SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN

über den

Bebauungsplan Nr. 11 "Am Buttweg"

umfassend die Flurstücke 55/2 (teilw.), 60/1, 60/2 (teilw.), 61/3, 61/4 (teilw.), 61/13 (teilw.), 61/14 und 61/15 (teilw.) der Flur 3, Gemarkung Kühlungsborn, gelegen südwestlich der Schloßstraße am Ortsausgang von Kühlungsborn in Richtung Kröpelin, zwischen Buttweg und Cubanze

Begründung

Satzungsbeschluss

16.10.2014

Satzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn
über den Bebauungsplan Nr. 11
"Am Buttweg"

Teil 1 - Begründung

Inhalt

		Seite
1.	Einleitung	2
1.1	Anlass und Ziele der Planaufstellung, Planverfahren	2
1.2	Lage und Geltungsbereich	5
1.3	Planungsrecht, Flächennutzungsplan und Raumordnung	6
2.	Bebauungskonzept	7
2.1	Ausgangssituation	7
2.2	Städtebauliche Konzeption, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	9
2.3	Örtliche Bauvorschriften	11
2.4	Verkehrserschließung, Stellplätze	12
2.5	Flächenbilanz	13
3.	Ver- und Entsorgung	14
3.1	Trink- und Löschwasserversorgung	14
3.2	Schmutz- und Regenwasserentsorgung	15
3.3	Energieversorgung	15
3.4	Abfallentsorgung/Altlasten	16
3.5	Telekommunikation	16
4.	Eigentumsverhältnisse, Planungs- und Erschließungskosten	16
5.	Immissionsschutz	17
6.	Sonstiges	17
Teil 2 - Umweltbericht (mit eigenem Inhaltsverzeichnis)		19

1. Einleitung

1.1 Anlass und Ziele der Planaufstellung, Planverfahren

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn hat in ihrer Sitzung am 06.09.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Am Buttweg“ beschlossen. Am 10.12.2013 wurde eine Änderung des Aufstellungsbeschlusses bezüglich der Verfahrensweise beschlossen und der Vorentwurf der Planung gebilligt. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde am 24.04.2014 gebilligt und anschließend öffentlich ausgelegt.
Anlass für die Planung ist das Vorhaben, eine ehemalige, ortsbildprägende Feldsteinscheune am Ortseingang von Kühlungsborn wieder aufzubauen und zeitgemäß für Wohnzwecke zu nutzen. Bereits zweimal lagen Baugenehmigungen dazu vor, eine erste für große Dauerwohnungen und eine zweite im Jahr 2008 für 12 Ferienwohnungen. Letztere wurde seitens des Landkreises wieder aufgehoben. Daraufhin kam es zu gerichtlichen Auseinandersetzungen. Im Ergebnis wurde seitens des Gerichts empfohlen, ein Bauleitplanverfahren für den Wiederaufbau der Scheune durchzuführen. Dem hat die Stadt Kühlungsborn, auch unter Berücksichtigung der nachfolgend genannten städtebaulichen Aspekte, zugestimmt mit der Maßgabe, dass keine Ferienwohnungen entstehen dürfen. Dies ist auch der Grund, warum die weitere vorhandene Bebauung mit in den Geltungsbereich eines Bebauungsplanes einbezogen wurde. Wie auch in den übrigen Stadtgebieten Kühlungsborn sollen im Bestand keine Wohnungen zu Ferienwohnungen, Ferienzimmern oder zu Beherbergungsbetrieben umgewandelt werden. Außerdem soll eine zu hohe bauliche Verdichtung vermieden und Grünflächen sollen gesichert werden.
Aus diesem Grund umfasst das Bebauungsplangebiet neben der ehemaligen Feldsteinscheune die derzeit bereits genutzten Wohngebäude und die dazugehörigen Außenanlagen, die im Bestand festgesetzt werden. Wesentliche Erweiterungen sind hier nicht vorgesehen.

Planungsrechtlich ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO am Stadtrand von Kühlungsborn-Ost geplant, das sich südlich im Anschluss an die Flächen innerhalb der Entwicklungssatzung „Schloßstraße“ befindet und städtebaulich noch zu diesem Bereich gezählt wird. Das Plangebiet liegt direkt am Ortseingang von Kühlungsborn. Das Wohngebiet soll nur den vorhandenen Bestand umfassen. Eine weitere Ausdehnung des Baugebiets in südliche Richtung ist nicht vorgesehen. Im Vorfeld der vorliegenden Planung wurde geprüft, ob dem Antrag zur Errichtung eines weiteren Gebäudes südlich des vorhandenen Doppelhauses am Buttweg stattgegeben werden kann. Dieses Anliegen wurde jedoch von der Stadt abgelehnt, da eine Siedlungsausdehnung über den Ortseingang hinaus nicht im Einklang mit den städtebaulichen Zielen der Stadt steht. Diese konzentrieren sich – wie bereits erwähnt – auf den Erhalt und die Sicherung sowie die sinnvolle Umnutzung des erhaltenswerten Gebäudebestandes in diesem Bereich. Dem Vorrang der Innenentwicklung, dem Schutz landwirtschaftlicher Nutzflächen sowie der Lage im Landschaftsschutzgebiet wurde damit Rechnung getragen. Auch die Alternative einer touristischen Nutzung in Form von Ferienwohnungen oder eines Hotels wird eindeutig ausgeschlossen.

Der Vorentwurf wurde im Jan. 2014 zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ausgelegt und an die Behörden, die sonstigen Träger öffentlicher

Belange und die Nachbargemeinden versendet. Von Bürgern wurden keine Stellungnahmen abgegeben. Die Nachbargemeinden stimmen der Planung zu.
Das Amt für Raumordnung verweist zwar darauf, dass keine Erweiterung vorhandener Splittersiedlungen erfolgen soll, stimmt nach Abwägung aller Belange jedoch der Planung zu, da die Nachnutzung ortsgestalterisch und kulturhistorisch wertvoller Bausubstanz bei gleichzeitigem Ausschluss von Beherbergungsbetrieben und Ferienwohnungen raumordnerisch zu begrüßen ist. Eine Ausdehnung der Siedlung erfolgt nicht, ein städtebaulicher Missstand, der eine Beeinträchtigung des Tourismusschwerpunktraumes bedeuten kann, wird beseitigt. Dem Funktionsverlust von Kühlungsborn als Wohnort kann mit der Zweckbestimmung für Dauerwohnungen entgegengewirkt werden.

Das Amt für Kreisentwicklung des Landkreises Rostock sieht in seiner Stellungnahme vom 28.1.2014 die städtebauliche Erforderlichkeit der Planung nicht gegeben. Daher wurden seitens der Stadt die besonderen städtebaulichen und sonstigen Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 in einem Gespräch beim Landkreis am 6.3.2014 noch einmal erläutert, die die Stadt an der Bauleitplanung festhalten lassen.
Der Bauausschuss und die Stadtvertretung haben nach ausführlicher Diskussion und nach pflichtgemäßem Ermessen die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Wiedernutzung der Feldsteinscheune beschlossen. Im Vordergrund steht dabei die Schaffung der Möglichkeiten zu einer angemessenen Umnutzung der Feldsteinscheune. Diese besitzt einen hohen kulturhistorischen Wert, stellt aber im Moment aufgrund des desolaten baulichen Zustandes einen erheblichen städtebaulichen Missstand am Ortseingang von Kühlungsborn dar.
Das Vorhaben zur Umnutzung ist städtebaulich und räumlich im Zusammenhang mit den Siedlungsteilen der Schloßstraße zu sehen. Eine weitere Zersiedlung des Außenbereichs erfolgt nicht, da nur der vorhandene, zur Ortslage zählende Bestand gesichert wird. Eine angemessene und angepasste Wiedernutzung der Feldsteinscheune wird ermöglicht, ohne dass eine Ausdehnung über die bisher genutzten Flächen hinaus erfolgt.
Durch das Vorhaben wird keine negative Vorbildwirkung ausgelöst, da es keine anderen Lagen am direkten Siedlungsrand in Kühlungsborn gibt, die eine vergleichbare bebaute Struktur und eine bereits relativ hohe Wohnungsanzahl von sieben Dauerwohnungen aufweisen.
Weiterhin sind die Erschließungsanlagen (einschließlich einer auf das Vorhaben zugeschnittenen Kleinkläranlage) vorhanden.
Mit der Wiedernutzung der Feldsteinscheune werden wesentliche Teile des kulturhistorisch wertvollen Gebäudes erhalten und ein städtebaulicher Missstand wird beseitigt. Mit der Planung wird außerdem klargestellt, dass keine Wohnungen zu Ferienwohnungen, Ferienzimmern oder zu Beherbergungsbetrieben umgewandelt werden dürfen.
Die Stadt hält den Wiederaufbau der Scheune und die Überplanung des definierten Geltungsbereichs mit dem B-Plan Nr. 11 daher nach wie vor aus städtebaulichen Gründen und unter Beachtung der naturschutzfachlichen Aspekte für sinnvoll und nachhaltig.

