmen erforderlich sind. Die verkehrliche sowie technische Erschließung erfolgt direkt über den Riedenweg.
Die geplante Bebauung ergänzt die straßenbegleitende östlich (Bebauungsplan Nr. 35) sowie nördlich (Bebauungsplan Nr. 23) angrenzende Wohnbebauung am Ortsrand von Kühlungsborn-West und ist vereinbar mit dem o.g. Masterplan.

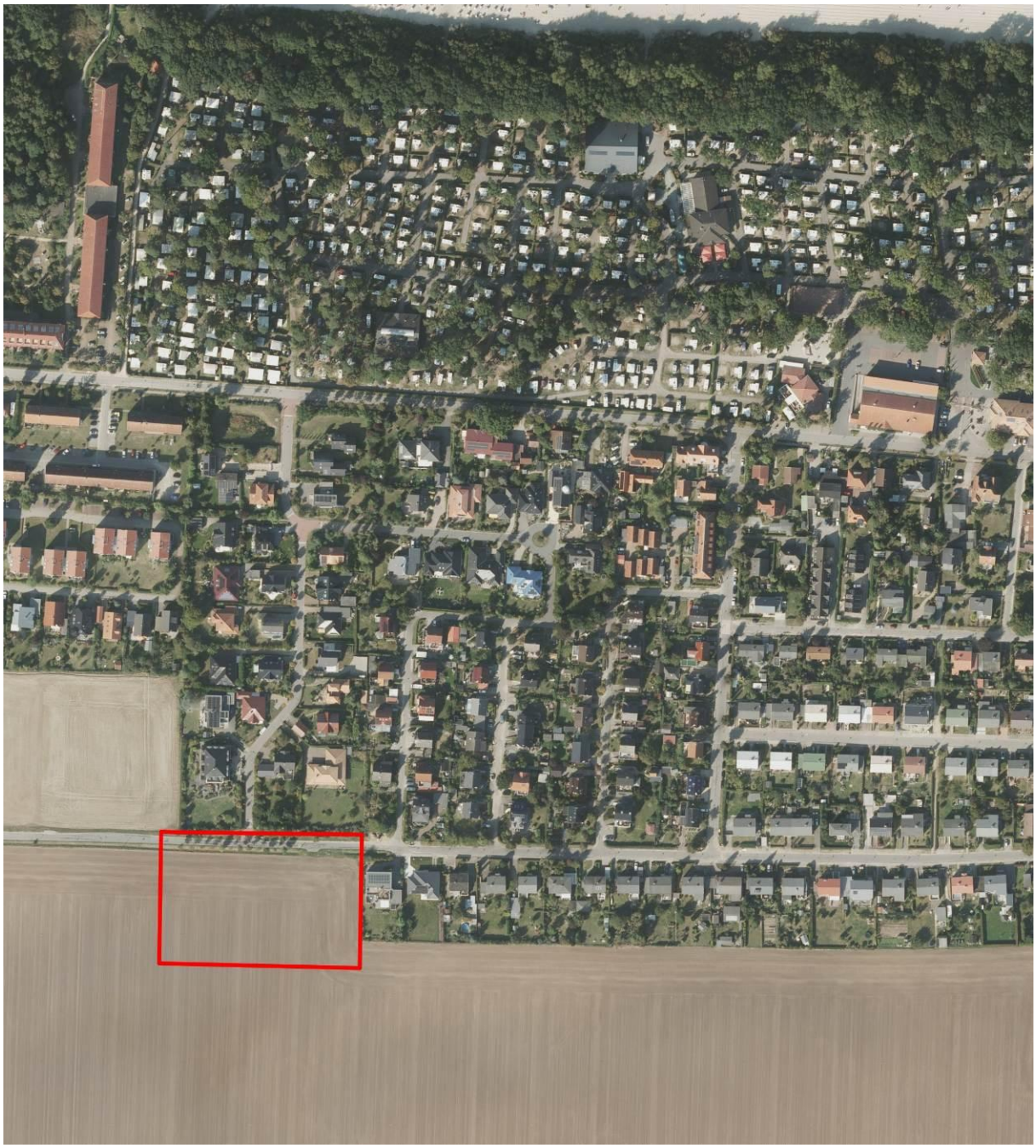
Das Planungsziel besteht darin, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung mit vier Einzelhäusern, innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO, zum dauerhaften Wohnen unter Ausschluss von Zweit- und Ferienwohnungen zu schaffen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im sogenannten Regelverfahren mit Umweltprüfung und einer zweistufigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden.

Die Beteiligung mit diesem Vorentwurf dient auch dazu, den erforderlichen Umfang und Detailierungsgrad der Umweltprüfung abzustimmen.

1.2 Lage und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes, gelegen südlich des Riedenweges, westlich des Bebauungsplanes Nr. 35 „Teilbereich Kühlungsborn West“ und südlich des Bebauungsplanes Nr. 23 „Ostseegarten“, hat eine Größe von rund 0,9 ha und umfasst Teilflächen aus den Flurstücken 344/2 und 333/2 (Riedenweg), Flur 1, Gemarkung Kühlungsborn.



Luftbild mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 53 (Luftbild, © GeoBasis - DE/M-V, 2026)

Lage des Plangebietes in der Ortslage der Stadt Kühlungsborn (© basemap.de 2026)

1.3 Flächennutzungsplanung, Planungsrecht und Raumordnung

Im wirksamen **Flächennutzungsplan** der Stadt Kühlungsborn ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Fläche für die Landwirtschaft (gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 9 BauGB) dargestellt. Zur Berücksichtigung des Entwicklungsgebotes nach § 8 Abs. 2 BauGB erfolgt im Rahmen der parallelen 13. Änderung des Flächennutzungsplanes die Ausweisung als Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 BauNVO. Die Aufstellung der beiden Bauleitplanungen erfolgt gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren.

Planungsrechtliche **Grundlagen** für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 2 des Gesetzes vom 26. Mai 2026 (GVOBl. M-V S. 522)

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

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

Als Plangrundlagen wurden der Lage- und Höhenplan, Vermessungsbüro Kerstin Siwek, Wismar, Stand 05.03.2026, Höhenbezug DHHN2016, die digitale topographische Karte, Landesamt für Innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, © GeoBasis DE/M-V 2026, Unterlagen des Bauamtes Kühlungsborn sowie eigene Erhebungen verwendet.

Die **übergeordneten Entwicklungsziele und Rahmenbedingungen** für das Gebiet der Stadt Ostseebad Kühlungsborn sind im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP) aus dem Jahr 2016 und im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MMR M-V) vom 22. August 2011 verankert. Das Regionale Raumentwicklungsprogramm ist aus dem Jahr 2011 und wird derzeit neu aufgestellt und liegt als zweiter Entwurf (September 2025/Entwurfsänderung vom Juni 2026) vor. Auch das im Jahr 2020 fortgeschriebene Energiekapitel mit den Festlegungen zur Windenergienutzung wird aktuell nochmals neu gefasst.
In diesen Planwerken werden Ziele (Z) und Grundsätze (G) der Raumordnung festgelegt, die zu beachten bzw. bei der gemeindlichen Planung zu berücksichtigen sind.

Die Stadt Ostseebad Kühlungsborn mit knapp 8.900 Einwohnern ist laut RREP als Grundzentrum ausgewiesen und besitzt daher, neben der hervorgehobenen touristischen Bedeutung und der Funktion für die Versorgung des Umlandes, auch eine zentrale Funktion hinsichtlich der Wohnungsentwicklung. Zentrale Orte wie Kühlungsborn sind wirtschaftliche, soziale und kulturelle Zentren und sollen so entwickelt werden, dass sie räumliche Schwerpunkte der Wirtschaftsentwicklung und Siedlungstätigkeit bilden. Dadurch wird die vorhandene Infrastruktur besser ausgelastet und eine Zersiedlung des ländlichen Raumes vermieden.
Im Vergleich zum ländlichen Raum verfügt der küstennahe Raum über eine höhere Bevölkerungsdichte und eine geringere Abwanderungsquote. Raumordnerisch zählt Kühlungsborn zu den Tourismusschwerpunkträumen der Ostseeküste. Die Tourismuswirtschaft verzeichnet anhaltende Wachstumsraten. Dies führt dazu, dass Kühlungsborn als Wohnstandort stark nachgefragt ist. Das attraktive Ostseebad ist auch ein beliebter Zuzugsort für Bürger aus anderen Bundesländern. Daneben ist der Eigenbedarf abzudecken, denn nach wie vor hält auch die Nachfrage von Kühlungsbornern an, die auch an Miet- oder Eigentumswohnungen interessiert sind.

Daher wird die Planung als mit den Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar angesehen.

Das Stadtgebiet von Kühlungsborn, somit auch das Plangebiet, liegt innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes.

2. Inhalt des Bebauungsplanes

2.1 Ausgangssituation

Die Flächen des Landschaftsschutzgebietes „Kühlung“ erstrecken sich westlich bzw. südwestlich, in einem Abstand von mindestens 40 m zum Plangebiet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 53 umfasst landwirtschaftliche Flächen südlich des Riedenweges in Kühlungsborn-West.

Der Riedenweg ist ausgebaut. Ein einseitiger Gehweg, südlich des Riedenweges, endet in Höhe der vorhandenen Wohnbebauung.

Im Plangebiet direkt südlich der Straße, zwischen Fahrbahn und landwirtschaftlicher Fläche, verläuft ein etwa 0,70 m tiefer Graben. Eine Allee aus Ahorn säumt diesen Straßenabschnitt.

Das Umfeld des Plangebietes in nördlicher sowie östlicher Richtung ist durch Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern geprägt.
Die planungsrechtliche Regelung für die direkte östliche Bebauung erfolgte mit dem Bebauungsplan Nr. 35 „Teilbereich Kühlungsborn West“, in der Fassung der 1. Änderung. Weitere Änderungen des Bebauungsplanes beziehen sich auf andere Flächen im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 35.
Direkt gegenüber, nördlich des Plangebietes, regelt der Bebauungsplan Nr. 23 für das Wohngebiet „Ostseegarten“, in der Fassung der 3. Änderung, die Bebauung.

Die Bebauung im Wohngebiet „Ostseegarten“ wird von Hecken parallel des Riedenweges eingegrünt, so dass keine direkte optische Wirkung durch die Bebauung auf den Straßenraum erfolgt. Ortsbild- und straßenraumprägend ist insbesondere die straßenbegleitende Bebauung südlich des Riedenweges im direkten östlichen Anschluss an das Plangebiet. Diese ist geprägt durch Gebäude, aus den 70er und 80er Jahren des 20. Jahrhunderts, mit flachgeneigten Satteldächern und einem hohen Kellergeschoss mit Garage. Zwei Gebäude im Bungalow- bzw. „Bauhausstil“ wurden in jüngerer Zeit errichtet. Die rückwärtigen privaten Grundstücksflächen werden als Hausgärten genutzt, die auch im Bebauungsplan Nr. 35, 1. Änderung, in einer Tiefe von 20 m festgesetzt wurden.

Auszug aus der Planzeichnung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 (Stadt- und Regionalplanung) mit Darstellung des angrenzenden Bereiches des Bebauungsplanes Nr. 53

Typische Gebäude im südlichen Riedenweg

Jüngere Gebäude im Riedenweg

Landwirtschaftlich genutzte Flächen, Blick nach Süden

Riedenweg mit Allee, Hecken und landwirtschaftlicher Fläche

Das Gelände des Plangebietes ist mit Geländehöhen zwischen rund 11,50 m ü.NHN im Nordwesten, rund 11,10 m ü.NHN im Südwesten, rund 10,70 m ü.NHN im Südosten und rund 10,20 m ü.NHN im Nordosten relativ eben. Es fällt leicht aus Richtung Nord-/Südwest nach Nordosten.

Die Anbindung an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs ist über Busverbindungen und den „Molli“ gegeben.

Für Fußgänger und Radfahrer ist das Plangebiet sehr gut über das vorhandene Straßen- und Wegesystem an den Ortskern von Kühlungsborn, den Stadtwald und den Strand angebunden.

2.2 Städtebauliches Konzept, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 53 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ergänzung des Wohngebietes in Kühlungsborn-West am Riedenweg mit vier Wohngebäuden als Einzelhäuser geschaffen werden, die durchaus auch als größere Wohnhäuser mit mehreren Wohnungen denkbar sind.

Die verkehrliche Erschließung ist über die Herstellung von Grundstückszufahrten mit Anbindung an den Riedenweg unter Berücksichtigung des Baumbestandes vorgesehen.

Mit einer straßenbegleitenden Bebauung sowie rückwärtig gelegenen Hausgärten wird die bestehende städtebauliche Struktur östlich des Plangebietes (Bebauungsplan Nr. 35) fortgeführt. Innerhalb der großen Gartenflächen können ausreichende Erholungs- und auch Spielmöglichkeiten für die Bewohner geschaffen werden.

Das Wohngebiet wird entsprechend der geplanten Nutzungen als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Das Baugebiet dient dem Dauerwohnen. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Ferienwohnungen gemäß § 13a BauNVO sind auch ausnahmsweise nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO). Zweitwohnungen sind unzulässig (§ 1 Abs. 9 BauGB).

Die o.g. nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen, um dringend benötigten Wohnraum bereitstellen zu können. Darüber hinaus wird die störende Wirkung solcher Betriebe und Einrichtungen bzw. des damit verbundenen Verkehrs als nicht vereinbar mit den vorhandenen und vorgesehenen Nutzungen beurteilt.

Zweit- und Ferienwohnungen werden ausgeschlossen, um benötigten Wohnraum zum Dauerwohnen bereitstellen zu können.
Die Möglichkeit zum Ausschluss von Zweitwohnungen besteht durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO. Der § 1 Abs. 9 BauNVO erlaubt der Stadt, bei Anwendung der Absätze 5 bis 8, das heißt innerhalb einzelner Nutzungsarten oder Ausnahmen und unter Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebiets, noch weiter zu differenzieren. Somit können auch „nur bestimmte Arten“ von Anlagen, also Unterarten von Nutzungen, erfasst werden. Nach § 1 Abs. 9 BauNVO können einzelne Erscheinungsformen differenziert ausgeschlossen werden und es können, im Gegensatz zu § 1 Abs. 5 BauNVO, noch stärker ins Einzelne gehende Differenzierungen und Verfeinerungen planungsrechtlicher Festsetzungen erfolgen.

Im Allgemeinen Wohngebiet gilt die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO. Es gelten die Regelungen zu Grenzabständen der offenen Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO mit der Abweichung, dass Gebäude nur in einer Länge von maximal 20 m errichtet werden dürfen. Dadurch soll sich die künftige Bebauung in die für diesen Bereich von Kühlungsborn vorherrschende, kleinteilige Einzelhausbebauung einfügen und eine zu große Riegelbildung im Ortsrandbereich verhindert, aber gleichzeitig auch Mehrfamilienhäuser ermöglicht werden.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Die Gebäudehöhe wird auf maximal 8,0 m begrenzt. Die zulässige Dachneigung liegt bei maximal 22°. Mit diesen gewählten Festsetzungen zur Gebäudekubatur fügt sich die neue Bebauung in das Ortsbild ein. Sie bietet den künftigen Bauherren darüber hinaus einen Gestaltungsspielraum.