In der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde wurde auf die Bedeutung des Landschaftsraumes (Landschaftsschutzgebiet Kühlung, FFH-Gebiet Kühlung, Biotope) hingewiesen. Daher wurde die Cubanze mit dem begleitenden Gehölzbiotop aus dem Geltungsbereich des B-Planes herausgenommen, ebenso der Buttweg. Eine im

Vorentwurf vorgesehene Stellplatzfläche nördlich des Scheunengebäudes wurde gestrichen und die Terrassenfläche westlich verkleinert. Dadurch wurde der Abstand zur Cubanze vergrößert, dies war auch eine Forderung des Wasser- und Bodenverbandes.

Die Forstbehörde hat auf den einzuhaltenden Waldabstand gemäß § 20 Landeswaldgesetz von 30 m zur Sicherung vor Gefahren vor Windwurf und Waldbrand hingewiesen. Der nördliche Teil des Scheunengebäudes steht innerhalb dieses Bereichs. Daher wurde bei einer Ortsbegehung mit der Forstbehörde die vorhandene Waldkante begutachtet und die Waldabstandsfläche konkret festgelegt. Der innerhalb der Waldabstandsfläche liegende Bereich der Feldsteinscheune soll nicht für den dauernden Aufenthalt genutzt werden. Denkbar ist eine Nutzung als Abstellraum, Terrasse o.ä. Eine entsprechende Festsetzung wurde aufgenommen.

Aufgrund der Stellungnahmen des Straßenverkehrsamtes Bad Doberan und des Straßenbauamtes Güstrow wurden die Sichtdreiecke, der Einfahrtbereich zur L 11 und die anbaufreie Zone im Entwurf festgesetzt bzw. nachrichtlich übernommen. Änderungen an der Zufahrt erfolgen mit dem Planvorhaben nicht. Die Errichtung von Carports und Garagen wurde für die Stellplatzflächen ausgeschlossen.

Die ergänzten Aussagen zur Erschließung (z.B. Absicherung des Löschwasserbedarfs durch den Bau einer Zisterne) und die sonstigen Änderungen im Vergleich zum Vorentwurf finden sich im jeweiligen Kapitel dieser Begründung.

Der Entwurf des Bebauungsplanes, der auf der Grundlage des frühzeitigen Beteiligungsprozesses erarbeitet wurde, ist am 24.04.2014 durch die Stadtvertreterversammlung gebilligt worden und hat anschließend öffentlich ausgelegen. Parallel dazu wurden die Behörden, die sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden beteiligt.

Von Bürgern wurden keine Stellungnahmen abgegeben. Die Nachbargemeinden stimmen der Planung zu.

Nachdem die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung geäußerten Hinweise und Bedenken im Rahmen der Entwurfserarbeitung berücksichtigt oder durch weitere Abstimmungen ausgeräumt werden konnten, sind zum Entwurf keine weiteren Bedenken oder Hinweise geäußert worden, die zu einer wesentlichen Änderung des Planes geführt haben. Die Bedenken des Amtes für Kreisentwicklung des Landkreises konnten zwar nicht vollständig ausgeräumt werden, diese werden aber durch die Behörde vor dem Hintergrund der planerischen Eigenverantwortlichkeit der Stadt für ihre städtebauliche Entwicklung zurückgestellt. Die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises stellt eine Ausnahmeregelung bezüglich des LSG „Kühlung“ in Aussicht, sofern sich diese mit den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des Schutzzweckes der Verordnung vereinbaren lässt. Darüber hinaus dürfen keine öffentlichen Belange entgegenstehen. Die Stadt geht davon aus, dass die genannten Bedingungen durch den Bebauungsplan Nr. 11 erfüllt werden.

1.2 Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich in Kühlungsborn Ost direkt am Ortsausgang in Richtung Kröpelin und damit am Anstieg der Schloßstraße (Landesstraße 11) in Richtung Kühlung. Es liegt südwestlich der Schloßstraße zwischen dem „Buttweg“, einem Wanderweg in die Kühlung, und der „Cubanze“ im Westen, einem Bachlauf, der aus der Kühlung kommend durch Kühlungsborn-Ost fließt. Direkt südwestlich des Geltungsbereiches schließen sich landwirtschaftliche Nutzflächen und ein Scheunengebäude an, die auch weiterhin nur landwirtschaftlich genutzt werden sollen und daher außerhalb des Geltungsbereichs verbleiben. Weiter südwestlich beginnt das Waldgebiet der Kühlung.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 55/2 (teilw.), 60/1, 60/2 (teilw.), 61/3, 61/4 (teilw.), 61/13 (teilw.), 61/14 und 61/15 (teilw.) der Flur 3, Gemarkung Kühlungsborn. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 0,9 ha.

Luftbild des Planungsraumes: In der Mitte der vorhandene Hof, links die Außenmauern des ehemaligen Scheunengebäudes, Mitte und rechts vorhandene Wohngebäude (rote Dächer) mit Nebenanlagen und Gartenflächen, unten ein weiteres, landwirtschaftlich genutztes Scheunengebäude (schwarzes Dach). Im Westen Bachlauf der Cubanze mit Baumreihe, im Südwesten die Ausläufer des Waldgebietes der Kühlung, im Süden Weideflächen, im Osten Buttweg, im Nordosten die Schloßstraße (L 11). Quelle: gaia mv

1.3 Planungsrecht, Flächennutzungsplan und Raumordnung

Die Stadt Ostseebad Kühlungsborn verfügt über einen seit 1998 wirksamen Flächennutzungsplan, der seitdem mehrfach geändert wurde. Das Plangebiet ist gegenwärtig im Flächennutzungsplan nicht überplant bzw. im Außenbereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Am westlichen Rand des Geltungsbereichs und im Süden ist der Bachlauf der Cubanze mit den Baumreihen als Biotopfläche und im Südwesten die Kühlung als Waldgebiet dargestellt. Der Buttweg ist als Hauptwanderweg ausgewiesen.
Das Plangebiet mit seinen vorhandenen 7 Wohnungen und der wieder zu errichtenden Scheune stellt eine Fortsetzung des aufgelockerten Siedlungskörpers dar, der sich die Schloßstraße entlang nach Süden zieht.

Der Flächennutzungsplan ist parallel zu diesem B-Plan-Verfahren zu ändern, um dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zu entsprechen. Es sind entsprechend dem B-Plan ein Wohngebiet und Grünflächen auszuweisen. Der Aufstellungsbeschluss zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde, nachdem die Planungsinhalte durch die Stadt bestätigt worden sind, gefasst und der Vorentwurf bestätigt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden erfolgt parallel zur Beteiligung mit dem Entwurf des B-Planes Nr. 11.

Die Stadt Ostseebad Kühlungsborn ist laut Regionalem Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (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. Im Vergleich zum ländlichen Raum verfügt der küstennahe Raum über eine höhere Bevölkerungsdichte und eine geringere Abwanderungsquote. Die Tourismuswirtschaft verzeichnet anhaltende Wachstumsraten. Dies führt dazu, dass Kühlungsborn als Wohnstandort stark nachgefragt ist. Das attraktive Ostseebad ist z.B. beliebter Zuzugsort für Bürger aus anderen Bundesländern. Daneben ist der Eigenbedarf abzudecken, denn nach wie vor hält auch die Nachfrage von Kühlungsborner Bürgern an, die auch an Miet- oder Eigentumswohnungen interessiert sind.
Die weitere Entwicklung der Siedlungsflächen soll sich laut RREP auf die zentralen Orte konzentrieren. Dadurch wird die vorhandene Infrastruktur besser ausgelastet und eine Zersiedlung des ländlichen Raumes vermieden. Letztgenannter Punkt findet hier Beachtung, da es um eine Sicherung des vorhandenen Bestandes geht und die o.g. Erweiterung nach Süden von der Stadt abgelehnt wurde.