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,4 festgesetzt. Damit besteht ein hinreichender Spielraum zur Ausnutzung der Grundstücke sowohl für die Errichtung von Einfamilien- als auch von Mehrfamilienhäusern. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche ist gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zulässig.

Die Gebäudehöhe ist gleich der Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante. Als unterer Höhenbezugspunkt dient die Oberkante des Riedenweges vor der Mitte der straßenseitigen Gebäudefront, womit sich die künftige Bebauung in die vorhandene Geländesituation einfügt.

Um zu große Höhenunterschiede innerhalb des Baugebietes zu vermeiden, dürfen die vorhandenen Geländehöhen auf den privaten Baugrundstücken nur um maximal +/- 0,50 m verändert werden. Die Veränderung von Geländehöhen wird u.a. im Zusammenhang mit der Herstellung des Planums für die Errichtung der Gebäude und von Zufahrten erforderlich.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung der umlaufenden Baugrenze bestimmt. Der Abstand der Baugrenzen zum Riedenweg und somit auch zum Graben beträgt 7,0 bis 8,0 m, auch um eine Vorgartengestaltung zu ermöglichen.

Die Errichtung von Garagen, Carports und Nebengebäuden ist im Vorgartenbereich unzulässig. Als Vorgarten gilt der Bereich zwischen dem Riedenweg und der straßenseitigen Baugrenze. Die Vorgärten haben eine positive Wirkung auf den Straßenraum und damit auf das Ortsbild, da keine optische Einengung durch bauliche Anlagen erfolgt (vgl. auch Vorgartensatzung der Stadt).
Innerhalb der übrigen Grundstücksflächen besteht für die künftigen Bauherren hinreichend Spielraum zur Errichtung baulicher Anlagen.
Darüber hinaus sind innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ Garten-, Geräte- und Gewächshäuser jeweils mit einer maximalen Grundfläche von 12 m² und insgesamt maximal 30 m² je Grundstück zulässig. Die geplanten großen Gartenflächen sollen vor einer hohen Versiegelung geschützt werden, damit diese auch als Versickerungsflächen dienen können.

2.3 Örtliche Bauvorschriften

Die Gestaltung der Gebäude hat einen wesentlichen Einfluss auf das Orts- und Landschaftsbild. Die örtlichen Bauvorschriften dienen der Bewahrung der örtlichen Bauweise unter Beachtung der landschaftlichen und städtebaulichen Gegebenheiten. Zusammen mit den Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung soll so eine attraktive Gestaltung gewährleistet werden, ohne jedoch die Gestaltungsmöglichkeiten zu sehr einzuschränken.

Der Dachüberstand darf maximal 50 cm betragen, das entspricht dem ortstypischen Spektrum und dient dem Schutz des Ortsbildes.

Bei Ziegel-Dacheindeckungen sind nur unglasierte rote, braune und anthrazitfarbene Dachziegel zulässig. Dieses Farbspektrum entspricht der Gebäudegestaltung in den angrenzenden Wohngebieten und soll daher auch hier fortgesetzt werden. Darüber hinaus sollen ortsbildstörende Reflektionen ausgeschlossen werden.
Für Dacheindeckungen aus anderen Materialien, wie z.B. Blech, werden keine Vorgaben zur Farbgestaltung getroffen.
Gemäß den allgemeinen Bestimmungen zum Schutz des Grundwassers sollte eine Verwendung von unbeschichteten kupfer-, zink- oder bleibedeckten Dachflächen vermieden werden. Niederschlagswasser von unbeschichteten kupfer-, zink- oder bleibedeckten Dachflächen gilt als belastet.

Fassaden sind als glatt verputzte Flächen oder mit Sichtmauerwerk auszuführen, um die neue Bebauung in das bestehende Gestaltungsspektrum der angrenzenden Wohngebiete einzufügen.

Holzfassaden sind auf max. 50 % der jeweiligen Fassadenflächen zulässig. Blockbohlenhäuser sind unzulässig. Häuser vollständig aus Holz und aus Blockbohlen sind (hier) untypisch und sollen daher ausgeschlossen werden.
Sichtbare Rollladenkästen sind zum Schutz des Ortsbildes unzulässig.

Geschosse, die keine Vollgeschosse sind, sind oberhalb des zweiten Vollgeschosses unzulässig. Dachterrassen oberhalb des zweiten Vollgeschosses sind ebenfalls unzulässig. Damit soll das Ortsbild geschützt und insbesondere für die Nachbarschaft ungünstige Höhenentwicklungen sowie Nutzungen vermieden werden.

Zwischen allen Grundstücksgrenzen und Stellplätzen für Kraftfahrzeuge oder Müllbehälter, Carports oder Garagen ist eine gärtnerisch gestaltete Fläche von mindestens 1 m Breite herzustellen. Die nicht bebauten, privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Unzulässig ist die Anlage von Bekiesungen der Vorgarten- und Gartenflächen (Stein-/Schottergärten). Ausgenommen sind Zufahrten und Wege.
Ziel ist eine Gestaltung mit Stauden, Sträuchern sowie Rasen. Die Begrünung dient der Aufwertung des Ortsbildes, dem Schutz des Bodens, fördert die Versickerung von Niederschlagswasser, wirkt positiv auf das Kleinklima und dient dem Artenschutz.

Ständige Standplätze für bewegliche Wertstoff- und Abfallbehälter sind durch hochwachsende Gehölze oder durch entsprechend begrünte bauliche Anlagen (z.B. Mauern, Zäune oder Pergolen) abzuschirmen, was dem Schutz des Ortsbildes dient.

Als Einfriedungen sind nur berankte Zäune und Hecken aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen, auch in Kombination mit Zäunen, zulässig. Bei Kombination von Hecken und Zäunen, sind die Hecken straßenzugewandt anzuordnen. Stabmattenzäune, Zäune aus Kunststoff sowie Gabionen sind unzulässig. Damit nimmt die Stadt positiven Einfluss auf eine attraktive, begrünte Gestaltung des Straßenraumes.
Entlang des Riedenweges dürfen Hecken und Zäune beidseitig der Grundstückszufahrten eine Höhe von 0,8 m nicht überschreiten, um ausreichende Sichtverhältnisse bei der Ausfahrt von den Grundstücken zu berücksichtigen.

Werbeanlagen sind im Allgemeinen Wohngebiet nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 1,0 m² und nur im Erdgeschossbereich zulässig. Im gesamten Geltungsbereich gilt: Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Dadurch sollen störende Einflüsse auf das Ortsbild vermieden werden.

Es wird auf § 84 der LBauO M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 LBauO M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Zuwiderhandlungen können mit einem Bußgeld geahndet werden.

2.4 Verkehrserschließung und Stellplätze

Die Grundstückserschließung erfolgt über die Herstellung neuer Grundstückszufahrten mit Anbindung an den Riedenweg. Der Ausbau des Riedenweges ist für die kleinteilige Ergänzungsbebauung nicht vorgesehen und wird als ausreichend erachtet. Nach Erstellung des o.g. Masterplanes erfolgen Entscheidungen über einen Ausbaubedarf.

Die Einfahrten zu drei von vier möglichen Grundstücken werden zum Schutz der Allee festgesetzt. Für die Herstellung einer Einfahrt wird dennoch die Rodung eines Alleebaumes notwendig. Der Ausgleich soll innerhalb des Plangebietes durch drei Anpflanzungen zur Ergänzung der Ahorn-Allee erfolgen. Für das geplante östliche Grundstück bestehen mehrere Möglichkeiten für die Grundstückszufahrt, ohne einen Alleebaum zu beeinträchtigen, daher erfolgt keine Festsetzung einer Grundstückseinfahrt.

Zur Herstellung der Grundstückszufahrten ist der vorhandene Graben zu überqueren. Im Rahmen der weiterführenden Planungen ist die Funktion dieses Grabens für die Niederschlagswasserableitung zu prüfen und ggf. eine Verrohrung im Bereich der künftigen Grundstückszufahrten zu realisieren.

Die erforderlichen privaten Kfz-Stellplätze sind innerhalb der privaten Baugrundstücke unterzubringen. Gemäß Anlage 1 der Stellplatzsatzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn ist ein Stellplatz je Wohnung in Einfamilien- bzw. Mehrfamilienhäusern herzustellen.

2.5 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 53 beträgt rund 0,9 ha. Die Fläche unterteilt sich folgendermaßen:

Tabelle 01: Flächenbilanz, gerundete Werte

Flächennutzung	**Flächengröße in m²**
Allgemeines Wohngebiet - WA	**4.390**
Grünfläche, privat - Hausgarten	**3.610**
Straßenverkehrsfläche - Riedenweg	**1.510**
Gesamtgröße des Geltungsbereiches	**9.510**

3. Ver- und Entsorgung

Die technische Ver- und Entsorgung erfolgt durch die Herstellung neuer Hausanschlüsse mit Anbindung an die Leitungen zur Trinkwasserversorgung, Regenwasser- und Schmutzwasserentsorgung in der Zuständigkeit des Zweckverbandes Kühlung, die im Bereich des Riedenweges vorhanden sind.

Löschwasser kann in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet, in einem Radius von 150 m, über einen Hydranten an der Ecke Riedenweg/Jung-Jochen-Weg, mit einer Leistung von 48 m³ pro Stunde, bereitgestellt werden.

Die Stromversorgung wird über neue Anschlüsse an das Netz der e.dis AG gewährleistet.

Eine Fernmeldefreileitung verläuft parallel zum Riedenweg, im Bereich des künftigen Baugebietes. Diese Freileitung ist künftig um- bzw. erdzuverlegen. Die neuen Anschlussleitungen sind entsprechend herzustellen.
Die Abfallentsorgung erfolgt auf Grundlage der Abfallsatzung des Landkreises Rostock. Die Abfallbehälter sind am Tage der Entsorgung am Riedenweg bereitzustellen.
Für das Plangebiet wurde ein „Geotechnischer Bericht mit Empfehlungen zum Erd- und Grundbau für den Rohrleitungs- und Straßenbau sowie den Hochbau aus geotechnischer Sicht“ erarbeitet (Ingenieurbüro für Baugrunduntersuchung und Umwelttechnik Rostock, 23.06.2026). Darin sind auch die Ergebnisse der Versickerungseignung des untersuchten Standortes für Niederschlagssammelwasser enthalten.
Es wird festgestellt, dass die im Untersuchungsbereich oberflächennah in variierender Stärke auftretenden Sande prinzipiell ausreichend durchlässig, jedoch mindestens zeitweise bereits wasserführend sind. Die unterhalb der Sande, bereichsweise auch oberflächennah anstehenden, bindigen Mineralböden wirken aufgrund ihrer geringen hydraulischen Leitfähigkeit gegenüber Sickerwasser als Stauschichten. Ein ausreichend großer Bodenwasserflurabstand ist ganzjährig am Standort nicht gewährleistet.
Unter Berücksichtigung dieser Gegebenheiten ist der Standort für eine effektive Versickerung von Niederschlagssammelwasser nicht geeignet und die zentrale Ableitung ist vorgesehen.
Daher wurden Möglichkeiten der Regenwasser-Ableitung erörtert. Für einen Anschluss an die zentrale Regenwasserleitung im Riedenweg wird im weiteren Verfahren geprüft, ob eine zusätzliche Aufnahmekapazität besteht. Eine weitere Möglichkeit ist die Einleitung in den Graben südlich des Riedenweges, dessen Funktion ebenfalls geprüft werden soll. Ein ausreichendes Rückhaltevolumen für das kleine Plangebiet wäre hier evtl. schon gegeben oder über eine Grabenerweiterung möglich. Eine dritte Möglichkeit ist die Anlage einer Versickerungsmulde südlich des Plangebietes.
Diese von der Stadt beauftragten Untersuchungen dienen dazu, eine zweckmäßige und kostensparende Zwischenlösung für das Plangebiet in Abstimmung mit der Wasserbehörde und dem Wasser- und Bodenverband zu finden, die Bestand hat, bis der Masterplan für die große Baugebietsentwicklung in Kühlungsborn West vorliegt, der eine Gesamtlösung für Regenwasser beinhalten muss.
Zusätzlich muss aufgrund bestehender, winterlicher Stauwasserereignisse im östlichen Planbereich ein Drainage-Fangsammler südlich des Plangebietes errichtet werden, um das Wasser von den südlich gelegenen Ackerflächen abzufangen und zentral abzuleiten.

4. Immissionsschutz

Aufgabe von Bauleitplanungen im Hinblick auf den Immissionsschutz ist es, abschließend die Frage u.a. nach den auf das Planungsumfeld einwirkenden Immissionen zu beantworten und dafür zu sorgen, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse beachtet werden.

Die Betrachtungen zu Immissionsbelastungen gehen von der bestehenden Situation aus, ohne dass diese durch die Planung verursacht werden. Die angrenzenden Straßen sind durch reine Anliegerverkehre gekennzeichnet, die abseits der Hauptverkehrsströme in Kühlungsborn liegen. Daher wird davon ausgegangen, dass innerhalb des Plangebietes keine unzulässigen Beeinträchtigungen auftreten werden. Mit der Planung werden zusätzliche Anliegerverkehre erzeugt, für die jedoch aufgrund der geringen Verkehrsbewegungen davon auszugehen ist, dass keine unzulässigen Beeinträchtigungen für die bestehenden Wohnnutzungen entstehen werden.
Andere Emittenten, die nachhaltig auf das Plangebiet einwirken, sind nicht bekannt.
Von landwirtschaftlichen Nutzungen gehen keine dauerhaften Beeinträchtigungen aus. Landwirtschaftliche Einsatztage und ggf. -nächte, z.B. zur Erntezeit sowie gelegentliche Geruchsbelästigungen durch das Ausbringen von Gülle sind im Ortsrandbereich möglich.

5. Sonstiges

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone IV des Wasserschutzgebietes „Kühlungsborn“ (MV_WSG_1836_02, gemäß Beschluss 25/VIII-4/84 vom 14.11.1984). Die damit verbundenen Verbote und Nutzungsbeschränkungen zum Trinkwasserschutz gemäß der Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete - 1. Teil „Schutzgebiete für Grundwasser“ (DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 101) sind zu beachten.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb eines im Flächennutzungsplan dargestellten Bodendenkmalbereiches. Das Symbol „D2“ kennzeichnet Bodendenkmale, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation der betroffenen Teile des Bodendenkmals durch eine anerkannte archäologische Grabungsfirma sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat gemäß § 6 Abs. 5 DSchG M-V der Verursacher des Eingriffs zu tragen. Bergung und Dokumentation sind mit der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Rostock abzustimmen und müssen vor Beginn jeglicher Erdarbeiten sichergestellt sein.

Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gemäß § 11 Abs. 2 DSchG M-V unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind in dem Geltungsbereich der Satzung keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gem. § 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht beim Umweltamt des Landkreises, Sachgebiet Altlasten/Immissionsschutz, wird hingewiesen.

Der Geltungsbereich ist nicht als kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen. Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist verpflichtet, dies unverzüglich der örtlichen Ordnungsbehörde anzuzeigen.

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

Teil 2 - Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Rechtliche und methodische Hinweise

Der vorliegende Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 53 „Riedenweg - Südwest“ sowie zur zugehörigen 13. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Ostseebad Kühlungsborn.