Das Amt für Raumordnung verweist in seiner Stellungnahme zum Vorentwurf zwar darauf, dass keine Erweiterung vorhandener Splittersiedlungen erfolgen soll, stimmt nach Abwägung aller Belange jedoch der Planung zu, da die Nachnutzung ortsgestalterisch und kulturhistorisch wertvoller Bausubstanz bei gleichzeitigem Ausschluss von Beherbergungsbetrieben und Ferienwohnungen raumordnerisch zu begrüßen ist. Eine Ausdehnung der Siedlung erfolgt nicht, ein städtebaulicher Missstand, der eine Beeinträchtigung des Tourismusschwerpunktraumes bedeuten kann, wird beseitigt. Dem Funktionsverlust von Kühlungsborn als Wohnort kann mit der Zweckbestimmung für Dauerwohnungen entgegen gewirkt werden.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:
- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. Nr. 3, 22.1.1991), einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.4.2006 (GVOBl. M-V S. 102) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen

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

Als Plangrundlagen wurden der Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Wieck, Kühlungsborn, vom 18.07.2013; die Topographische Karte im Maßstab 1:10000 vom Landesamt für innere Verwaltung M-V, das Internet-Kartenportal MV/gaia mv sowie eigene Erhebungen verwendet.

2. Bebauungskonzept

2.1 Ausgangssituation

Der Geltungsbereich und die Umgebung wurden bereits im Kap. 1.2 beschrieben. Die umzunutzende Scheune ist inzwischen nur noch in Form von drei Außenwänden erhalten. Die Denkmalpflege des Landkreises hat allerdings die große Feldsteinmauer der Traufseite und die Giebelseiten aus rotem Klinker als erhaltenswert bezeichnet. Das für Mecklenburg typische, große Scheunengebäude wurde um 1850 mit einem steilen Reetdach errichtet.
Das östlich davon querstehende Wohnhaus (s. Luftbild) war ursprünglich ein Wohn- und Stallgebäude, das 1998 zu fünf großen Wohnungen umgebaut worden ist. Diese verfügen nach Norden über eine große Terrasse, die noch auf den Grundmauern bzw. dem Keller des ehemaligen Gebäudes sitzt, da der ehemalige Gebäudegrundriss größer war als das heutige Wohngebäude.
Nördlich davon befindet sich eine große Gartenfläche, darin - ganz im Norden - eine Kleinkläranlage für das Gebiet. Im Nordosten liegt die Stellplatzfläche dieses Wohngebäudes.
Im Südosten befindet sich ein großes Doppelhaus mit hohem Dach und mit jeweils einer Wohnung und den dazugehörigen Neben- und Gartenanlagen.
Die Gebäude weisen Krüppelwalmdächer auf, die mit roten Ziegeln gedeckt sind.
Nördlich des ehemaligen Scheunengebäudes sowie am Doppelhaus befinden sich Garagen und andere Nebenanlagen.

Als Teil der ehemaligen Hofanlage liegt ein weiteres Scheunengebäude südwestlich des Plangebietes. Da dieses noch landwirtschaftlich genutzt wird und diese Nutzung beibehalten werden soll, verbleibt es im Außenbereich. Mögliche bauliche Nutzungen regeln sich somit nach § 35 BauGB.
Der südwestliche Bereich ist von den landwirtschaftlichen Nutzungen und Gerätschaften geprägt, im Westen und Süden schließen sich Weideflächen an.

An der westlichen Plangebietsgrenze verläuft die Cubanze mit einer Baumreihe im westlichen Böschungsbereich. An der östlichen Plangebietsgrenze liegt der Buttweg. Am Beginn des Wanderweges befindet sich ein kleiner öffentlicher Parkplatz für Wanderer mit einem kleinen Rastplatz.

Die Zuwegung zum Plangebiet erfolgt über einen öffentlichen, städtischen Weg von der Schloßstraße aus. Der unbefestigte Bereich stimmt derzeit nicht überall mit den Flurstücksgrenzen überein.
Östlich der genutzten Wohngebäude ist eine erhaltenswerte Kastanienreihe vorhanden.

Das Gelände im Plangebiet liegt am auslaufenden Nordhang der Kühlung und fällt vom höchsten Punkt im Süden mit ca. 49 m auf ca. 43,0 m ü.HN im Norden ab.

Fotos vom Plangebiet:

Ehemaliges Scheunengebäude mit Feldsteinmauer und Giebelseiten aus rotem Klinker

Hofanlage: links ehemalige Scheune, dahinter Wohngebäude mit Laubengang, rechts Doppelhaus

Nordseite des Mehrfamilienhauses mit vorgelagerter Terrasse und großem Garten

Scheune im Südwesten außerhalb des Geltungsbereiches mit Tonnendach, Garagen des Doppelhauses

Zu entfernende Ablagerungen und künftig fortfallender Schuppen im nördlichen Gartenbereich

Beginn des Wanderweges „Buttweg“ mit Rastplatz im Westen des Plangebiets

2.2 Städtebauliche Konzeption, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Das städtebauliche Konzept wird aus den eingangs genannten Gründen im Wesentlichen vom Erhalt der vorhandenen Wohngebäude bzw. dem Wiederaufbau der ehemaligen Scheune geprägt. Entsprechend den ehemaligen Baugenehmigungen sollen die Feldsteinmauer und die Giebelwände aus rotem Klinker erhalten werden, da das Scheunengebäude einen ortsgestalterischen und kulturhistorischen Wert besaß. Damit geht einher, dass der ehemalige Grundriss der Scheune wieder aufgenommen wird. Der Herstellung der ehemaligen Scheunenkubatur und die Gestaltung wird über diverse Festsetzungen gesichert, wobei der Bebauungsplan ausreichende Gestaltungsmöglichkeiten für die Wohnungsnutzung lässt. Einschränkend wirken die Festsetzungen aufgrund des einzuhaltenden Waldabstandes.

Das Plangebiet wird entsprechend den städtebaulichen Zielstellungen als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt, in dem Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig sind. Als Feindifferenzierung der zulässigen Nutzungen wird außerdem gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO bestimmt, dass die Neuerrichtung von Ferienhäusern oder Ferienwohnungen oder der Umbau bzw. die Umnutzung vorhandener Gebäude bzw. Wohnungen zu Ferienhäusern bzw. Ferienwohnungen oder die Vermietung von Ferienzimmern unzulässig ist. Mit dem Ausschluss von neuen Beherbergungseinrichtungen oder Ferienwohnungen will die Stadt das weitere Anwachsen der Zahl von Fremdenbetten begrenzen. Die Anzahl der Betten insgesamt hat in Kühlungsborn ein Maß erreicht, das die Grenze einer verträglichen, nachhaltigen Stadtentwicklung zu überschreiten droht. Gerade die Wohngebiete sollen sich nicht zu Beherbergungsquartieren wandeln. Dazu dienen vorwiegend die Sonderbauflächen in Strandnähe. Durch die ständig wechselnden Nutzer kommt es häufig zu Belästigungen der benachbarten Dauerwohnungen. Zudem bedingt der ungebremste Anstieg der Fremdenbetten Verkehrsprobleme durch den An- und Abreiseverkehr, den Stellplatzbedarf usw. in für Ferienwohnungen ungeeigneten Bereichen. Die Einhaltung dieser Festsetzung wird vom städtischen Bau- und Ordnungsamt streng kontrolliert.

Im Wohngebiet befinden sich die drei Baufelder der vorhandenen bzw. künftigen Wohngebäude. Innerhalb des Baufeldes mit der laufenden Nummer 1 (ehemalige Scheune) ist die Errichtung eines Wohngebäudes als Einzelhaus mit max. 10 Wohneinheiten zu Dauerwohnzwecken zulässig. Die 10 Wohneinheiten ergeben sich aus der sehr großen Grundfläche der Scheune von knapp 500 m² und dem steil geneigten Dach. So können z.B. Wohnungen mit Grundrissen zwischen 60 m² und 100 m² und mehr oder Maisonette-Wohnungen entstehen. Die Wohnungen können mit Terrassen bzw. Balkonen nach Südwesten ausgestattet werden. Eine größere Anzahl von Wohnungen soll vermieden werden, um eine zu hohe Verdichtung an diesem Standort auszuschließen.
Eine im Vorentwurf vorgesehene Stellplatzfläche nördlich des Scheunengebäudes wurde gestrichen und die Terrassenfläche westlich verkleinert. Dadurch wurde der Abstand zur Cubanze vergrößert, dies waren Forderungen des Wasser- und Bodenverbandes und der Unteren Naturschutzbehörde.
Die Forstbehörde hat auf den einzuhaltenden Waldabstand gemäß § 20 Landeswaldgesetz von 30 m zur Sicherung vor Gefahren vor Windwurf und Waldbrand hingewiesen. Der nördliche Teil des Scheunengebäudes steht innerhalb dieses Bereichs. Daher wurde bei einer Ortsbegehung mit der Forstbehörde die vorhandene Waldkante begutachtet und die Waldabstandsfläche konkret festgelegt. Der innerhalb der Waldabstandsfläche liegende Bereich der Feldsteinscheune soll nicht für den dauernden Aufenthalt genutzt werden. Denkbar ist eine Nutzung als Abstellraum, (innenliegende) Terrasse o.ä. Eine entsprechende Festsetzung wurde aufgenommen. Nach § 20 Landeswaldgesetz M-V sind in einem Abstand von 30 m zum Wald Neubebauungen jeglicher Art, auch von Nebengebäuden, unzulässig.

Innerhalb des Baufeldes mit der laufenden Nummer 2 (Mehrfamilienhaus) ist das Wohngebäude im Bestand als Einzelhaus mit den derzeit 5 Wohneinheiten zu Dauerwohnzwecken festgesetzt.
Innerhalb des Baufeldes mit der laufenden Nummer 3 (Doppelhaus) ist ein Wohngebäude als Doppelhaus mit max. 2 Wohneinheiten (max. 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte) zu Dauerwohnzwecken zulässig.
Hier soll also der Bestand gesichert und ebenfalls eine weitere Verdichtung in der Ortsrandlage vermieden werden.

Das zweite Vollgeschoss ist in den Baufeldern 1 und 3 nur innerhalb des Daches zulässig. Die historische Bauform ist durch eine niedrige Traufe gekennzeichnet, gleichzeitig aber auch durch sehr steile Dächer mit 52° Dachneigung. Daraus ergibt sich die Möglichkeit, im Dachgeschoss ein weiteres Vollgeschoss (nach planungsrechtlicher Definition) zu errichten. Das Mehrfamilienhaus (Baufeld 2) besitzt im Bestand zwei Vollgeschosse (+ ausgebautes Dachgeschoss, welches allerdings kein Vollgeschoss ist).
Die zulässige Grundfläche darf im Baufeld 1 für Terrassen und Balkone um max. 80 m² und im Baufeld 2 für unterkellerte Terrassen um max. 120 m² überschritten werden. Im Baufeld 2 entspricht die Festsetzung dem vorhandenen Bestand.
In diesem Zusammenhang stehen auch die Festsetzungen, dass die Errichtung des Wohngebäudes im Baufeld 1 innerhalb der festgesetzten Baulinien erfolgen muss und dass innerhalb der südwestlich vorgelagerten Baugrenzen ausschließlich Terrassen einschließlich Überdachungen und Balkone zulässig sind. Innerhalb der Baulinien ist die alte Gebäudekubatur wieder herzustellen. Ausgenommen davon ist der nordwestliche Teil aufgrund der o.g. forstrechtlichen Beschränkungen.

Im Baufeld 2 sind innerhalb der nordwestlich vorgelagerten Baugrenzen die angesprochenen (unterkellerten) Terrassen einschließlich Überdachungen zulässig. Für das Doppelhaus werden geringfügige Erweiterungsmöglichkeiten für An- oder Vorbauten gewährt.
Im gesamten Plangebiet gilt die offene Bauweise mit seitlichen Grenzabständen.

Weitere Festsetzungen betreffen die zulässige Dachform und die Hauptfirstrichtung, die beibehalten werden soll. Die ursprüngliche Bebauung weist nur Krüppelwalmdächer auf (zur Gestaltung vgl. auch örtliche Bauvorschriften in Kap. 2.3).

Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO wird die Errichtung von Kleinwindkraftanlagen und freistehenden Antennenmasten im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen. Seit jüngerer Zeit sind Kleinwindkraftanlagen technisch ausgereift. Diese Anlagen führten bereits häufig zu Nachbarkeitsstreitigkeiten, z.B. aufgrund der mit dem Betrieb verbundenen Lärmemissionen. Große Antennenmasten von CB-Funkern führen zu einer ortsbildstörenden, technischen Überformung und Beeinträchtigung nachbarlicher Interessen. Kleinwindkraftanlagen oder Antennenmasten sind gemäß Landesbauordnung MV bis zu einer Höhe von 10 m oder auf Hausdächern in den Baugebieten zulässig, sofern die allgemeinen Zulässigkeitsvoraussetzungen erfüllt sind.
Obwohl die Stadt eine ressourcen- und klimaschonende Entwicklung unterstützt, sind Kleinwindkraftanlagen im Plangebiet als unverträglich zu bezeichnen. Aufgrund des o.g. sensiblen Ortsbildes mit historischem Bestand und des allgemein in Kühlungsborn angestrebten, hochwertigen Charakters der Wohngebiete soll ein möglichst störungsfreies Umfeld für die Bewohner geschaffen werden. Dieses betrifft sowohl die zu befürchtenden visuellen als auch die akustischen Beeinträchtigungen durch solche Anlagen.

Um eine ungewollte Höhenentwicklung durch Anschüttungen oder Abgrabungen zu vermeiden, wurde festgesetzt, dass die vorhandenen Geländehöhen auf den privaten Baugrundstücken nur um max. +/- 0,50 m verändert werden dürfen. Erdwälle höher als 0,5 m sind unzulässig. Als Bezugspunkt gilt dabei die vorhandene Geländehöhe ü.HN, die dem B-Plan bzw. dem Lage- und Höhenplan entnommen werden kann.

2.3. Örtliche Bauvorschriften

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften dient der Verwirklichung der genannten Zielstellungen der Stadt und der Anpassung der baulichen Anlagen an die örtlichen und landschaftlichen Verhältnisse. Dabei werden bewusst strenge gestalterische Vorgaben gemacht, um den vorhandenen Charakter des Gebietes zu bewahren.

Es sind ausschließlich Krüppelwalmdächer zulässig. Die Bedachung ist nur mit den traditionellen Baumaterialien Reet oder mit Biberschwanz- bzw. Tonziegeln in naturrot zulässig. Der Dachüberstand an der Traufseite muss mindestens 30 cm und darf maximal 80 cm betragen. Am Ortgang beträgt der Dachüberstand mind. 20 cm und max. 80 cm.
Dachgauben und Zwerchgiebel bzw. -dächer müssen je Gebäude in einheitlicher Form und in der gleichen Dachhaut wie das Hauptdach ausgeführt werden. Trapezgauben, Dreiecksgauben und Gauben mit Tonnendächern sind ebenso wie Dachein-

schnitte unzulässig. Dachgauben, Zwerchgiebel und Zwerchdächer mit einer Dachneigung über 45° sind unzulässig. Mehrere Einzelgauben auf einer Dachseite sind symmetrisch anzuordnen und in gleicher Art und Größe herzustellen. Eine Einzelgaube darf im Baufeld 1 max. 15 % und in den Baufeldern 2 und 3 max. 20 % der Trauflänge des Hauptdaches breit sein. Mehrere Gauben dürfen im Baufeld 1 insgesamt max. 35% und in den Baufeldern 2 und 3 max. 50 % der Trauflänge des Hauptdaches breit sein. Der Abstand der Gaube von der Traufe muss mind. 0,75 m, von der Giebelseite mind. 1,5 m betragen.
Mit diesen Vorschriften sollen untypische bzw. „moderne“, jedenfalls hier unpassende Dachgestaltungen vermieden werden.