Der Umweltbericht, als gesonderter Teil der Begründung, stellt die Belange des Natur- und Umweltschutzes dar. Gemäß § 1 (6) Nr.7 des Baugesetzbuchs (BauGB) sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, insbesondere des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen. Daher ist, wie in § 2 Abs. 4 BauGB vorgesehen, eine Umweltprüfung auf Grundlage der Anlage 1 zum BauGB durchzuführen. Es werden die Auswirkungen des Vorhabens auf die Umweltbelange geprüft und die Ergebnisse im Umweltbericht dargestellt.

Da das Vorhaben einen Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne von § 12 des Naturschutzausführungsgesetzes M-V (NatSchAG M-V) darstellt, ist der Verursacher nach § 15 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes zu unterlassen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind zu begründen und durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen und/oder zu ersetzen. Nach § 1a (3) BauGB werden die Ergebnisse der Eingriffsregelung aufgezeigt und Kompensationsmaßnahmen festgelegt. Diese sind bei der Abwägung zu berücksichtigen.

Im Umweltbericht werden sowohl nachteilige als auch positive Auswirkungen auf die Umwelt erfasst. Die ermittelten voraussichtlichen Umweltauswirkungen werden gemäß Anlage 1 des BauGB beschrieben und bewertet. Des Weiteren umfasst der Umweltbericht die Bestimmung erforderlicher Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sowie deren Überwachung. Es werden Ergebnisse der erstellten fachspezifischen Gutachten herangezogen und auf sie verwiesen. „Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand, den allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie dem Inhalt und dem Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessen verlangt werden kann“ (§ 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB). Begehungen des Plangebiets fanden im April und Juni 2026 statt.

1.2 Lage und Beschreibung des Plangebietes

Die Stadt Kühlungsborn liegt im Westen des Landkreises Rostock. Der Geltungsbereich mit einer Größe von 9.510 m² liegt am westlichen Ortsrand von Kühlungsborn-West auf einer derzeit unbebauten Ackerfläche sowie auf der anliegenden Straße, ca. 600 m Luftlinie von der nördlich gelegenen Ostseeküste entfernt. Für Fußgänger und Radfahrer ist das Plangebiet gut über das vorhandene Straßen- und Wegesystem an den Ortskern von Kühlungsborn, den Stadtwald und den Strand angebunden.

Das Umfeld des Plangebietes des Bebauungsplans Nr. 53 „Riedenweg - Südwest“ ist in nördlicher und östlicher Richtung von der vorhandenen Wohnbebauung geprägt. Südlich und westlich befinden sich weitere großräumige Ackerflächen.

Das Plangebiet liegt südlich des Riedenweges, westlich des Bebauungsplanes Nr. 35 „Teilbereich Kühlungsborn West“ und südlich des Bebauungsplanes Nr. 23 „Ostseegarten“. Die Bebauung wird außerhalb des Geltungsbereichs, parallel zum Riedenweg nach Norden, mit Heckenstrukturen eingegrünt und abgegrenzt. Südlich der Straße Riedenweg, zwischen Fahrbahn und landwirtschaftlicher Fläche, verläuft ein etwa 0,70 m tiefer Graben. Eine Ahornallee säumt diesen Straßenabschnitt.

Riedenweg – Blick nach Osten

Das Gelände des Plangebietes weist Geländehöhen von rund 11,50 m ü.NHN im Nordwesten, rund 11,10 m ü.NHN im Südwesten, rund 10,70 m ü.NHN im Südosten und rund 10,20 m ü.NHN im Nordosten relativ eben. Es ist leicht nach Nordost hin abfallend.

Riedenweg – Blick nach Westen

1.3 Inhalt und Ziel des Bebauungsplanes

Das Planungsziel des Bebauungsplanes Nr. 53 „Riedenweg - Südwest“ besteht in der planungsrechtlichen Vorbereitung einer Wohnbebauung zur Abrundung der vorhandenen Ortslage am westlichen Ende des Riedenweges. Es ist vorgesehen gegenüber dem Wohngebiet „Alte Gärtnerei“, eine Abrundung der Ortslage für eine Bebauung außerhalb des westlich anschließenden Landschaftsschutzgebietes „Kühlung“ einzuleiten.

Der Geltungsbereich südlich des Riedenweges umfasst eine etwa 8.000 m² große landwirtschaftliche Teilfläche aus dem Flurstück 344/2 sowie ein Teilstück mit ca. 1.500 m² aus dem Flurstück 333/2 (Riedenweg), Flur 1, Gemarkung Kühlungsborn. Die Grundflächenzahl (GRZ) ist auf 0,4 festgesetzt.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt durch die Herstellung von Grundstückszufahrten mit Anbindung an den Riedenweg unter Berücksichtigung des Baumbestandes. Eine Ahornallee säumt diesen Straßenabschnitt. Die Errichtung von Garagen, Carports und Nebengebäuden ist im Vorgartenbereich nicht vorgesehen. Als Vorgarten gilt der Bereich zwischen dem Riedenweg und der straßenseitigen Baugrenze.

Die unbebauten privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Der Abstand der Baugrenzen zum Riedenweg und somit auch zum Graben beträgt etwa 8,0 m, um eine Vorgartengestaltung zu ermöglichen. Unzulässig ist die Anlage von Bekiesungen auf Vorgarten- und Gartenflächen (Stein-/Schottergärten). Ausgenommen sind Zufahrten und Wege. Ziel ist eine Gestaltung mit Stauden, Sträuchern und Rasen. Im südlichen Bereich des Plangebiets sind private Hausgärten vorgesehen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Kühlungsborn ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen (gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 9 BauGB). Das Verfahren zur 13. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans.

1.4 Wirkung der Planung

Die mit dem Bebauungsplan Nr. 53 „Riedenweg – Südwest“ verbundenen Nutzungsänderungen und baulichen Erweiterungen führen zu verschiedenen Auswirkungen auf die Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und Anlage 1 BauGB. Die Wirkungen ergeben sich sowohl aus der baulichen Inanspruchnahme der Flächen als auch aus der späteren Nutzung. Auf einer ca. 8000 m² großen Ackerfläche sollen Wohnbebauung und Hausgärten entstehen. Das führt zu bodentechnischen Veränderungen, zu Flächenversiegelung, aber auch zur Errichtung großräumiger Gartenflächen.

Ziel der Planung ist, die biologische Vielfalt zu erhalten, die Auswirkungen auf die relevanten Schutzgüter zu kompensieren und diese durch geeignete Maßnahmen auszugleichen. Die vom Vorhaben direkt in Anspruch genommenen Flächen weisen überwiegend keine besondere Bedeutung für den Landschaftshaushalt auf und stellen keine wesentlichen Lebensräume für naturschutzfachlich bedeutsame Arten dar.

Ein Eingriff in geschützte Biotope ist nicht vorgesehen.

Folgende umweltrelevante Wirkungen sind mit der Planung zu erwarten:

Baubedingte Wirkungen

Während der Bauarbeiten ist mit Abtrag, Verdichtung und temporärer Versiegelung durch Baustraßen und Arbeitsflächen zu rechnen, wodurch Bodenfunktionen vorübergehend beeinträchtigt und die Versickerungsfähigkeit reduziert werden können. Zudem ist mit Staubentwicklung und Abgasemissionen durch die eingesetzten Baumaschinen zu rechnen, was die Luftqualität vorübergehend belasten kann. Parallel dazu führen Baugeräte und Baustellenverkehr zu erhöhten Schallemissionen, die temporäre Lärmbelastungen verursachen.

Bei unsachgemäßer Baustellenführung besteht das Risiko von Einträgen von Öl und anderen Kontaminationen in den Boden und ins Grundwasser. Diese Faktoren sind zeitlich begrenzt und durch baubegleitende Maßnahmen zu minimieren. Des Weiteren erfolgt eine baubedingte Flächeninanspruchnahme zur Lagerung von Baumaterial und -maschinen.

Bei der Baufeldfreimachung (Beseitigung der Vegetation, Verdichtung und Veränderung der Bodenoberfläche) ist ein Verlust von Habitaten vorkommender Arten nicht auszuschließen. Zudem ist eine Beeinträchtigung von Tieren durch Kollisionen möglich.

Anlagebedingte Wirkungen

Durch die Versiegelung von Flächen und die Beseitigung von Vegetation zur Errichtung baulicher Anlagen kommt es zu Habitatverlusten bei vorkommenden Arten. Die Versiegelung wird sich hemmend auf die natürlichen Prozesse der Bodenteilfunktionen und des Wasserhaushalts auswirken. Flächenversiegelung einhergeht, kann zu einer geringfügigen Erwärmung des Lokalklimas führen.

Betriebsbedingte Wirkungen

Durch die vorgesehene Bebauung des Plangebietes ist vorrangig ein Flächenverbrauch durch Versiegelung sowie ein Verlust an Ackerflächen infolge veränderter Nutzung zu erwarten. Die Lebensraum- und sonstigen Bodenfunktionen werden erheblich beeinträchtigt und im Bereich der Überbauung irreversibel zerstört. In Verbindung mit der Versiegelung verringert sich auch die Grundwasserneubildungsrate. Es treten visuelle Störwirkungen durch die Gebäude auf.

Die Bedeutung der Gesamtfläche als Lebensraum für Flora und Fauna, insbesondere für Insekten und andere Kleinlebewesen, wird sich durch die geplante Nutzung verändern. Auf dem einstmaligen Acker werden Wohnbebauung und Gartenflächen entstehen. Die neue Nutzung führt zu einer Veränderung der Biotoptypen, aber auch zu angepassten Nutzungsmöglichkeiten, insbesondere auf den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hausgärten“.

2. Gesetzlicher Naturschutz

2.1 Fachgesetze

In der nachfolgenden Tabelle sind die zu beachtenden einschlägigen Fachgesetze, aufgeschlüsselt nach den im nachfolgenden Kapitel behandelten Schutzgütern, dargestellt

Tabelle 02: Darstellung der Fachgesetze und Fachpläne

Schutzgut	**Fachgesetzliche Vorgaben**
Allgemein	▪ Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ▪ Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) ▪ Baugesetzbuch (BauGB)
Mensch	▪ Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) ▪ EU-Luftqualitätsrichtlinie 2008/50/EG ▪ Verordnung zur Durchführung des BImSchG (BImSchV)
Pflanzen und Tiere sowie biologische Vielfalt	▪ Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) ▪ EU-Habitat-Richtlinie 92/43/EWG (Natura 2000) ▪ Landeswaldgesetz (LWaldG M-V)
Boden	▪ Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) ▪ Technische Regeln, Verwertung von Bodenmaterial (TR LAGA) ▪ Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV)
Fläche	▪ Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)
Luft und Klima	▪ Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) ▪ Verordnung zur Durchführung des BImSchG (BImSchV)
Wasser	▪ Landeswassergesetz M-V (LWaG M-V) ▪ EU-Wasserrahmenrichtlinie (EU-WRRL) ▪ Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG)
Kultur- und sonstige Sachgüter	▪ Baugesetzbuch (BauGB) ▪ Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V)
Landschaftsbild	▪ Landschaftsprogramm (GLP M-V) ▪ Landschaftsrahmenplan (GLRP M-V)

2.2 Fachplanungen

Neben den gesetzlichen Vorgaben sind verschiedene Fachplanungen zu berücksichtigen, die Ziele und Rahmenbedingungen für die Entwicklung des Plangebiets festlegen. Für den Geltungsbereich und die angrenzende Situation werden folgende Aussagen getroffen.

Es erfolgt eine zusammenfassende Betrachtung der relevanten Umweltinformationen aus dem Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan „Mittleres Mecklenburg-Rostock“ (GLRP MMR) sowie dem Landesinformationssystem (LINFOS).

Naturraum:

- Das Untersuchungsgebiet liegt innerhalb der Landschaftszone „Ostseeküstenland“ (1) und der Großlandschaft „Nordwestliches Hügelland“ (10). Es ist der Landschaftseinheit „Kühlung“ (104) zuzuordnen (Karte 1).

Arten und Lebensräume:
- Es liegt keine besondere Schutzwürdigkeit vor (Karte 3)

Boden:
- Die Schutzwürdigkeit liegt im mittleren bis hohen Bereich (Karte 4).
- Die vorherrschende Bodenart des Plangebietes ist grundwasserbestimmter (und/oder staunaß) Lehm/Tieflehm. Dies ist der Bewertungsstufe 3 (erhöhte Schutzwürdigkeit) zugeordnet.

Wasser:
- Die Schutzwürdigkeit des Grund- und Oberflächenwassers wird im Landesinformationssystem als „mittel bis hoch“ eingestuft (Karte 6).
- Kühlungsborn liegt im normalen Niederschlagsbereich (Karte 7).
- Der Grundwasserflurabstand ist laut LINFOS-Datenbank anthropogen beeinflusst. In den angrenzenden Nahbereichen beträgt er > 10 m.

Landschaftsbild und landschaftliche Freiräume:
- Die Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes liegt im Bereich von mittel bis hoch (Karte 8).
- Im Rahmen der Funktionsbewertung „Schutzwürdigkeit landschaftlicher Freiräume“ wird der Bereich in Stufe 1 („geringe Schutzwürdigkeit“) eingestuft (Karte 9).

Landschaftsplan

Kühlungsborn ist eine eigenständige Stadt im Landkreis Rostock. Der Teillandschaftsplan des Ostseebads Kühlungsborn (Ordnungsnummer A/2-15) ist ein offizielles, im Dezember 1995 fertiggestelltes Planungsdokument der Stadt. Spezifische Vorgaben für das Planungsgebiet sind nicht dargestellt.

Flächennutzungsplan (FNP)

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Kühlungsborn ist der Geltungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Die 13. Änderung des FNP erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans mit dem Ziel der Ausweisung von Wohn- und Grünflächen.

Plangrundlagen und Fachgutachten

Als Plangrundlagen wurden der Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Kerstin Siwek, Wismar, Stand 05.03.2026, Höhenbezug DHHN2016, die digitale topographische Karte des Landesamts für Innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, © GeoBasis DE/M-V 2026, die Unterlagen des Bauamtes Kühlungsborn sowie eigene Erhebungen verwendet.

Es wurde ein „Geotechnischer Bericht mit Empfehlungen zum Erd- und Grundbau für den Rohrleitungs- und Straßenbau sowie den Hochbau aus geotechnischer Sicht“, durch das Ingenieurbüro für Baugrunduntersuchung und Umwelttechnik Rostock, 23.06.2026, erarbeitet.

Zusammenfassung

Die Planung steht im Einklang mit den übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen. Der Flächennutzungsplan wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans geändert.

2.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte

Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten des Naturschutzrechts.

Natura-2000-Gebiete

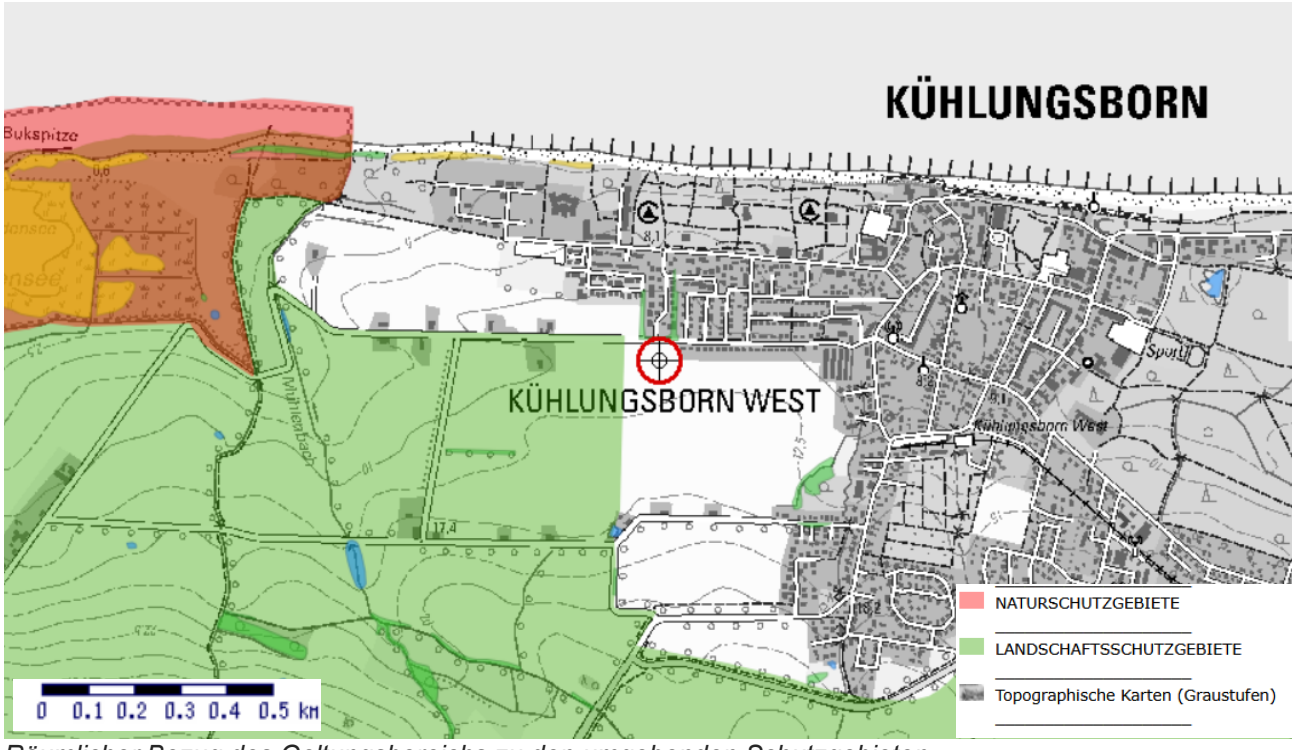
Im Geltungsbereich liegt kein Teil eines Natura-2000-Gebiets vor. Westlich, etwa 1200 Meter vom Plangebiet entfernt, liegt das FFH-Gebiet „Riedensee“ (DE 1836-301). Der Riedensee ist einer der letzten Strandseen an der westlichen Ostseeküste. Er ist nur durch einen schmalen Dünenstreifen vom offenen Meer abgetrennt, der bei Hochwasser regelmäßig überflutet wird. „Der Riedensee wird durch Nährstoffeinträge aus dem landwirtschaftlich intensiv genutzten Einzugsgebiet eutrophiert. Im Sommer werden der Strand, aber auch die Dünen und die Dünenflussrinnen von Strandbesuchern sehr intensiv genutzt“ (GLRP MMV).

Aufgrund seiner Ausprägung und der räumlichen Entfernung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiet

Westlich, in gut einem Kilometer Entfernung, beginnt das NSG „Riedensee“ (NSG_271), das großflächig Teil des beschriebenen GGB-Gebiets „Riedensee“ (DE 1836-301) ist. Aufgrund seiner Ausprägung und der räumlichen Entfernung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Westlich angrenzend, etwa 40 Meter vom Plangebiet entfernt, liegt das Landschaftsschutzgebiet „Kühlung“ (LSG_054a). Das insgesamt 128,31 km² große LSG erstreckt sich flächig zwischen Rerik und Bad Doberan. Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen durch die veränderte Nutzung zu erwarten.



Räumlicher Bezug des Geltungsbereichs zu den umgebenden Schutzgebieten

Europäische Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)

Der Mühlenbach markiert die natürliche westliche Grenze des Kühlungsborner Ostseestrandes gegenüber dem angrenzenden Naturschutzgebiet „Riedensee“. Er liegt in gut einem Kilometer Entfernung in westlicher Richtung vom Plangebiet.

Da er direkt in die Ostsee mündet, fällt er unter die berichtspflichtigen Gewässer der WRRL. Er dient als wichtiges Bindeglied zwischen den terrestrischen Biotopen der Küstenlandschaft und dem marinen Ökosystem der Ostsee. Viele dieser kleinen Küstenbäche wurden historisch zur Entwässerung von Agrarflächen begradigt oder mit Rohrdurchlässen versehen. Die Richtlinie fordert hier die Wiederherstellung der linearen Durchgängigkeit, damit Fische und Kleinlebewesen ungehindert wandern können.

Gesetzlich geschützte Bäume nach § 18 NatSchAG M-V (Einzelbäume)

Nach aktuellem Wissensstand befinden sich keine nach § 18 des Naturschutz-Ausführungsgesetzes (NatSchAG M-V) von Mecklenburg-Vorpommern geschützten Bäume im Plangeltungsbereich.

Gesetzlich geschützte Bäume nach § 19 NatSchAG M-V (Baumreihen, Alleen)

Es befindet sich eine nach § 19 NatSchAG M-V geschützte Allee im nördlichen Geltungsbereich am Riedenweg. Für die Herstellung einer Einfahrt ist die Rodung eines Alleebaums erforderlich. Der Baum hat einen Stammumfang von ca. 60 cm und eine Kronenbreite von ca. 3 Metern. Der Ausgleich soll innerhalb des Plangebietes durch drei Anpflanzungen zur Ergänzung der Ahorn-Allee erfolgen.

Ahornallee am Riedenweg – Blick in westliche Richtung

Gesetzlich geschützte Biotope und Geotope nach § 20 NatSchAG M-V

Nördlich des Geltungsbereichs befindet sich das im Jahr 1997 kartierte und gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotop DBR00204 (naturnahe Feldhecke) innerhalb der Grenze des Bebauungsplans Nr. 23 „Ostseegarten. Dieser trat 2004 in Kraft. Im Umweltbericht der Begründung ist kein Verweis auf dieses Biotop enthalten. Die am Riedenweg liegenden Gehölzflächen sind den privaten Grünflächen zugeordnet, und die vorhandenen Vegetationsstrukturen sind „zu schützen und sukzessive zu einem geschlossenen Bestand zu entwickeln“.

Nach den aktuellen Luftbildern, der Bestandsbegehung und der Abgrenzung durch die Straße „Riedenweg“ kann davon ausgegangen werden, dass diese Gehölzfläche im Weiteren als „Siedlungshecke“ zu betrachten ist.

3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgen auf der Grundlage der im § 2 Absatz 4 des Baugesetzbuchs (BauGB) benannten Aspekte. Demnach wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen unter Beachtung der Anlage 1 (zu § 2 Absatz 4, § 2a und § 4c BauGB) ermittelt werden.

3.1 Beschreibung und Bewertung der einzelnen Schutzgüter

Umweltauswirkungen, die sich aus der Realisierung der im B-Plan dargestellten Planungsziele ergeben, werden nach den einzelnen Schutzgütern gegliedert beschrieben. Dabei werden mögliche Auswirkungen auf das einzelne Schutzgut verbalargumentativ beurteilt. Die aus den Plangrundlagen und Fachgutachten absehbaren Möglichkeiten zur Vermeidung, Minimierung bzw. zu den Ausgleichsmaßnahmen werden dargestellt.

Die folgenden Abschnitte analysieren die voraussichtlichen Wirkungen auf die relevanten Schutzgüter überschlägig auf der Ebene des Vorentwurfs.

Schutzgut „Mensch“

Allgemeine Angaben

Das Schutzgut Mensch wird als Schutz des Lebens, der Gesundheit und des Wohlbefindens der Bevölkerung definiert, soweit diese Aspekte durch spezifische Umweltbedingungen beeinflussbar sind.

Ausgangssituation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 53 umfasst landwirtschaftliche Flächen südlich des Riedenweges in Kühlungsborn-West. Der Riedenweg ist ausgebaut. Ein einseitiger Gehweg südlich des Riedenweges endet in Höhe der vorhandenen

Wohnbebauung. Das Umfeld des Plangebiets ist durch die bestehende Wohnbebauung bereits deutlich geprägt. In nördlicher und östlicher Richtung liegen Wohngebiete, häufig mit Einzelhausbebauung. Für Fußgänger und Radfahrer ist das Plangebiet gut über das vorhandene Straßen- und Wegesystem an den Ortskern von Kühlungsborn, den Stadtwald und den Strand angebunden.

Planung und Bewertung

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten Planung und im Hinblick auf die Aspekte Wohnen, Wohnumfeld, Arbeit, Erholung, Gesundheit und Wohlbefinden keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Die großen Ackerflächen des Kühlungsborner Südwestens werden, südlich des bereits verkehrstechnisch erschlossenen Riedenwegs und bis kurz vor der Grenze des Landschaftsschutzgebietes „Kühlung“ (LSG_054a) in Ost-West-Richtung, um circa 8.000 m² verringert.

Neuer Wohnraum entsteht. Das Plangebiet wird entsprechend der geplanten Nutzungen als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Das Baugebiet dient dem Dauerwohnen. Zweitwohnungen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Ferienwohnungen, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind ebenfalls nicht zulässig.

Mit der Planung wird zusätzlicher Anliegerverkehr verursacht; aufgrund der geringen Verkehrsbewegungen ist jedoch davon auszugehen, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen entstehen.

Die bewusst geplanten großen Gartenflächen sollen den Bewohnern ausreichende Erholungs- und Spielmöglichkeiten bieten. Zugleich bieten diese Flächen wertvollen Platz und Raum und dienen der Erholung.

Die resultierenden Umweltauswirkungen auf das Schutzgut „Mensch“ werden insgesamt als **geringe Beeinträchtigung** eingestuft.

Schutzgut „Pflanzen, Tiere sowie biologische Vielfalt“

Allgemeine Angaben

Durch eine am 18.12.2007 in Kraft getretene Änderung der Artenschutzbelange im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) gelten Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 i.V. m. § 44 Abs. 5 BNatSchG bei zulässigen Vorhaben für europarechtlich geschützte Arten (europäische Vogelarten und Arten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie)

Geplante Vorhaben mit der Ausweisung von Erschließungsanlagen, allgemeinen Wohngebieten, sonstigen Sondergebieten, Gewerbegebieten und Grünflächen sind hinsichtlich des Vorkommens und der Gefährdung von europarechtlich geschützten Arten sowie aller streng geschützten Tier- und Pflanzenarten zu überprüfen. Der Artenschutz-Leitfaden M-V verlangt eine Relevanzprüfung und ggf. eine Potenzialanalyse, sobald ein Vorhaben in einem Bereich liegt, in dem geschützte Arten vorkommen können. Ortsrandlagen gelten als ökologisch sensibel, weil sie Übergangsräume zwischen Siedlung und Landschaft darstellen.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der artenschutzrechtlichen Potentialanalyse sind die planungsrelevanten zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Gesetzesvorschriften, Erlasse und Richtlinien, das Datenmaterial der Begehungen sowie vorhandene Daten aus dem Geodaten-Portal Mecklenburg-Vorpommern. Anhand der Biotopausstattung werden Rückschlüsse auf das Artenvorkommen gezogen.

Ausgangssituation

Der Geltungsbereich liegt südlich des Riedenweges auf großflächigem Ackerland, das durch einen Graben und eine Baumreihe von der Straße abgetrennt ist.

Auf der nördlichen Seite des Riedenwegs befindet sich eine strukturreiche Siedlungshecke innerhalb der Grenze des Bebauungsplans Nr. 23 „Ostseegarten“. Nach aktuellen Luftbildern und anhand der Abgrenzung durch die Straße „Riedenweg“ kann davon ausgegangen werden, dass diese Gehölzfläche im Weiteren als „Siedlungshecke“ zu betrachten ist. Für das Schutzgut „Pflanzen, Tiere sowie biologische Vielfalt“ ist sie dennoch von besonderer Bedeutung.

Aufgrund der Lage des Vorhabens im Übergangsbereich zwischen Siedlung und Agrarlandschaft sowie der Betroffenheit von Ackerfläche und einer gebietsnahen linearen Gehölzstruktur (Hecke) ist eine artenschutzrechtliche Potenzialanalyse vorgesehen. Für die betroffenen Strukturen besteht Habitatpotenzial für geschützte Arten nach § 44 BNatSchG.

Das Untersuchungsgebiet wurde im April und Juni 2026 begangen und auf folgende Artengruppen untersucht:

- Bodenbrüter (offene Ackerflächen, gebietsnahe Hecke)
- Fledermäuse (Gehölzstrukturen als Jagdhabitat)
- Säugetieren (ohne Fledermäuse) (Spuren- und Indizienerfassung)
- Amphibien (Graben, Wanderkorridor)
- Reptilen (steinige Übergangsbereiche)
- Käfer (Totholzbestände)

Aufgrund der gegebenen Biotopausstattung kann die weitere Betrachtung der folgenden Tier- und Pflanzengruppen entfallen: Pflanzen, Fische, Weichtiere, Tag- und Nachtfalter sowie Libellen. Ein Eintritt von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG ist für diese Artengruppen nicht zu erwarten.

Nach dem Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan „Mittleres Mecklenburg-Rostock“ (GLRP MMR) sowie dem Landesinformationssystem (LINFOS) liegt für Arten und Lebensräume keine besondere Schutzwürdigkeit vor (Karte 3).

Brutvögel:

Zur Ermittlung der artenschutzrechtlichen Betroffenheit der Artengruppe der Brutvögel erfolgte eine aktuelle Erfassung im Untersuchungsgebiet. Der Geltungsbereich ist nicht Bestandteil eines Europäischen Vogelschutzgebietes, auch liegt keines in unmittelbarer planungsrelevanter Umgebung. Brutvögel sind alle Arten, die im Gebiet ein Nest anlegen oder Brutplätze nutzen.

Nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG sind alle europäischen Vogelarten streng geschützt. Für die artenschutzrechtliche Prüfung bedeutet das:

- Brutplätze dürfen nicht zerstört werden
- Störungen während der Brutzeit sind verboten
- Fortpflanzungsstätten müssen erhalten bleiben

Beschreibung und Bewertung

Der intensiv bewirtschaftete Rapsacker (2026) wies bei der Bestandsaufnahme keine Bracheinseln auf. Aufgrund der Störungseinflüsse durch den Riedenweg und die umgebende Siedlungslage (Fluchtdistanz infolge von Störwirkungen sowie Prädationsrisiko) ist nicht zu erwarten, dass Bodenbrüter im Gebiet der Ackerfläche vorkommen. Als Rastgebiet hat die Fläche nur eine mittlere Bedeutung. Aufgrund der Fluchtdistanz zur Straße und zur Siedlung verringert sich die Bedeutung zusätzlich.