Das Wohngebäude im Baufeld 1 muss die Grundmaße und die Kubatur des ehemaligen Scheunengebäudes wieder aufnehmen. Dabei sind die vorhandene Feldsteinwand an der Nordostseite sowie die beiden Giebelwände in rotem Klinker zu erhalten. Zeitgemäße Fenster- und Türöffnungen sind zulässig (vgl. Abb. in Kap. 2.2). Sonstige Fassaden in den Baugebieten 1 - 3 sind nur als Klinkerfassaden in rot oder als Glattputz in beige, gelb oder rot auszuführen. Holzfassaden sind nur naturbelassen oder in grau oder rot und bis zu einem Anteil von 50 % der jeweiligen Fassadenfläche zulässig. Ebenso zulässig ist die Kombination der genannten Gestaltungselemente mit echtem Fachwerk. Die Verwendung von Fassadenmaterialien oder von Fassadenverkleidungen, die andere Baustoffe vortäuschen, ist mit den gestalterischen Zielstellungen nicht vereinbar. Blockbohlenhäuser sind daher auch unzulässig. Eine Verschindelung von Fassadenteilen und sichtbare Rollladenkästen sind ortsuntypisch und daher unzulässig.

Die weiteren Festsetzungen dienen der Gestaltung der Außenanlagen. Dementsprechend sind Sichtschutzanlagen mit Rankpflanzen zu begrünen. Die Dauerstellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrünten Umkleidung oder Rankgittern zu versehen. Einfriedungen sind nur als Laubholzhecke aus heimischen Arten zulässig. Drahtzäune sind nur innerhalb von Hecken zulässig. Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist ortsbildstörend und daher nicht zulässig.

In den Allgemeinen Wohngebieten gilt: Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 0,75 m² im Bereich des Erdgeschosses zulässig. Werbeanlagen mit Leuchtfarben, wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Die Aufstellung von Warenautomaten ist unzulässig. Damit sollen störende Anlagen 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. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 100.000 € geahndet werden.

2.4 Verkehrserschließung, Stellplätze

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandene Anbindung an die Schloßstraße, die gleichzeitig auch dem Buttweg dient. Eine Änderung der Erschließung bzw. der Zufahrt von der Landesstraße ist nicht notwendig und entsprechend nicht vorgesehen. Durch die max. 10 zusätzlichen Wohneinheiten wird kein nen-

nenswertes Verkehrsaufkommen erzeugt, das eine Aufweitung der Zufahrt erforderlich machen würde. Die vorhandenen Kurvenradien sind bereits für 2-achsige Müllfahrzeuge ausgelegt.
Aufgrund der Stellungnahmen des Straßenverkehrsamtes Bad Doberan und des Straßenbauamtes Güstrow wurden die Sichtdreiecke, der Einfahrtbereich zur L 11 und die anbaufreie Zone im Entwurf festgesetzt bzw. nachrichtlich übernommen.
Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Grundstücksflächen (Sichtdreiecke) sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO unzulässig. Grundstückseinfriedungen und Strauchwerk dürfen eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten. Davon ausgenommen sind vorhandener und zu erhaltender Baumbestand sowie Neuanpflanzungen mit einer Kronenansatzhöhe von über 2,5 m.
Der Mülltonnenstellplatz darf keine Sichtbehinderungen für die Ausfahrt von der Stellplatzfläche auslösen.

Die vorhandene, öffentliche innere Erschließung wird als verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche festgesetzt. Der vorhandene Mülltonnenstellplatz befindet sich außerhalb der Sichtbereiche.
Die Errichtung von Kfz-Stellplätzen ist für die Baufelder 1 und 2 nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig. Dabei ist die Stellplatzanlage des Baufeldes 2 bereits seit vielen Jahren vorhanden. Eine Änderung erfolgt hier durch den B-Plan nicht. Durch die Ausweisung zentraler Stellplatzflächen wird ein wildes Parken vermieden und die großen Grünflächen können freigehalten werden. Die Errichtung von Carports und Garagen wurde für die Stellplatzflächen ausgeschlossen, um Sicht- und Rangierflächen freizuhalten bzw. die anbaufreie Zone an der Landesstraße 11 zu beachten.
Entlang der Landesstraße 11 dürfen in einer Entfernung bis zu 20,0 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, bauliche Anlagen im Sinne der Landesbauordnung nicht errichtet werden (Anbauverbotszone gem. § 31 Abs. 1 Straßen- und Wegegesetz - StrWG-MV). Offene Stellplätze und Zufahrten sind zulässig (Anbaubeschränkung gem. § 32 StrWG-MV). Werbeanlagen sind nur außerhalb der 20 m - Anbauverbotszone zulässig (§ 31 Abs. 2 StrWG-MV).

Der Buttweg bleibt wie im Bestand als unbefestigter Wanderweg erhalten und wurde im Gegensatz zum Vorentwurf nicht mehr in das B-Plan-Gebiet aufgenommen. Am Anfang des Weges ist ein öffentlicher Parkplatz für Wanderer mit Rastplatz vorhanden.

Für das Plangebiet gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn in der zuletzt geänderten Fassung. Die benötigten Stellplätze für Anwohner und Besucher sind auf den privaten Grundstücksflächen herzustellen.
Darüber hinaus gilt im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06 Ausgabe 2006, Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Köln 2007).

2.5 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 11 beträgt rund 0,9 ha. Die Fläche unterteilt sich folgendermaßen:

Flächennutzung B-Plan Nr. 11	Flächengröße in m²
Allgemeine Wohngebiete (WA): davon: Flächen für Stellplätze	**5189** 453
Verkehrsberuhigte Mischverkehrs-fläche	**527**
Grünflächen: Hausgärten, privat (außerhalb des Böschungsbereichs der Cubanze)	**3662**
Flächen für die Ver- und Entsorgung	**15**
∑ Plangebiet	**9393**

3. Ver- und Entsorgung

Die Träger der Ver- und Entsorgung sollen bei Ausbauplanungen frühzeitig in die Ausführungsplanung einbezogen werden, um die gleichzeitige Einbringung der Ver- und Entsorgungsleitungen zu gewährleisten. Die Mindestabstände zu Leitungen sind bei Bau- und Anpflanzungsmaßnahmen zu beachten. Für übermittelte Leitungsbestände der Träger der Ver- und Entsorgung wird keine Gewähr übernommen.
Im Folgenden werden die wichtigsten Parameter der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur erläutert.

3.1 Trink- und Löschwasserversorgung

Der Anschluss des Plangebietes an die zentrale Wasserversorgung erfolgt über die vorhandene Leitung DN 80 in der Schloßstraße bzw. die DN 50 zum Plangebiet. Die Versorgung ist durch den "Zweckverband Kühlung" gewährleistet. Neuanschlüsse zur Wasserversorgung sind mit dem Zweckverband abzustimmen.
Für alle neu verlegten Trinkwasserleitungen ist vor Einbindung in das öffentliche Versorgungsnetz der hygienische Reinheitsnachweis und die Freigabe über das Gesundheitsamt einzuholen. Hinsichtlich des sparsamen Umgangs mit Trinkwasser sollte der Einsatz von wassersparenden Technologien bevorzugt werden. Eine Gebäude-Brauchwasserversorgung ist nach §13 (3) Trinkwasserversorgung dem Gesundheitsamt des Landkreises anzuzeigen.

Der Geltungsbereich der Satzung liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III B der Wasserfassung Kühlungsborn-Bad Doberan. Gemäß § 136 Abs. 1 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) bleiben die auf der Grundlage des Wassergesetzes der DDR beschlossenen Trinkwasserschutzgebiete weiterhin bestehen. Die Verbote und Nutzungsbeschränkungen zum Trinkwasserschutz gemäß der Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete - 1. Teil "Schutzgebiete für Grundwasser" (DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 101) sind zu beachten.