Im weiteren Umkreis wurden keine Reviere der Feldlerche erfasst. Die Feldlerche ist nach der Roten Liste Deutschland und M-V (Völker 2014) als gefährdet eingestuft.

In den angrenzenden Siedlungsgebieten sind verbreitete Arten des Siedlungsbereiches zu erwarten, die in Gehölzen oder an Gebäuden brüten. Bei den betroffenen Arten handelt es sich um weit verbreitete (ubiquitäre) Arten in und um die Siedlungshecke an der nördlichen Seite des Riedenwegs. Die Bruthabitate befinden sich größtenteils innerhalb der Heckenstruktur. Diese bleibt in ihrer Qualität und Ausprägung unverändert.

Durch die Anpflanzung von Gehölzen und Vegetation, insbesondere in den Vorgärten und den nach Süden gerichteten Hausgartenbereichen werden Teillebensräume geschaffen bzw. erweitert. Für die Artengruppe sind keine CEF-Maßnahmen erforderlich.

Hinweis:

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen soll die Beräumung der Freiflächen und die Beseitigung der Gehölze im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar erfolgen.

Fledermäuse:

Alle heimischen Fledermausarten sind nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 Buchstabe b) aa) und Nr. 14 Buchstabe b) BNatSchG streng geschützt.

Beschreibung und Bewertung

Es befinden sich innerhalb der Eingriffsfläche keine potenziellen Quartiersstrukturen von Fledermäusen. Der Acker besitzt als Jagdhabitat nur eine nachrangige Bedeutung, da über dem Acker nur ein geringes Insektenaufkommen zu erwarten ist

Zur Ermittlung der artenschutzrechtlichen Betroffenheit der Artengruppe der Fledermäuse erfolgte eine Begutachtung der Bäume mit einem Stammdurchmesser von mehr als 30 cm hinsichtlich ihrer aktuellen Habitatfunktion als Sommerquartier für Fledermäuse. Hierfür wurden die Bäume auf Spuren von Fledermäusen (Exkremente, Kratzspuren) untersucht. Am Baumbestand wurden keine Hinweise auf eine Nutzung

durch Fledermäuse gefunden. Eine Bedeutung der Bäume als Quartier ist nicht abzusehen.

Die Heckenstruktur nördlich des Riedenweges sowie weitere Kleingebäude der Hausgärten bieten Potenzial für die Artengruppe. Eine Nutzung als Winterquartier ist aufgrund des Fehlens frostfreier Bereiche nicht zu erwarten.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden für die Tiergruppe der Fledermäuse nicht ausgelöst. Mittel- bis langfristig können sich durch Anpflanzungen und Abgrenzungen der Hausgärten neue Jagdhabitate für Fledermäuse entwickeln. Die Durchführung von CEF-Maßnahmen für die Artengruppe der Fledermäuse ist nicht erforderlich.

Säugetieren (exklusive Fledermäuse):

In einer Potenzialabschätzung nach § 44 BNatSchG in Mecklenburg-Vorpommern (MV) werden sonstige Säugetiere (ohne Fledermäuse) anhand ihrer Habitatansprüche bewertet. Der Fokus liegt primär auf streng geschützten Arten wie Fischotter, Biber, Haselmaus und Wolf.

Der Nachweis erfolgt im Rahmen der artenschutzrechtlichen Potenzialanalyse und der Untersuchung aus den Begehungen durch eine Kombination aus Habitatbewertung und Spuren- und Indizienerfassung (Losung, Trittsiegel, Wechsel, Fraßspuren).

Beschreibung und Bewertung

Es gibt keine weiteren größeren Fließgewässer oder Waldgebiete in der Nähe des Plangebietes, die als potenzielle Wanderkorridore genutzt werden könnten. Die Arten Fischotter, Biber und Wolf werden ausgeschlossen. Auch für die Haselmaus *(Muscardinus avellanarius)* sind aufgrund fehlender Habitatstrukturen keine Vorkommen im Untersuchungsgebiet anzunehmen

Bei den Begehungen, der Habitatbewertung sowie der Spuren- und Indizienerfassung wurden keine Merkmale weiterer streng geschützter Kleinsäugerarten, wie des europäischen Feldhamsters *(Cricetus cricetus),* festgestellt.

Das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG ist nicht zu erwarten. Für die Artengruppe sind keine CEF-Maßnahmen erforderlich.

Amphibien:

Beschreibung und Bewertung

Im Geltungsbereich liegt ein Graben, der für Amphibien von Bedeutung sein könnte. Entsprechend erfolgte eine Untersuchung des Potenzials im Planungsgebiet, um artenschutzrechtliche Tatbestände zu verifizieren bzw. Maßnahmen zur Minimierung und Vermeidung ableiten zu können.

Es fanden Begehungen im Plangebiet im April und im Juni 2026 statt. Es wurden keine Amphibien festgestellt. Auch die Eignung als Wanderkorridor ist aufgrund der anthropogenen Prägung nur äußerst bedingt gegeben.

Aufgrund des Fehlens eines geeigneten Laichgewässers ist eine maßgebliche Bedeutung für Amphibien auszuschließen.

Für die Artengruppe sind keine CEF-Maßnahmen erforderlich.

Hinweis für die Artengruppen Amphibien und Reptilien:

Lediglich baubedingt kann es zu geringen, temporären Beeinträchtigungen kommen. Um den Verbotstatbestand der Tötung gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, sind Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen zu empfehlen.

Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gruben und Gräben schnellstmöglich zu verschließen und zuvor eventuell hineingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus ihnen zu entfernen.

Reptilien:

Beschreibung und Bewertung

Das Plangebiet besitzt keine maßgebliche Bedeutung für artenschutzrechtlich relevante Reptilienarten. Bei den Begehungen wurden keine natürlichen Verstecke für Reptilien festgestellt.

Es sind keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu erwarten. Es ist nicht von einer artenschutzrechtlichen Betroffenheit der Reptilien auszugehen.

Für die Artengruppe der Reptilien sind keine CEF-Maßnahmen erforderlich.

Käfer:

Beschreibung und Bewertung

Die vorgefundene Vegetation stellt keine Habitatbestandteile für artenschutzrechtlich relevante Käferarten dar. Potenziell ist mit xylobionten Arten wie Eremit und marmoriertem Rosenkäfer in Gehölzbeständen zu rechnen. Diese siedeln sich jedoch vor allem in alten Baumbeständen mit ausgeprägtem Braunmulmkörper an. Derartige Bäume kommen im Untersuchungsgebiet bzw. im planungsrelevanten Umfeld nicht vor. Bei der Begutachtung der Bäume hinsichtlich ihrer Habitatfunktion für Fledermäuse wurde auch auf diese artenschutzrechtlich relevanten Arten geachtet.

Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit der Käfer ist nicht zu erwarten.
Für die Artengruppe der Käfer sind keine CEF-Maßnahmen erforderlich.

Zusammenfassung: „Pflanzen und Tiere sowie biologische Vielfalt“

Deutliche Auswirkungen auf geschützte Arten sind nicht zu erwarten. Eine erhebliche Beeinträchtigung sowie das Eintreten der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG infolge vorhabenbedingter Wirkungen auf die vorhandenen Artengruppen sind weitgehend ausgeschlossen. Auch Eingriffe in die Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Arten sind nach aktuellem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Die Eingriffs- bzw. Wohnbauflächen befinden sich derzeit in landwirtschaftlicher Nutzung, liegen jedoch in unmittelbarer Nähe zu Siedlungen und Straßen. Aufgrund der Fluchtdistanzen und der intensiven ackerbaulichen Bewirtschaftung hat die Fläche keine erhebliche Bedeutung als Bruthabitat. Da eine potenzielle Besiedlung nicht ausgeschlossen werden kann, sind Bauzeitenregelungen zu beachten.

Als Äsungsgebiet für Rastvögel hat die Ackerfläche an der Straße ebenfalls nur eine geringe Bedeutung. Die Funktion wird eher auf den weiter südlich gelegenen Ackerflächen erfüllt, die sich nicht in der unmittelbaren Wirkzone des Riedenweges befinden. Eine Nutzung von Amphibien als Wanderkorridor ist aufgrund fehlender Strukturen in der Umgebung auszuschließen.

Die resultierenden Umweltauswirkungen auf das Schutzgut „Pflanzen und Tiere sowie biologische Vielfalt“ werden nach gegenwärtigem Kenntnisstand als **geringe Beeinträchtigung** eingestuft.

Hinweise:

Die Beseitigung von Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 Satz 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) darf nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 1. März durchgeführt werden. Ausnahmen sind zulässig, sofern der Verursacher einen gutachterlichen Nachweis erbringt, dass innerhalb der Gehölzflächen keine Brutvögel brüten und keine Amphibien oder Reptilien vorhanden sind, und sofern die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.
Um den Verbotstatbestand der Tötung gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, sind Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen zu empfehlen. Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gruben und Gräben schnellstmöglich zu verschließen und zuvor eventuell hineingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus ihnen zu entfernen sind.

Schutzgut „Boden“

Allgemeine Angaben

Beeinträchtigungen des Bodens ergeben sich aus der Art und Intensität der geplanten Nutzung. Mögliche Wirkfaktoren werden nach Möglichkeit und auf Grundlage des aktuellen Sachstands prognostiziert und bewertet. Als Indikatoren für die Beurteilung der Auswirkungen auf natürliche und verbliebene natürliche Bodenfunktionen dienen vorrangig die unversiegelten Bereiche.

Ausgangssituation

Nach dem Geodatenviewer (geoportal-mv.de) besitzt der Boden im Plangebiet (Aufschlüsselung: SI3D) folgende Merkmale und Ausstattung:

- S Die Bodenart ist Sand.
- I Der Sand ist lehmig oder anlehmig.
- 3 Mittlere Zustandsstufe.
- D Zeigt die Klimastufe an (niederschlagsarmes, aber warmes Klimagebiet).

Die unterhalb der Sande anliegenden bindigen Mineralböden wirken aufgrund ihrer geringen hydraulischen Leitfähigkeit gegenüber Sickerwasser als Stauschichten.

Ackerzahl im Geltungsbereich (40/40):

Die Ackerzahl ist ein in Deutschland genutzter Index zur Bewertung der natürlichen Ertragsfähigkeit einer Ackerfläche. Die Skala reicht von 1 bis 100. Ein Wert von 40 bedeutet einen mittleren bis guten Boden (oft sandiger Lehm oder lehmiger Sand), der ertragreich bewirtschaftet werden kann. Der erste Wert (40) ist die Bodenzahl, der zweite (40) die um Klima- und Geländefaktoren korrigierte Ackerzahl.

Das Gelände des Plangebietes weist Geländehöhen von rund 11,50 m ü.NHN im Nordwesten, rund 11,10 m ü.NHN im Südwesten, rund 10,70 m ü.NHN im Südosten und rund 10,20 m ü.NHN im Nordosten auf. Es fällt leicht von Südwesten nach Nordosten ab. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Hinweis:

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gem. § 11 des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes verpflichtet zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs. Auf die Anzeigepflicht beim Umweltamt des Landkreises, Sachgebiet Altlasten/Immissionsschutz, wird hingewiesen.

Planung und Bewertung

Bei der Umsetzung der Planung kommt es zu einem naturschutzrechtlich ausgleichspflichtigen Verlust an offenem, belebtem Boden der Ackerfläche durch Versiegelung und Überbauung. Eine zusätzliche Inanspruchnahme von Böden ist zur Errichtung von Grundstückszufahrten vorgesehen.

Für das allgemeine Wohngebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt. Die aktuell unversiegelten Flächen werden mit der GRZ multipliziert. Sie regelt die Baudichte und hat in diesem Bebauungsplan einen Wert von 0,4 (plus 50 % für Nebenanlagen). Damit ergibt sich eine GRZ von 0,6 zur Berechnung der Versiegelungs-Eingriffsbilanzierung.

Auf den südlichen Teilflächen sind große Hausgartenflächen vorgesehen. Diese wirken sich positiv auf die Beurteilung aus, da Bearbeitung, evtl. Düngung und weitere Verdichtung durch Ackermaschinen auf diesen Flächen entfallen.

Die resultierenden Umweltauswirkungen auf das Schutzgut „Boden“ werden nach gegenwärtigem Kenntnisstand als **geringe Beeinträchtigung** eingestuft.

Schutzgut „Wasser“

Ausgangssituation

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone IV des Wasserschutzgebietes „Kühlungsborn“ (MV_WSG_1836_02). Die Regelungen der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

Der Geltungsbereich liegt in einem niederschlagsarmen, aber warmen Klimagebiet. In unmittelbarer Umgebung gibt es keine natürlichen Gewässer. Innerhalb des Geltungsbereichs liegt ein Graben zwischen dem Riedenweg und der südlich der Straße gelegenen Ackerfläche.

Die Bodenart ist Sand. Der Sand ist lehmig oder anlehmig. Dies führt zu einer mittleren bis guten Wasserdurchlässigkeit und zu einer moderaten bis hohen Wasserspeicherfähigkeit.

Europäische Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)

Der Mühlenbach markiert die natürliche westliche Grenze des Kühlungsborner Ostseestrandes gegenüber dem angrenzenden Naturschutzgebiet Riedensee. Er liegt in gut einem Kilometer Entfernung in westlicher Richtung vom Plangebiet.

Als direkt in die Ostsee mündender Bach fällt er unter die Berichtspflichten der WRRL. Er dient als wichtiges Bindeglied zwischen den terrestrischen Biotopen der Küstenlandschaft und dem marinen Ökosystem der Ostsee. Viele dieser kleinen Küstenbäche wurden historisch zur Entwässerung von Agrarflächen begradigt oder mit Rohrdurchlässen versehen. Die Richtlinie fordert hier die Wiederherstellung der linearen Durchgängigkeit, damit Fische und Kleinlebewesen ungehindert wandern können.

Planung und Bewertung

Durch Versiegelung und Überbauung der Flächen wird der Oberflächenabfluss des Niederschlagswassers beschleunigt und das Rückhaltevolumen des belebten Bodens verringert. Durch eine mögliche Verrohrung des Grabens im Bereich der Grundstückszufahrten wird die voraussichtliche Abflussfähigkeit herabgesetzt. Aufgrund des geringen Flächenanteils des Plangebietes im Vergleich zum Gesamteinzugsgebiet sind keine signifikanten Auswirkungen auf den Grundwasserkörper und das Oberflächenwasser zu erwarten.

Die anlagebedingten Wirkungen führen zu einer Erhöhung der Versiegelungsflächen. Ackerflächen werden reduziert und Wohnbebauung errichtet. Damit verbunden verringert sich das Potenzial für Wasserspeicherung und Grundwasserneubildung.

Auf den südlichen Teilflächen sind große Hausgartenflächen vorgesehen. Diese wirken sich positiv auf die Beurteilung aus, da Bearbeitung, evtl. Düngung und Verdichtung durch Ackermaschinen auf diesen Flächen entfallen.

Die resultierenden Umweltauswirkungen auf das Schutzgut „Wasser“ werden insgesamt als **geringe Beeinträchtigung** eingestuft. Die Regelungen der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

Schutzgut „Fläche“

Allgemeine Angaben

Der Schutz des Raumes und der Fläche ist in den Fachgesetzen (siehe Kapitel 2.1) verankert. Der Abschnitt § 1a Abs. 2 des Baugesetzbuchs (BauGB) verpflichtet zur Flächensparsamkeit und zur Minimierung der Versiegelung.

Die Bewertung des Schutzgutes „Fläche“ erfolgt im Sinne des bundesweiten Nachhaltigkeitsindikators „Flächenverbrauch“. Die Inanspruchnahme ist dabei nicht gleichbedeutend mit der Neuversiegelung, sondern umfasst alle Nutzungen im Siedlungsbereich.

Ausgangssituation

Der Geltungsbereich liegt im Westen der Stadt Kühlungsborn und umfasst insgesamt ca. 9.500 m². Es handelt sich um die Teilbereiche des vorhandenen Riedenweges sowie um die südlich gelegenen landwirtschaftlich genutzten Flächen. Zwischen Riedenweg und Ackerfläche verläuft ein extensiver Graben, der als lineares Strukturelement erhalten bleibt.

Planung und Bewertung

Auf den bisher landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen wird Wohnbebauung auf einer Fläche von circa 4.500 m² errichtet. Auf ca. 3.500 m² entstehen Hausgartenflächen und Grünstrukturen auf dem bisherigen Acker.

Die Inanspruchnahme unbebauter Flächen hat aufgrund des Flächenverlusts, u. a. für die Belange von Natur, Landschaft, Landwirtschaft, Freizeit und Erholung, Beeinträchtigungen zur Folge. Die GRZ ist mit 0,4 auf einem mittleren Niveau gehalten.

Durch die Bebauung und die befestigten Zufahrtswege wird der Boden luft- und wasserdicht abgedeckt. Bodenfunktionen wie die Filter- und Pufferfunktion sowie die Funktion als Lebensraum für Bodenorganismen gehen dort dauerhaft verloren. Die Bodenzahl von 40/40 für die Ackerfläche im Geltungsbereich verdeutlicht die durch die Bodenbeschaffenheit (Bodenarten, geologische Herkunft, Zustandsstufen) bedingten Ertragsunterschiede. Ein Acker mit der Zahl 40 ist fruchtbar und gut nutzbar, weist jedoch Einschränkungen auf.

Durch die geplante Wohnbebauung kommt es zu einem nennenswerten Eingriff in das Schutzgut. In den südlichen Abschnitten werden Hausgärten angelegt.

Diese bleiben überwiegend unversiegelt und naturnah. Angesichts der geplanten Inanspruchnahme von Ackerflächen auf mittlerem Niveau sowie in Siedlungsrandlage und im Umfeld der angrenzenden Bebauung ist die **Beeinträchtigung** des Schutzgutes Fläche als **mittel bis hoch** einzustufen.

Schutzgut „Luft und Klima“

Ausgangssituation

Der Plangeltungsbereich ist als deutlich anthropogen beeinflusst anzusehen. Er liegt am südwestlichen Ortsrand und ist von der vorhandenen Infrastruktur geprägt. Nördlich und östlich des Riedenweges befindet sich bereits Wohnbebauung.

Das weitere Umfeld besteht überwiegend aus landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie aus der Siedlungsfläche der Stadt. Wichtig für das gesamte Stadtklima ist die Gewährleistung der Funktion der Luftaustauschbahnen (Niederungsbereiche, Grünzüge).

Planung und Bewertung

Die anlagebedingten Wirkungen führen zu einer Erhöhung der Versiegelungsflächen. Die kleinklimatischen Funktionen und Ausgleichswirkungen im Plangebiet werden durch die zusätzlichen Baukörper nur in geringem Ausmaß beeinflusst. Durch die Anlage von Hausgärten und die Pflanzung von Vegetation ergeben sich positive Auswirkungen.

Aufgrund der geplanten Wohnnutzung ist mit einer leichten Zunahme des täglichen Verkehrs zu rechnen. Allerdings wird der resultierende Verkehrszuwachs als gering eingestuft, sodass nachhaltige erhebliche Beeinträchtigungen nicht zu erwarten sind.

Die Funktion der Luftaustauschbahnen wird nach aktuellem Planungsstand durch das Vorhaben nicht erheblich beeinträchtigt. Demnach sind Auswirkungen auf das Klima nur im mikroklimatischen Bereich durch die Veränderung vorhandener Strukturen in den Baufeldern zu erwarten. Diese Beeinträchtigungen sind nicht als erheblich einzustufen.

Die resultierenden Umweltauswirkungen auf das Schutzgut „Luft und Klima“ werden insgesamt als **geringe Beeinträchtigung** eingestuft.

Schutzgut „Landschaftsbild“

Ausgangssituation

Im Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan wird die Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes im Plangebiet als mittel bis hoch eingestuft. Unter dem Begriff Landschaftsbild versteht man die sinnlich wahrnehmbare Landschaft in Bezug auf ihre Vielfalt, Eigenart und Schönheit.

Als landschaftlicher Freiraum besitzt der Planbereich aufgrund der Siedlungslage und der aktuellen Nutzung keine besondere Bedeutung. Eine Erlebbarkeit in diesen Bereichen ist derzeit kaum gegeben.

Planung und Bewertung

Die baulichen Erweiterungen in Siedlungsrandlage haben keine wesentlich veränderten erlebbaren Auswirkungen auf den umgebenden Landschaftsraum. Eingrünung

und die Vegetation der Hausgärten führen zu einer geringfügigen Veränderung der Wahrnehmung.

Die resultierenden Umweltauswirkungen auf das Schutzgut „Landschaftsbild“ werden insgesamt als **geringe Beeinträchtigung** eingestuft.

Schutzgut „Kultur- und sonstige Sachgüter“

Ausgangssituation

Der Geltungsbereich liegt innerhalb einer als „Bodendenkmalbereich“ ausgewiesenen Fläche. Das Symbol „D2“ kennzeichnet Bodendenkmale, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation der betroffenen Teile des Bodendenkmals durch eine anerkannte archäologische Grabungsfirma sichergestellt werden. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat gemäß § 6 Abs. 5 DSchG M-V der Verursacher des Eingriffs zu tragen. Bergung und Dokumentation sind mit der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Rostock abzustimmen und vor Beginn jeglicher Erdarbeiten sicherzustellen.

Werden Bodendenkmale unerwartet entdeckt, sind diese gemäß § 11 Abs. 2 DSchG M-V unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Hierfür verantwortlich ist der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Planung und Bewertung

Die resultierenden Umweltauswirkungen auf das Schutzgut „Kultur- und sonstige Sachgüter“ werden insgesamt als **geringe Beeinträchtigung** eingestuft.

3.2 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die Betroffenheit der einzelnen Schutzgüter (Mensch, Pflanzen, Tiere sowie biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Fläche, Luft und Klima, Landschaftsbild sowie Kultur- und sonstige Sachgüter) wurde im Rahmen der Umweltprüfung einzeln geprüft und bewertet.

Da die einzelnen Schutzgüter durch die Planung in keinem kritischen Maße betroffen sind (siehe die folgende Matrix „Einstufung der Umweltauswirkungen“), kann davon ausgegangen werden, dass keine wesentlichen Wechselwirkungen zwischen den Umweltauswirkungen entstehen und somit lediglich eine **geringe Beeinträchtigung** eintritt.

3.3 Übersichtsmatrix aller Schutzgüter

Die folgende Matrix bewertet die Einstufung der Umweltauswirkungen in sechs Kategorien:

+	Positive	Auswirkungen
0	Keine	Auswirkungen
1	Geringe	Beeinträchtigung
2	Mittlere	Beeinträchtigung
3	Hohe	Beeinträchtigung
4	Sehr hohe	Beeinträchtigung

Tabelle 03: Matrix zu den Einstufungen der Umweltauswirkung auf die Schutzgüter

Schutzgut	**Einstufung der Umweltauswirkung**
Mensch	**1** (geringe Beeinträchtigung)
Pflanzen, Tiere sowie biologische Vielfalt	**1** (geringe Beeinträchtigung)
Boden	**2** (mittlere Beeinträchtigung)
Wasser	**1** (geringe Beeinträchtigung)
Fläche	**2/3** (mittlere bis hohe Beeinträchtigung)
Luft und Klima	**1** (geringe Beeinträchtigung)
Landschaftsbild	**1** (geringe Beeinträchtigung)
Kultur- und sonstige Sachgüter	**1** (geringe Beeinträchtigung)
Wechselwirkungen der Umweltauswirkungen	**1** (geringe Beeinträchtigung)

3.4 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Der Bebauungsplan Nr. 53 „Riedenweg – Südwest“ der Stadt Kühlungsborn wurde unter Umweltgesichtspunkten geprüft. Der Geltungsbereich südlich des Riedenweges umfasst eine etwa 8.000 m² große landwirtschaftliche Teilfläche aus dem Flurstück 344/2 sowie ein Teilstück mit ca. 1.500 m² aus dem Flurstück 333/2 (Riedenweg), Flur 1, Gemarkung Kühlungsborn. Die Grundflächenzahl (GRZ) ist auf 0,4 festgesetzt.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt durch die Herstellung von Grundstückszufahrten mit Anbindung an den Riedenweg unter Berücksichtigung des Baumbestandes. Eine Ahornallee säumt diesen Straßenabschnitt. Im südlichen Bereich sind großflächig private Hausgärten vorgesehen. Ziel der Planung ist, die biologische Vielfalt zu erhalten, die Auswirkungen auf die relevanten Schutzgüter zu kompensieren und diese durch geeignete Maßnahmen auszugleichen. Die vom Vorhaben direkt in Anspruch genommenen Flächen weisen überwiegend keine besondere Bedeutung für den

Landschaftshaushalt auf und stellen keine wesentlichen Lebensräume für naturschutzfachlich bedeutsame Arten dar. Ein Eingriff in geschützte Biotope ist nicht vorgesehen.

Die mit dem Bebauungsplan verbundenen Nutzungsänderungen und baulichen Erweiterungen führen insgesamt zu geringen Auswirkungen auf die Schutzgüter. Die Wirkungen ergeben sich insbesondere aus der baulichen Inanspruchnahme der Flächen. Das führt zu bodentechnischen Veränderungen sowie zu einer geringfügigen Änderung des Landschaftsbildes. Für das Schutzgut „Fläche“ bedeutet die Entwicklung eines Wohnbaugebiets auf sandig-lehmigem Ackerboden einen Verlust unversiegelter, landwirtschaftlich nutzbarer Fläche sowie eine dauerhafte Überprägung der bisherigen Nutzungs- und Bodenfunktionen. Die Bewertung der umwelttechnischen Beeinträchtigung fällt daher mittel bis hoch aus.

Durch die Herstellung der Zufahrten kommt es voraussichtlich abschnittsweise zu einer Überbauung und Verrohrung des Grabens, sodass seine Kontinuität als lineares Biotop und seine Funktion im Wasserhaushalt lokal eingeschränkt werden. Insgesamt bleibt der Graben als unversiegeltes Element von Bedeutung. Seine ökologische und hydrologische Wirksamkeit wird durch die bestehende Planung nicht wesentlich verändert. Für die privaten Grünflächen bietet der sandig-lehmige Boden günstige Standortbedingungen. Gehölze und Vegetation weisen eine hohe Etablierungswahrscheinlichkeit auf. Die Bodenverhältnisse begünstigen zudem die Entwicklung extensiver Grünstrukturen. Die Hausgartenflächen fördern die Versickerung des Regenwassers und schützen das Stadtklima durch Verdunstungskühlung und die Entstehung von Frischluft.

Aufgrund der vorhandenen Bebauung im Norden und Osten sowie der Straßen besteht im gesamten Plangebiet bereits eine Störwirkung auf Umweltbelange und auf Teile der Schutzgüter. Weitere Umweltbereiche werden durch die Planung nicht wesentlich beeinträchtigt. Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass die Planung aus Sicht des Natur- und Umweltschutzes und nach aktuellem Kenntnisstand vertretbar ist.

Die Umweltauswirkungen werden **insgesamt als geringe Beeinträchtigung** eingestuft.

4. Alternative Planungen

4.1 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung

Die Nichtdurchführung führt zu einem unveränderten Umweltzustand. Fläche und Boden werden weiterhin für den Ackerbau genutzt. Alle untersuchten Schutzgüter behalten ihre gegenwärtigen Funktionen und Qualitäten bei.

4.2 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Um Wohnbaugrundstücke bereitzustellen, wird der Bebauungsplan aufgestellt. In diesem Schritt soll am westlichen Ende des Riedenweges, gegenüber dem Wohngebiet „Alte Gärtnerei“, eine Abrundung der Ortslage nach Süden östlich des anschließenden Landschaftsschutzgebietes „Kühlung“ erfolgen.

Eine Alternativprüfung zur Standortwahl ist auf Ebene dieser Bauleitplanung entbehrlich, da sie bereits im Rahmen der Erarbeitung des Entwicklungskonzeptes aus dem Jahr 2018 durchgeführt wurde.

Die aktuelle Planung bietet sich an, da sie sich in die bestehende städtebauliche Struktur einfügt und keine umfangreichen Erschließungsmaßnahmen erfordert. Die verkehrliche und technische Erschließung erfolgt direkt über den Riedenweg. Die geplante Bebauung ergänzt die straßenbegleitende Wohnbebauung, die östlich (Bebauungsplan Nr. 35) sowie nördlich (Bebauungsplan Nr. 23) am Ortsrand von Kühlungsborn-West angrenzend liegt, und ist mit dem o.g. Entwicklungskonzept vereinbar.

5. Eingriffsregelung

5.1 Gesetzliche Grundlagen

Gemäß § 14 Abs. 1 BNatSchG sind Eingriffe in Natur und Landschaft Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Der Bebauungsplan bereitet Eingriffe in die Leistungs- oder Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts vor. Er ist als Eingriff in Natur und Landschaft i. S. d. § 12 Abs. 1 Nr. 12 des Naturschutzausführungsgesetzes M-V (NatSchAG M-V) einzustufen.

Diese müssen im Rahmen der Eingriffsregelung bilanziert und ausgeglichen werden. Dabei wird die Vorbelastung des Naturhaushalts anhand der Biotopwerteinstufung berücksichtigt. Nachfolgende Berechnungen und Bilanzierungsabsichten werden unter Berücksichtigung der „Hinweise zur Eingriffsregelung in M-V″ (HzE, LUNG, Neufassung 2018) erstellt.

5.2 Methodik

Die Grundlage der Eingriffs-Ausgleichs-Regelung ist ein generelles Verschlechterungsverbot für Natur und Landschaft. Ferner sollen unvermeidbare Beeinträchtigungen durch gleichartige oder gleichwertige Maßnahmen ausgeglichen oder ersetzt werden. Die Bilanzierung muss hierbei das Ziel verfolgen, einen räumlichen ökologischen Zusammenhang zwischen Eingriff und Ausgleich herzustellen.

Nach den Hinweisen zur Eingriffsregelung (HzE) 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 in der HzE Wertstufen von 0 bis 4 sowie entsprechende Biotopwerte von 0 bis 10 als Durchschnittswerte vergeben.