Die Löschwasserversorgung muss nach Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr und dem Zweckverband Kühlung über eine eigene Wasserhaltung abgesichert werden. Die zwei Hydranten im zentralen Wasserversorgungsnetz von Kühlungsborn, die sich in der Nähe befinden, können aufgrund zu geringen Drucks nur 15 – 20 m³

Wasser/Stunde liefern und stehen für eine Entnahme nur bedingt zur Verfügung. Ein Hydrant mit 48 m^3/h liegt in über 400 m Entfernung. Daher muss eine Absicherung der benötigten Löschwassermenge über ein Wasserspeicher im Plangebiet erfolgen. Dieser ist als unterirdische Zisterne vorgesehen (und auch innerhalb der Grünflächen zulässig).
Zur Erstbrandbekämpfung dienen die Löschfahrzeuge der Feuerwehr. Da die Feuerwehr ein Wiederbefüllen der Löschfahrzeuge über die Hydranten gewährleisten kann, soll - bezogen auf das konkrete Bauvorhaben - mit der Unteren Baufsichtsbehörde – Abt. Brandschutz – die konkret vorzuhaltende Löschwassermenge bestimmt werden.

3.2 Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Eine zentrale Schmutzwasserentsorgung ist im Plangebiet nicht vorhanden und nicht vorgesehen. Stattdessen existieren Kleinkläranlagen für die vorhandenen Gebäude im Baufeld 3. Im nördlichen Teil der Hausgartenfläche befindet sich eine weitere, 1998 errichtete 3-Kammer-Biokläranlage, deren Dimensionierung allerdings durch den Grundstückseigentümer an die durch die Wiedernutzung des Scheunengebäudes entstehenden zusätzlichen Wohneinheiten angepasst werden muss. Damit sind in Zukunft die Baufelder 1 und 2 abdeckt. Die Entsorgung erfolgt gemäß gültiger Satzung des "Zweckverbandes Kühlung". Genehmigungsbehörde ist die Untere Wasserbehörde des Landkreises Rostock. Die notwendige Erweiterung der Kleinkläranlage und die Antragstellung bezüglich der hierfür erforderlichen wasserrechtlichen Erlaubnis obliegen dem Grundstückseigentümer.

Das Niederschlagswasser von den Dachflächen ist - wie bisher - auf den jeweiligen Grundstücksflächen zur Versickerung zu bringen. Die Errichtung von Versickerungsanlagen ist auch innerhalb der Hausgartenflächen zulässig. Die Verwendung von Niederschlagswasser als Brauchwasser, z.B. für die Gartenbewässerung, wird allgemein empfohlen, um die Abflussmengen möglichst gering zu halten und Trinkwasser einzusparen.
Die öffentlichen Verkehrs- und privaten Stellplatzflächen und Fußwege sind nur in wasserdurchlässiger Bauweise zulässig, um eine zentrale Ableitung zu vermeiden.

Westlich des Plangebiets verläuft die Cubanze als Gewässer II. Ordnung (Graben 12/1), die sich in der Unterhaltungspflicht des Wasser- und Bodenverbandes „Hellbach – Conventer Niederung“ befindet. Die Baufläche der Terrassen des Scheunengebäudes wurde vom Gewässer abgerückt und die nördliche Stellplatzfläche aus dem Vorentwurf gestrichen, um einen Abstand von mind. ca. 10 m zur Böschungsoberkante des Gewässers einzuhalten. Mögliche Einleitungen in das Gewässer sind mit dem WBV und der Unteren Wasserbehörde abzustimmen.

3.3 Energieversorgung

Die Strom- (e.dis AG) und Gasversorgung (Stadtwerke Rostock AG) kann über die vorhandenen Leitungen und Anschlüsse sichergestellt werden. Am Gebietseingang befindet sich ein Verteiler der e.dis. Auf die Verwendung fester Brennstoffe für Heizungsanlagen sollte im Interesse der Reinhaltung der Luft verzichtet werden. Durch die Nutzung von Bio-Erdgas kann ein Beitrag zur CO^2-Reduzierung erzielt werden.

Aufgrund des Klima- und Ressourcenschutzes ist darüber hinaus der Einsatz von Solarenergie, Erdwärme- oder Luftkollektoren zu empfehlen.
Zur Nutzung der Erdwärme sind Sondierungsbohrungen vorzunehmen und entsprechende Genehmigungen zu beantragen.
Durch die Wahl alternativer Energieversorgungsmöglichkeiten kann - trotz anfänglich höherer Kosten - langfristig eine erhebliche Kostenersparnis und ein wirksamer Beitrag zur CO^2-Reduzierung erzielt werden.

3.4 Abfallentsorgung/Altlasten

Die Abfallentsorgung wird durch die Abfallsatzung des Landkreises Rostock geregelt. Im Plangebiet ist die ordnungsgemäße Abfallentsorgung über den Anschluss an das öffentliche Straßennetz gewährleistet. Im Bereich der Grundstückseinfahrt befindet sich an der nördlichen Stellplatzfläche ein zentraler Stellplatz für Abfallbehälter, so dass das Müllfahrzeug nicht auf den Hof fahren und wenden muss.

Stellplätze für Abfallbehälter sind entsprechend den örtlichen Bauvorschriften zu gestalten. Sie sind baulich so anzulegen, dass eine leichte Reinigung möglich ist und eine Ungezieferentwicklung nicht begünstigt wird.
Während der Bautätigkeiten ist eine vollständige Verwertung bzw. Entsorgung von Reststoffen bzw. Abfällen zu gewährleisten.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich 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. § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der unteren Abfallbehörde des Landkreises Rostock wird hingewiesen.

3.5 Telekommunikation

Die Versorgung mit Anlagen der Telekommunikation wird durch die Deutsche Telekom AG und ggf. die Kabel Deutschland GmbH sichergestellt. Für den rechtzeitigen Ausbau sind entsprechende Abstimmungsgespräche zu führen.

4. Eigentumsverhältnisse, Planungs- und Erschließungskosten

Die Wohnbaugrundstücke inclusive der Grünflächen befinden sich in unterschiedlichem Privateigentum. Die öffentlichen Verkehrsflächen gehören der Stadt.
Die Planungs- und Erschließungskosten sowie die Kosten der Ausgleichsmaßnahmen werden von privater Seite getragen. Die Stadt hat einen städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB zur Übernahme dieser Kosten abgeschlossen.

5. Immissionsschutz

Durch die Landesstraße 11 ergeben sich mögliche Verkehrsgeräuschimmissionen, die auf das Plangebiet einwirken. Durch die Wiedererrichtung der Scheune werden keine nennenswerten Verkehrsbelastungen erzeugt. Die vorhandenen Wohngebäude befinden sich in einem Mindestabstand von 30 m bzw. 40 m zur Fahrbahnmitte der Schloßstraße. Das neu zu errichtende Scheunengebäude liegt in mindestens 60 m Entfernung. Für letzteres wurde überschlägig ermittelt (online-Lärmberechnung, Lärmkontor GmbH, Hamburg), dass die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete, die tags bei 55 dB/A und nachts bei 45 dB/A liegen, mit 53,5 dB(A) tags bzw. 42,4 dB(A) nachts eingehalten werden.
Da keine aktuellen Verkehrszählungen an der Stelle vorliegen, wurde die Verkehrsmengenkarte MV 2010 (Landesamt für Straßenbau und Verkehr MV) zu Grunde gelegt. Die Zählstelle nördlich von Kröpelin weist darin eine durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung von 2523 Fahrzeugen auf. Multipliziert mit dem Prognosewert des Landes von 1,09 für die Zunahme des Straßenverkehrs bis 2020 ergibt sich daraus eine prognostizierte Verkehrsbelastung von 2750 Kfz/Tag. Die zulässige Geschwindigkeit beträgt 50 km/h am Ortseingang von Kühlungsborn, die Straßenneigung ca. 2 %.
Bei der Entfernung von mind. 40 m (Baufeld 3) ergeben sich überschlägige Immissionswerte von 55,8 dB(A) tags bzw. 44,8 dB(A) nachts. Bei der Entfernung von mind. 30 m (Nordwestecke Baufeld 2) ergeben sich überschlägige Immissionswerte von 57,7 dB(A) tags bzw. 46,7 dB(A) nachts. Damit erfolgt eine leichte Überschreitung der Orientierungswerte. Zusätzliche Lärmschutzfestsetzungen sind allerdings nicht erforderlich, da die Schalldämmmaße von 30 dB(A) bereits durch die heute üblichen bautechnischen Eigenschaften der Materialien und Bauvorschriften (z.B. hinsichtlich Wärmedämmung) gewährleistet werden.
Durch die vorhandene intensive Begrünung zur Schloßstraße hin wird außerdem eine visuelle Abschirmung bewirkt.