Um für die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz nachvollziehbare und quantifizierbare Größen zu erhalten, werden die Biotoptypen bewertet. Die Bewertung erfolgt nach der vereinfachten Biotopwertansprache, da lediglich Funktionen von allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz und die Landschaftspflege betroffen sind.

Für die Berechnung des Kompensationsbedarfs des Vorhabengebiets wird auf das multifunktionale Modell zurückgegriffen. Diesem liegt das Indikatorprinzip zugrunde, wonach die Biotoptypen neben der Artenausstattung auch die abiotischen Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft, Fläche und Landschaftsbild erfassen und berücksichtigen, soweit es sich dabei um Funktionsausprägungen von allgemeiner Bedeutung handelt (HzE M-V 2018).

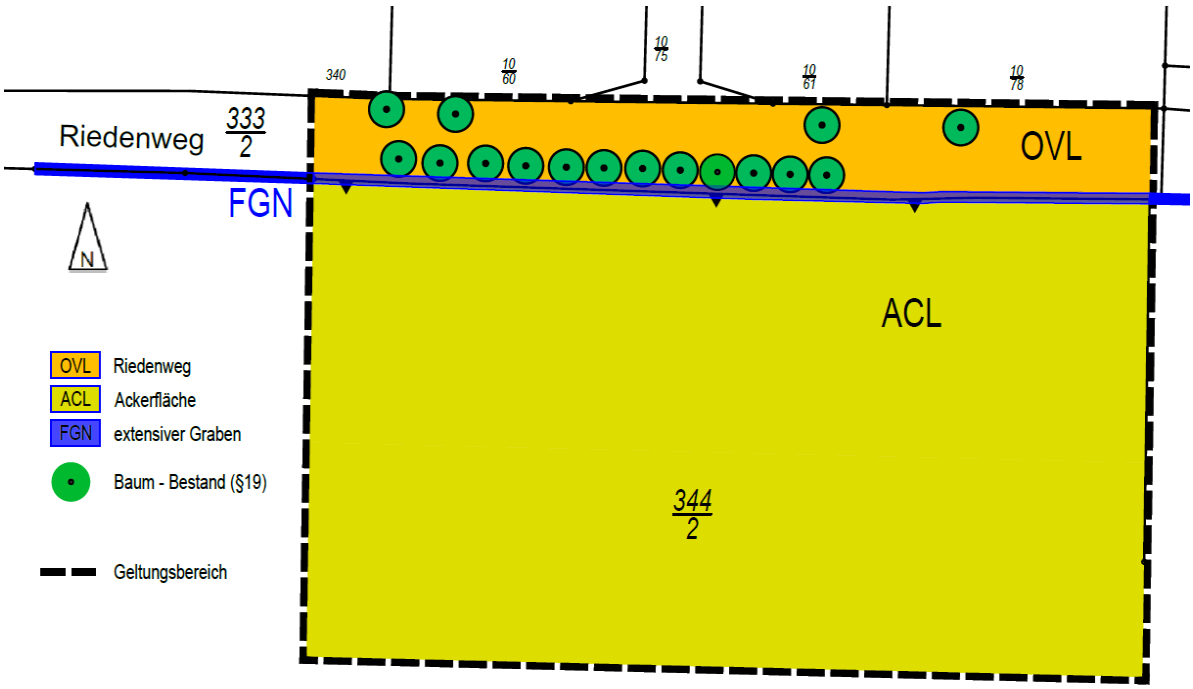
Weiterhin erfolgt die Beurteilung eines jeden Eingriffs durch die Erfassung und Bewertung der vom Eingriff betroffenen Biotoptypen sowie der Lage des Eingriffs im landschaftlichen Freiraum. Grundvoraussetzung dafür ist eine Biotopkartierung nach der Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern (2013), die vom Vorhabenträger durchzuführen ist. Aufnahme und Bewertung erfolgten im April und im Juni 2026.

5.3 Bestandsbeschreibung und -bewertung

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 53 „Riedenweg - Südwest“ liegt südwestlich des Stadtzentrums von Kühlungsborn. Der Geltungsbereich mit einer Gesamtfläche von 9.510 m² umfasst eine 8.000 m² große landwirtschaftliche Teilfläche des Flurstücks 344/2 sowie ein Teilstück mit 1.510 m² des Flurstücks 333/2 (Riedenweg), Flur 1, Gemarkung Kühlungsborn, in dem auch ein straßenbegleitender Graben verläuft. Der Geltungsbereich und sein unmittelbares Umfeld sind teilweise deutlich anthropogen geprägt.

Das Umfeld des Plangebietes in nördlicher und östlicher Richtung ist von der vorhandenen Wohnbebauung geprägt. Südlich und westlich befinden sich weitere großräumige Ackerflächen. Der Riedenweg ist ausgebaut. Die Flächen des Landschaftsschutzgebietes „Kühlung“ erstrecken sich westlich bzw. südwestlich, in einem Abstand von mindestens 40 m.

Im Plangebiet zwischen der Fahrbahn und der landwirtschaftlichen Fläche verläuft der etwa 0,70 m tiefe und 1,40 m breite extensive Graben parallel zum Riedenweg. Eine Ahornallee säumt diesen Straßenabschnitt.



Biotoptypenkartierung – Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 53

5.4 Eingriffsbilanzierung

Eine Aufnahme der Biotoptypen erfolgte im April 2026 gemäß der Anleitung zur Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern (LUNG 2013). Die Berechnung des Kompensationsbedarfs sowie des Werts der Ausgleichsmaßnahmen basiert auf den Vorgaben der „Hinweise zur Eingriffsregelung" (HzE).

Um für die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz nachvollziehbare und quantifizierbare Wertgrößen zu erhalten, werden die Biotoptypen bewertet. Die Bewertung erfolgt nach der vereinfachten Biotopwertansprache gemäß den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“.

5.4.1 Eingriff durch Biotopverlust bzw. Biotopveränderung

<u>Ausgangssituation</u>

Für Biotoptypen, die durch einen Eingriff beseitigt oder verändert werden, ergibt sich das Eingriffsflächenäquivalent durch Multiplikation der im Plangebiet liegenden Flächen des Biotoptyps, des Biotopwerts und des Lagefaktors. Der Geltungsbereich umfasst die Straßenfläche des Riedenweges, den dazugehörigen extensiven Graben sowie die intensiv bewirtschafteten Sand- und Lehmackerflächen.

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 53 beträgt rund 0,95 ha und unterteilt sich folgendermaßen:

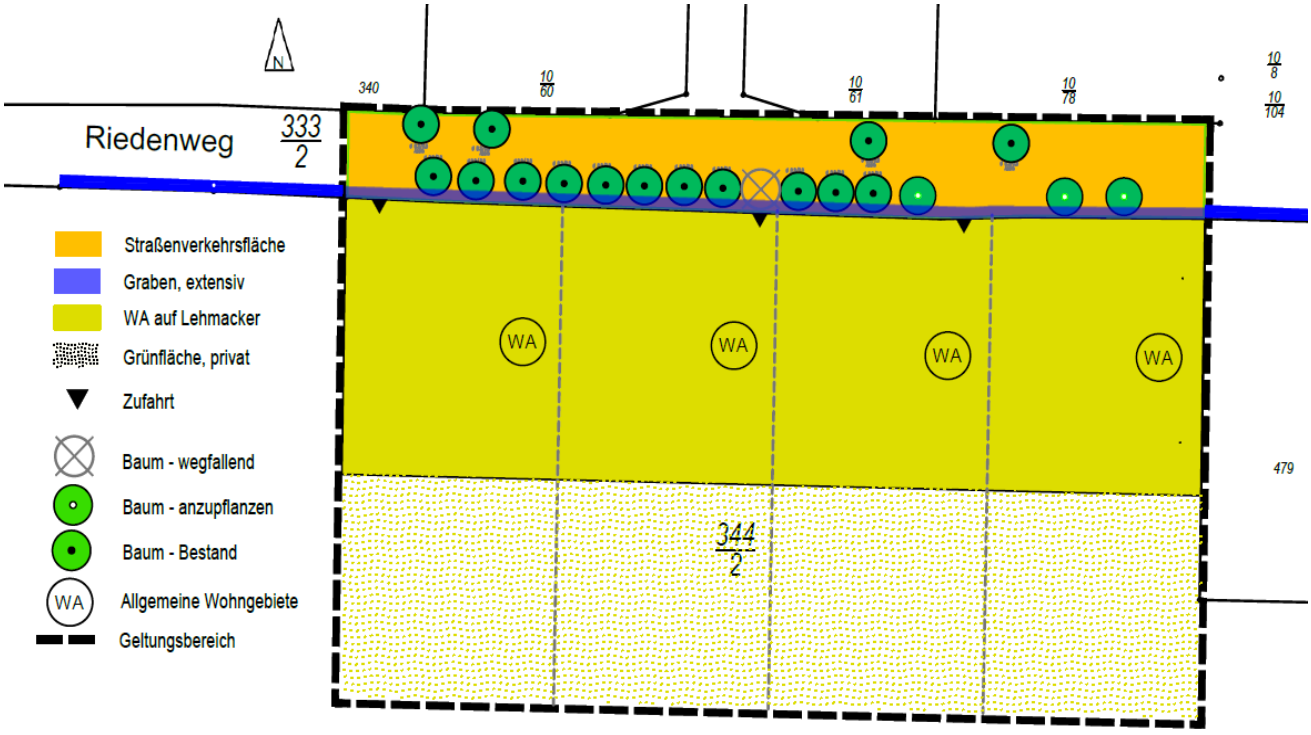
Tabelle 04: Bestand der Biotoptypen innerhalb des Geltungsbereichs (nach Anlage 3, HzE)

Nr.	Code M-V	Biotoptyp	Wert-stufe	Bio-top-wert	Fläche innerhalb des Geltungsbereiches (in m²)
12.1.2	ACL	Lehmacker	1	1	8.000
4.5.1	FGN	Graben mit extensiver Instandhaltung	2	2,5	184
14.7.5	OVL	Straße	0	0	1.326
			Geltungsbereich des Plangebietes:		**9.510**

Planung und Bewertung

Für Biotoptypen, die durch einen Eingriff beseitigt oder verändert werden, ergibt sich das Eingriffsflächenäquivalent durch Multiplikation der im Plangebiet liegenden Flächen des Biotoptyps, des Biotopwerts des Biotoptyps und des Lagefaktors.

- Auf insgesamt 4.390 m² kommt es auf dem bestehenden Lehmacker (ACL) durch das geplante allgemeine Wohngebiet (WA) zu einem Biotopverlust an Ackerfläche.
- Auf insgesamt 120 m² kommt es innerhalb der vier privaten Grünflächen zu einem Biotopverlust der Lehmackerfläche (ACL) infolge baulicher Anlagen.
- Auf insgesamt 128 m² kommt es innerhalb des extensiven Grabens (FGN) zu einem Biotopverlust infolge der zu errichtenden Zufahrten.



Biotopveränderung - Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 53 mit Planungszielen

Zur Herstellung der Grundstückszufahrten ist der vorhandene, deutlich anthropogen geprägte Graben (FGN) mit einer Breite von 1,4 Metern zu überqueren. Für die

Grundstückszufahrten wird derzeit eine Breite von 4 Metern zugrunde gelegt. Für die in dieser Planungsphase angenommenen vier Zufahrten ergibt sich eine Flächenversieglung von jeweils 32 m² und eine **Gesamtfläche von 128 m².**

Bereits im Bestand vorhandene vollversiegelte Straßenflächen können vernachlässigt werden. Hier ist das Ausgangsbiotop nicht höherwertiger als das Zielbiotop der Planung.

Die Ackerfläche (ACL) wird mit der Planung in zwei Bereiche aufgeteilt:

1. Die überbaubaren Grundstücksflächen (WA);

Die überbaubaren Grundstücksflächen im WA werden durch die Festsetzung der umlaufenden Baugrenze bestimmt. Die Grundflächenzahl (GRZ) ist auf 0,4 festgesetzt. Damit besteht ein hinreichender Spielraum zur Ausnutzung der Grundstücke sowohl für die Errichtung von Einfamilien- als auch von Mehrfamilienhäusern.

Auf den bestehenden Ackerflächen kommt es innerhalb des **WA** mit einer **Gesamtfläche von 4.390 m²** zu einer Biotoptypveränderung und zur vollständigen Biotopbeseitigung des Lehmackers (ACL).

2. Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“;

Die Planung sieht vor, die Flächen südlich des Allgemeinen Wohngebietes mit einer **Gesamtfläche von 3.610 m²** als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hausgärten“ festzusetzen.

Die bewusst geplanten großen Gartenflächen sollen vor hoher Versiegelung geschützt werden, damit sie auch als Versickerungsflächen dienen können. Darüber hinaus lassen sich für die Bewohner ausreichende Erholungs- und Spielmöglichkeiten schaffen. Zugleich bieten diese Flächen wertvollen Platz und Raum für Vegetation. Sie sind als Hausgärten anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

Die Errichtung baulicher Anlagen ist auf maximal 30 m² pro Grundstück begrenzt. In der gegenwärtigen Planungsphase wird von vier Grundstücken ausgegangen, was einer **Gesamtfläche von 120 m²** entspricht. Diese werden auf dem bestehenden Lehmacker (ACL) angelegt.

Hinweis zu den privaten Grünflächen:

Bei der Berechnung des Kompensationserfordernisses wird die getroffene Festsetzung als „Hausgarten“ berücksichtigt. Aufgrund ihrer Zweckbestimmung wird sie funktional mit der bestehenden Ackerfläche (ACL) gleichwertig eingestuft.

Die privaten Grünflächen werden daher, abgesehen von den Flächenmaßen, die für die Errichtung baulicher Anlagen vorgesehen sind, nicht gesamtheitlich als Eingriff mit Kompensationserfordernis bewertet und bilanziert.

Funktionsbeeinträchtigung durch den Lagefaktor:

Die Lage der vom Eingriff betroffenen Biotoptypen wird über Zu- bzw. Abschläge auf den ermittelten Biotopwert berücksichtigt. Beträgt in einem Schutzgebiet der Abstand zu einer vorhandenen Störquelle weniger als 100 m, ist der Lagefaktor um 0,25 zu reduzieren.

- Kleiner als 100 m Abstand zu vorhandenen Störquellen = Lagefaktor 0,75
- 100 m bis 625 m Abstand zu vorhandenen Störquellen = Lagefaktor 1,0

Die Planung liegt im Bereich der Ortslage Kühlungsborn. Die Abstände zur vorhandenen Wohnbebauung und zum Riedenweg betragen jeweils weniger als 100 m. Der Lagefaktor im Geltungsbereich beträgt 0,75.

Tabelle 05: Eingriff durch Biotopveränderung im Geltungsbereich

Nr.	Code M-V	Biotoptyp	Fläche (in m²)	Biotop-wert	Lage-faktor	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m² EFÄ]
12.1.2	ACL	Lehmacker	4.390	1	0,75	3.293
12.1.2	ACL	Lehmacker	120	1	0,75	90
4.5.1	FGN	Extensiver Graben	128	2,5	0,75	240
					Summe EFÄ:	**3.623**

Ergebnis:

Das Eingriffsflächenäquivalent für die Biotopbeseitigung bzw. die Biotopveränderung beträgt **3.623 m² (EFÄ).**

Hinweis zum Baumbestand:

Für die Herstellung einer Grundstückszufahrt ist im Geltungsbereich am Riedenweg die Rodung eines Alleebaums erforderlich. Der Ausgleich soll innerhalb des Plangebietes durch drei Anpflanzungen zur Ergänzung der Ahorn-Allee erfolgen.

5.4.2 Eingriff durch Versiegelung

Allgemein sind Eingriffe neben der Veränderung von Biotopen auch mit Versiegelung bzw. Überbauung von Flächen verbunden. Das führt zu Beeinträchtigungen insbesondere der abiotischen Schutzgüter, sodass zusätzliche Kompensationsverpflichtungen entstehen. Deshalb ist biotoptypunabhängig die teil- bzw. vollversiegelte bzw. die überbaute Fläche in m² zu ermitteln und mit einem Zuschlag zu berücksichtigen. Die aktuell unversiegelten Flächen werden mit der Grundflächenzahl (GRZ) multipliziert.

Das Eingriffsäquivalent (EFÄ) für Versiegelung und Überbauung wird wie folgt berechnet:

Teil-/Vollversiegelte bzw. überbaute Fläche in m^2	x	Zuschlag für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung 0,2/ 0,5	=	Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung [m^2 EFÄ]

Für das **allgemeine Wohngebiet (WA)** wird eine Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt. Die aktuell unversiegelten Flächen **(4.390 m²)** werden mit der GRZ multipliziert. Diese bestimmt, welcher Anteil eines Grundstücks in Wohngebieten überbaut werden darf. Sie hat in diesem Bebauungsplan einen Wert von 0,4 (plus 50 % für Nebenanlagen). Damit ergibt sich eine **GRZ von 0,6** für die Berechnung des EFÄ der Versiegelung. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzungen bestimmt. Der Abstand der Baugrenzen zum Riedenweg und somit auch zum Graben beträgt etwa 8,0 m, um eine Vorgartengestaltung zu ermöglichen. Die Straßenfläche des Riedenweges wird nicht verändert.

Zur Herstellung der Grundstückszufahrten ist der vorhandene Graben zu überqueren. Für die Zufahrten wird derzeit eine Breite von 4 Metern zugrunde gelegt. Für die vier Zufahrten ergibt sich gemäß dem aktuellen Planungsstand eine Flächenversieglung von jeweils 32 m² und eine **Gesamtfläche von 128 m².**

Die Errichtung baulicher Anlagen ist auf maximal 30 m² pro Grundstück festgesetzt. In der gegenwärtigen Planungsphase wird von vier Grundstücken ausgegangen, was einer **Gesamtfläche von 120 m²** entspricht. Diese werden auf dem bestehenden Lehmacker (ACL) angelegt.

Tabelle 06: Formel und Berechnung des EFÄ für Versiegelung und Überbauung

Name:	Berechnung der Flächenversiegelung (in m²)	Ergebnis (in m²)	Zuschlag Vollversiegelung	Eingriffsflächenäquivalent der Versiegelung [m² EFÄ]
WA	4.390 m² x 0,6	2.634	0,5	1.317
Zufahrten	128 m²	128	0,5	64
baulicher Anlagen	120 m²	120	0,5	60
			Summe EFÄ:	**1.441**

Ergebnis:

Das **Eingriffsflächenäquivalent** durch Versiegelung beträgt **1.441 m² (EFÄ).**

5.4.3 Ermittlung der Funktionsbeeinträchtigung

Aus der HzE: „Neben der Beseitigung und Veränderung von Biotopen können in der Nähe des Eingriffs gelegene Biotope mittelbar beeinträchtigt werden (Funktionsbeeinträchtigung).

Soweit gesetzlich geschützte Biotope oder Biotoptypen ab einer Wertstufe von 3 mittelbar beeinträchtigt werden, ist dies bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs zu berücksichtigen.

Ergebnis:

Geschützte Biotope oder Biotoptypen mit einer Wertstufe von 3 oder höher liegen in den Wirkbereichen und Wirkzonen des geplanten Eingriffs nicht vor.

5.4.4 Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Der multifunktionale Kompensationsbedarf ergibt sich aus der Addition der errechneten Eingriffsäquivalenten aus den berechneten Werten der Kapitel 5.4.1 bis 5.4.3:

Tabelle 07: Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

EFÄ: Biotopbeseitigung bzw. Veränderung [m²]	+	**EFÄ: Versiegelung** [m²]	+	**EFÄ: Funktionsbeeinträchtigung** [m²]	=	**Multifunktionaler Kompensationsbedarf** [m² EFÄ]
3.623		1.441		x		**5.064**

Ergebnis:

Der **multifunktionale Kompensationsbedarf** des Eingriffs **beträgt 5.064 m² EFÄ.**

5.5 Kompensationsbilanzierung und Ausgleichsmaßnahmen

Allgemeines

Ausgleich nach dem Bundesnaturschutzgesetz (§ 15 des BNatSchG, Absatz 2): „Der Verursacher ist verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neugestaltet ist. Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts im betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neugestaltet ist.“

Ergebnis:

Der ermittelte **multifunktionale Kompensationsbedarf** beträgt **5.064 m² EFÄ.**

5.6 Auswertung und Ergebnis

Nach aktuellem Stand des Vorentwurfs sind keine internen Kompensationsmaßnahmen vorgesehen. Es verbleibt ein Ausgleichserfordernis von **5.064 m² EFÄ**.

Es ergibt sich ein Kompensationserfordernis von 5.064 m² EFÄ. Dies ist durch ein geeignetes Ökokonto in der Landschaftszone „Ostseeküstenland“ auszugleichen.

Hinweis zum Baumbestand:

Für die Herstellung einer Grundstückszufahrt ist im Geltungsbereich am Riedenweg die Rodung eines Alleebaums erforderlich. Der Ausgleich soll innerhalb des Plangebietes durch drei Anpflanzungen zur Ergänzung der Ahorn-Allee erfolgen.

6. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Bebauungsplan Nr. 53 „Riedenweg – Südwest“ der Stadt Kühlungsborn wurde unter Umweltgesichtspunkten geprüft. Der Geltungsbereich umfasst eine etwa 8.000 m² große landwirtschaftliche Teilfläche aus dem Flurstück 344/2 sowie ein Teilstück mit ca. 1.500 m² aus dem Flurstück 333/2 (Riedenweg), Flur 1, Gemarkung Kühlungsborn. Mit der Aufstellung soll die planungsrechtliche Voraussetzung für die Erweiterung des Wohngebiets in Kühlungsborn-West geschaffen werden.

Die vom Vorhaben direkt in Anspruch genommenen Flächen weisen überwiegend keine besondere Bedeutung für den Landschaftshaushalt auf und stellen keine wesentlichen Lebensräume für naturschutzfachlich bedeutsame Arten dar. Ein Eingriff in geschützte Biotope ist nicht vorgesehen.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt unter Berücksichtigung des Baumbestandes. Für die Herstellung einer Grundstückszufahrt ist die Rodung eines Alleebaums im Geltungsbereich erforderlich. Der Ausgleich soll innerhalb des Plangebietes durch drei Anpflanzungen zur Ergänzung der Ahorn-Allee am Riedenweg erfolgen. Bei der Herstellung der Zufahrten kommt es voraussichtlich abschnittsweise zur Überbauung und Verrohrung des straßenbegleitenden Grabens.

Die mit dem Bebauungsplan verbundenen Nutzungsänderungen und baulichen Erweiterungen führen insgesamt zu geringen Auswirkungen auf die Schutzgüter. Die Wirkungen ergeben sich insbesondere aus der baulichen Nutzung der Flächen. Das führt zu bodentechnischen Veränderungen sowie zu einer geringfügigen Änderung des Landschaftsbildes. Für das Schutzgut „Fläche“ bedeutet die Entwicklung eines Wohnbaugebiets auf Ackerboden einen Verlust unversiegelter, landwirtschaftlich nutzbarer Fläche sowie eine dauerhafte Überprägung der bisherigen Nutzungs- und Bodenfunktionen. Die Bewertung für dieses Schutzgut fällt daher als mittlere bis hohe Beeinträchtigung aus.

Auf den südlichen Teilflächen sind bewusst großzügige Hausgartenflächen vorgesehen. Diese wirken sich positiv auf die Beurteilung aus, da Bearbeitung, evtl. Düngung

und Verdichtung durch Ackermaschinen auf diesen Flächen entfallen. Für die privaten Grünflächen bietet der sandig-lehmige Boden günstige Standortbedingungen. Gehölze und Vegetation weisen eine hohe Etablierungswahrscheinlichkeit auf. Die Bodenverhältnisse begünstigen zudem die Entwicklung extensiver Grünstrukturen. Die Hausgartenflächen fördern die Versickerung des Regenwassers und schützen das Stadtklima durch Verdunstungskühlung und die Entstehung von Frischluft.

Aufgrund der vorhandenen Bebauung im Norden und Osten sowie der Straßen besteht im gesamten Plangebiet bereits eine Störwirkung auf Umweltbelange und auf Teile der Schutzgüter. Weitere Umweltbereiche werden durch die Planung nicht erheblich beeinträchtigt. Eine Alternativprüfung zur Standortwahl ist entbehrlich, da sie im Rahmen der Erarbeitung des Entwicklungskonzeptes aus dem Jahr 2018 durchgeführt wurde.

Nach aktuellem Planungsstand ergibt sich ein Kompensationserfordernis von 5.064 m² EFÄ. Dies ist durch ein geeignetes Ökokonto in der Landschaftszone „Ostseeküstenland“ auszugleichen.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die Planung aus Sicht des Natur- und Umweltschutzes vertretbar ist. Die Umweltauswirkungen sind insgesamt gering und stehen in einem ausgewogenen Verhältnis zu den geplanten Nutzungen.

7. Grünordnerischen Festsetzungen, Maßnahmen und Hinweise

1. Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hausgärten“ sind gärtnerisch zu gestalten und siedlungstypisch weiterzuentwickeln. Die Festsetzung dient der dauerhaften Begrünung, wirkt sich positiv auf das lokale Klima aus und trägt zum Artenschutz bei.

2. Entlang des Riedenweges ist die vorhandene Baumreihe aus Spitzahornbäumen (Acer platanoides, mit Hochstämmen in der Mindestqualität 3xv. mit Drahtballen, unverzinkt, StU 16-18 cm) durch drei Anpflanzungen zu ergänzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang artgleich zu ersetzen. Die Bäume sind in den ersten 5 Jahren mit einem Dreibock zu sichern.

   Die festgesetzten Pflanzstandorte können den örtlichen Erfordernissen der Erschließung entsprechend verschoben werden. Die Festsetzung dient der Begrünung und Pflege der Anpflanzungen während der Fertigstellungs- und Entwicklungsphase, um ein sicheres Anwachsen zu gewährleisten und dauerhaft zu sichern.

3. Nach Beendigung der Bauarbeiten sind baubedingte Beeinträchtigungen (wie Bodenverdichtungen, Fahrspuren, Fremdstoffreste) zurückzunehmen. Die Festsetzung dient dem Schutz der Flächen, des Schutzguts Boden sowie der Vermeidung von Umweltbeeinträchtigungen.

4. Der bei den Erdarbeiten anfallende unbelastete Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen. Die Festsetzung dient der nachhaltigen Nutzung der natürlichen Ressourcen.

5. Die zum Erhalt festgesetzten Bäume einschließlich des Wurzelbereichs sind dauerhaft zu erhalten und vor jeglichen Beeinträchtigungen, die den Fortbestand gefährden, insbesondere während der Baumaßnahmen, durch das Anbringen gepolsterter Bohlenummantelungen zu schützen. Die Festsetzung sichert die Bestandsbäume im Plangebiet sowie deren Wurzelbereiche.

6. Notwendige Gehölzrodungen sind gemäß § 39 BNatSchG im Zeitraum von 01. Oktober bis zum 28. Februar (außerhalb der Vogelbrutzeiten) durchzuführen. Ausnahmen sind zulässig, sofern der Verursacher einen gutachterlichen Nachweis erbringt, dass innerhalb der Gehölze keine Brutvögel brüten, und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

8. Literatur und Quellen

Alleenerlass – „Schutz, Pflege und Neuanpflanzung von Alleen und einseitigen Baumreihen in Mecklenburg-Vorpommern“ (Alleenerlass – AlErl M-V, 2015).

Baumschutzkompensationserlass M-V: Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz vom 15. Oktober 2007.

Bundesamt für Naturschutz (BfN). Rote Liste der gefährdeten Biotoptypen der Bundesrepublik Deutschland. (2006)

Blanke, I. Die Zauneidechse: zwischen Licht und Schatten. Laurenti Verlag. (2010)

Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI). Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen. (2012)

FFH-Richtlinie. Richtlinie 92/43/EWG des Rates zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wild lebenden Tiere und Pflanzen. (1992)

Froelich & Sporbeck. Gutachten zur Durchführung von FFH-Verträglichkeitsprüfungen in Mecklenburg-Vorpommern, erstellt im Auftrag des Umweltministeriums des Landes Mecklenburg-Vorpommern. (2006)

Gassner, E. Das Recht der Landschaft. Gesamtdarstellung für Bund und Länder. Neumann Verlag, Radebeul. (1995)

Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie. Anleitung zur Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern. (2013)

LUNG 2018: Hinweise zur Eingriffsregelung, Neufassung 2018, Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie/ Heft 3

Lipp, T., Grünberg, K.-U., Bodendorf, D. Leitfaden zur Durchführung der Umweltprüfung in der Bauleitplanung für Gemeinden, Planer und Behörden sowie die Öffentlichkeit. Umweltministerium MV. (2005)

Kowarik, I. Das Konzept der potenziellen natürlichen Vegetation (PNV) und seine Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege. Natur und Landschaft 9+10, 429-435 (2016)

Rothmaler, W. Exkursionsflora von Deutschland, Gefäßpflanzen: Atlasband. Gustav Fischer Verlag, Jena. (1995)

Schmeil, O., Fitschen, J. Flora von Deutschland. Quelle & Meyer Verlag, Wiesbaden (1993)

Südbeck et al. Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands, im Auftrag der Ländergemeinschaft der Vogelschutzwarten (2025)

Tüxen, R. Die heutige potenzielle natürliche Vegetation als Gegenstand der Vegetationskartierung. Angew. Pflanzensoz., 13, 5-42 (1956)

Waldgesetz MV - (LANDESWALDGESETZ - LWALDG); Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz MV vom 27.07.2011, zuletzt geändert am 22.05.2021

9. Hinweise zur Zusammenstellung der Angaben

Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Als Grundlage für die überschlägige Darstellung und Bewertung der Umweltauswirkungen wurden Luftbildauswertungen, Ortsbegehungen, der Lage- und Höhenplan, die genannten Gutachten sowie gültige Rechtsvorschriften und Quellen herangezogen (siehe Kap. 9, Literatur). Auf dieser Grundlage wurden die Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter beschrieben und die Biotoptypenbeschreibungen erstellt. Es verbleiben keine weiterführenden Schwierigkeiten oder relevanten Kenntnislücken.

Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Die Anwendung der umweltbezogenen Vorschriften wird turnusgemäß von der jeweils zuständigen Verwaltung überwacht.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den ....
Arndt, Bürgermeisterin