Mögliche Emissionen aus der Landwirtschaft durch Düngung, nächtlichen Ernteeinsatz usw. beschränken sich auf wenige Spitzen im Jahr und werden in der landwirtschaftlich geprägten Region als vertretbar angesehen.

6. Sonstiges

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich der Satzung keine Bodendenkmale bekannt. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Das Plangebiet ist nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt. Es kann jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition

gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

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

Satzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn über den Bebauungsplan Nr. 11 "Am Buttweg"

Teil 2 – Umweltbericht

Inhalt

		Seite
1.	**Einleitung**	21
1.1	Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes	21
1.2	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan	22
2.	**Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**	24
2.1	Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale	24
2.1.1	Bewertung - Schutzgut Mensch	24
2.1.2	Bewertung - Schutzgut Pflanzen und Tiere / artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	24
2.1.3	Bewertung - Schutzgut Luft und Klima	32
2.1.4	Bewertung - Schutzgut Landschaft	32
2.1.5	Bewertung - Schutzgut Boden	33
2.1.6	Bewertung - Schutzgut Wasser	33
2.1.7	Bewertung - Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	34
2.1.8	Zusammenfassung der Umweltauswirkungen	35
2.2	Entwicklungsprognose zum Umweltzustand	35
2.2.1	Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung	35
2.2.2	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	35
2.3.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	35
2.3.1	Schutzgut Mensch	36
2.3.2	Schutzgut Pflanzen und Tiere	36
2.3.3	Schutzgut Wasser	36
2.3.4	Schutzgut Boden, Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung	37
2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	40
3.	**Zusätzliche Angaben**	40
3.1	Beschreibung der wichtigsten Verfahren einer Umweltprüfung	40
3.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	40
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	41

Übersicht Tabellen

Seite

Tabelle 1: Biotop- und Nutzungstypen 25

Tabelle 2: Flächenzusammenstellung der Eingriffsareale 37

Tabelle 3: Eingriffsberechnung durch den Biotop- und Funktionsverlust 38

Tabelle 4: Eingriffsberechnung durch die Versiegelung von Flächen 38

Tabelle 5: Flächenzusammenstellung zur Ermittlung der Ausgleichsflächen 39

Tabelle 6: Berechnung des Kompensationserfordernisses 39

1. Einleitung

In Kühlungsborn ist mit dem Verfahren des Bebauungsplanes Nr. 11 auf einer ca. 0,9 ha großen Flächen beabsichtigt, Baurecht vorzubereiten bzw. den baulichen Bestand zu sichern.
Eine Vermessung des Gebietes im Maßstab 1:1.000 stand für eine ordnungsgemäße Erarbeitung des Umweltberichtes zur Verfügung. Die Unterlagen und die darin enthaltenen Angaben wurden durch Erhebungen vor Ort abgeglichen ggf. aktualisiert sowie durch Kartierungsarbeiten ergänzt bzw. vervollständigt. Hierfür wurden die Biotop- und Nutzungstypen sowie der aktuelle Gehölzbestand der zu überplanenden und der angrenzenden Flächen erfasst.

Für die Erstellung des Umweltberichtes wurden neben den nachfolgend aufgezählten Unterlagen und Literatur auch planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung zum Bebauungsplan ausgewertet bzw. mit einbezogen:

- Gutachterliches Landschaftsprogramm M-V (GLP), Umweltministerium M-V
- Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan (GLRP M-V), LAUN M-V 11/1998
- Regionales Raumentwicklungsprogramm (RREP) Mittleres Mecklenburg/ Rostock, August 2011
- Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V)
- Auszug aus landesweiter Biotopkartierung, LK Bad Doberan – UNB
- Anleitung zur Biotoptypenkartierung, LAUN M-V, 1998/Heft 1
- Hinweise zur Eingriffsregelung LUNG M-V, 1999/ Heft 3.

1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

Angaben zum Standort

Die Flächen des Plangebietes befinden sich auf vorhandenen Siedlungsarealen am Buttweg. Die Erschließung besteht bereits über die Schloßstraße und soll durch die Planungen nicht verändert werden.
Neben schmalen, ruderalen Staudenfluren in den Randbereichen sind kleinere Gehölze, alte Laubbaumbestände und Gebüsche vorhanden, welche größtenteils in die Planung einbezogen werden können.
Biotoptypen mit einer (nach „Biotopkartierung im Gelände“, LAUN M-V) höheren Bewertung oder Natura 2000-Gebiete sind von der Planung nicht nachhaltig beeinträchtigt. Es finden sich keinerlei Hinweise auf beeinträchtigte Kultur- oder Sachgüter.

Art des Vorhabens und der Festsetzungen

Anlass für die Planung ist das Vorhaben, eine ehemalige, ortsbildprägende Feldsteinscheune am Ortseingang von Kühlungsborn wieder aufzubauen und zeitgemäß für Wohnzwecke zu nutzen. Bereits zweimal lagen Baugenehmigungen dazu vor, eine erste für große Dauerwohnungen und eine zweite im Jahr 2008 für 12 Ferienwohnungen. Der Bauantrag für Ferienwohnungen wurde seitens des Landkreises wieder aufgehoben. Daraufhin kam es zu gerichtlichen Auseinandersetzungen. Im Ergebnis wurde seitens des Gerichts empfohlen, zur Klärung der baurechtlichen Situation ein Bauleitplanverfahren durchzuführen. Dem hat die Stadt Kühlungsborn

zugestimmt mit der Maßgabe, dass keine Ferienwohnungen entstehen. Dies ist auch der Grund, warum die weitere vorhandene Bebauung mit in den Geltungsbereich eines Bebauungsplanes einbezogen werden sollte. Wie auch in den übrigen Stadtgebieten Kühlungsborn sollen im Bestand keine Wohnungen zu Ferienwohnungen oder Beherbergungsbetrieben umgewandelt werden. Außerdem soll eine zu hohe bauliche Verdichtung vermieden und Grünflächen sollen gesichert werden.
Aus diesem Grund umfasst das B-Plan-Gebiet neben der ehemaligen Feldsteinscheune die genutzten Wohngebäude und die dazugehörigen Außenanlagen.

Planungsrechtlich ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO am Stadtrand von Kühlungsborn-Ost geplant, das sich südlich im Anschluss an die Flächen innerhalb der Entwicklungssatzung „Schloßstraße“ befindet. Das Wohngebiet soll nur den vorhandenen Bestand umfassen. Eine weitere Ausdehnung des Baugebiets in südliche Richtung ist nicht vorgesehen. Im Vorfeld der vorliegenden Planung wurde geprüft, ob dem Antrag zur Errichtung eines weiteren Gebäudes südlich des vorhandenen Doppelhauses am Buttweg stattgegeben werden kann. Dieses Anliegen wurde jedoch von der Stadt abgelehnt, da eine weitere Siedlungsausdehnung nicht im Einklang mit den städtebaulichen Zielen der Stadt steht. Diese konzentrieren sich – wie bereits erwähnt – auf den Erhalt und die Sicherung sowie die sinnvolle Umnutzung erhaltenswerten Gebäudebestandes. Dem Vorrang der Innenentwicklung wurde damit Rechnung getragen. Auch die Alternative einer touristischen Nutzung in Form von Ferienwohnungen oder eines Hotels wird eindeutig ausgeschlossen.
Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzungen gehen nicht über die (ehemalige) Bestandssituation hinaus.

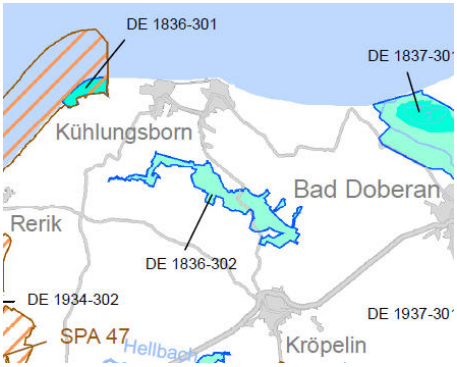
1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan

Fachplanungen

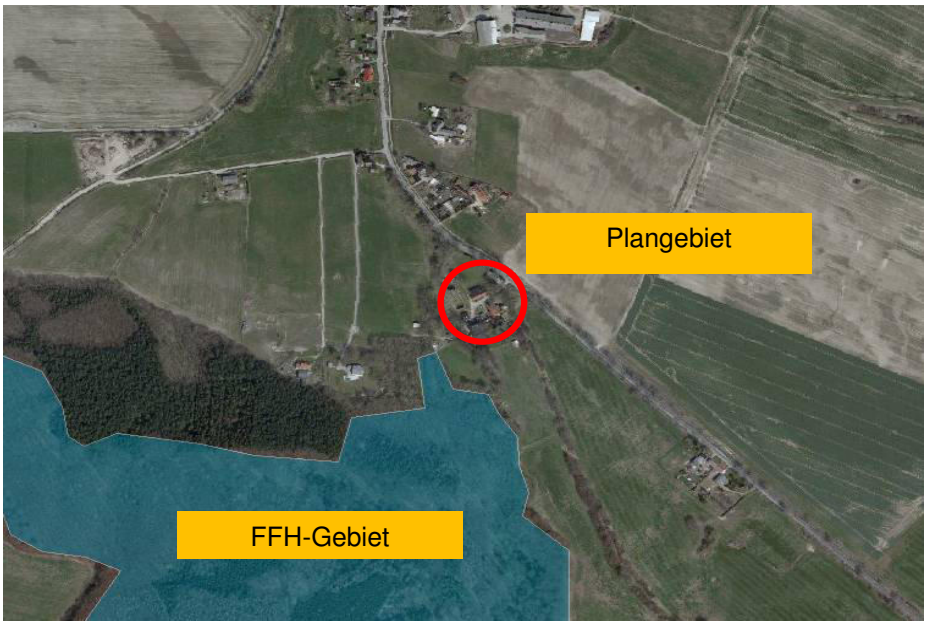
Laut Gutachterlichem Landschaftsrahmenplan (GLRP) für die Region Mittleres Mecklenburg - Rostock wird dem Bereich „Kühlung“ eine besondere Bedeutung für den Naturhaushalt zugewiesen.

Schutzgebiete

Durch die Planungen werden keine Schutzgebiete direkt betroffen.



Südwestlich des Geltungsbereiches beginnt in ca. 100 m Entfernung das Natura 2000-Gebiet FFH-DE 1836-302. Das Flora-Fauna-Habitat- (FFH-) Gebiet „Kühlung“ erstreckt sich weiter in südwestliche Richtung und weist eine Größe von 521 ha auf.

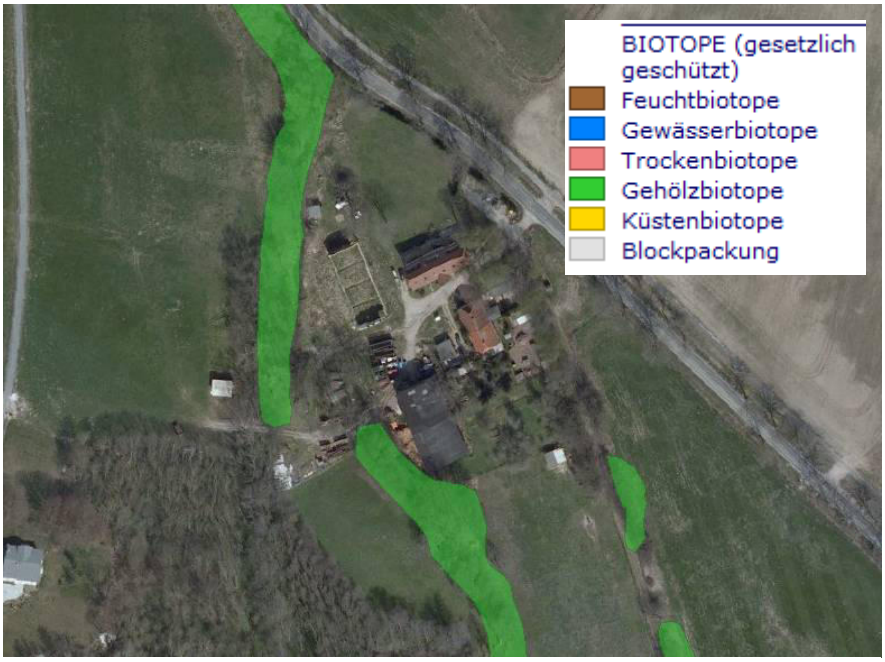


Mittels einer FFH-Verträglichkeits-Vorprüfung wurden eventuelle Beeinträchtigungen des FFH-Gebiets durch die vorliegende Planung geprüft. Erhebliche Beeinträchtigungen wurden demnach ausgeschlossen.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) Nr. 54 A „Kühlung“. Die Beantragung auf Herauslösung der betroffenen Flächen bzw. einer Ausnahme von den Bestimmungen des LSG erfolgt in einem Parallelverfahren.

Als weiteres bedeutsames Gebiet des Landschaftsraumes ist das FFH- und Naturschutzgebiet Nr. 271 „Riedensee“ westlich von Kühlungsborn West zu erwähnen. Mit natürlicher Küstendynamik, Brackwasserröhrichten, Salzwiesen und Dünen wurde dieses Strandökosystem als NSG unter Schutz gestellt.
Die beiden NSG „Riedensee“ und „Conventer See“ sowie das benannte FFH-Gebiet sind von den beschriebenen und vorliegenden Planungen aufgrund der Distanz zum Geltungsbereich nicht betroffen.

<u>Geschützte Biotope</u>
Der Geltungsbereich der vorliegenden Planung wird von Gehölzstrukturen geprägt, welche durch die Bestimmungen des § 20 NatSchAG M-V als Biotope geschützt sind. Um eine eventuelle Betroffenheit bzw. Beeinträchtigungen zu vermeiden, wurden die Flächen an der Cubanze aus dem Geltungsbereich des B-Plans herausgelöst.



Quelle: umweltkarten-mv.de

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

Damit Veränderungen der Schutzgüter nachvollzogen, dokumentiert und bewertet, Eingriffe schutzgutbezogen sowie Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich von negativen Umweltauswirkungen abgeleitet werden können, erfolgt die Darstellung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale für das Plangebiet einzeln und auf das jeweilige Schutzgut bezogen.

2.1.1 Bewertung - Schutzgut Mensch

Die Auswirkungen von Planungen auf das Wohnumfeld bzw. die Erholungsfunktionen der umgebenden Landschaft können für den Menschen sehr bedeutsam sein.
Bei Betrachtung des Plangebietes handelt es sich um eine geplante Einzelhausbebauung innerhalb eines bereits vorhandenen Wohngebietes auf sehr großen Grundstücksflächen. Eingriffe werden ausschließlich auf aktuell bereits intensiv genutzten Flächen vorgenommen.
Bereits ansässige Bewohner werden mit der angestrebten Planung somit nicht betroffen bzw. nachhaltig beeinträchtigt.

2.1.2 Bewertung - Schutzgut Pflanzen und Tiere / artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Vorhandene Biotop- und Nutzungstypen wurden vor Ort im Rahmen einer Bestandserfassung aufgenommen. Die Bestandserhebung erfolgte auf Grundlage der Vermessungsunterlagen.
Die Bewertung der aufgenommenen Biotop- und Nutzungstypen erfolgte, um nachvollziehbare und quantifizierbare Wertgrößen für die Eingriffs- bzw. Ausgleichsbilanzierung zu erhalten. Als Grundlage hierfür diente das Heft 3 der Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie - „*Hinweise zur Eingriffsregelung*“, M-V 1999. Hierin werden die Regenerationsfähigkeit der vorkommenden Biotoptypen und deren regionale Einstufung in den „*Roten Listen der gefährdeten Biotoptypen BRD*“ als wertbestimmende Kriterien herangezogen. Die Wertstufen werden von 0 bis 4 vergeben und konkrete Bewertungen einzelner Biotoptypen der lokalen Lebensraumausprägung angepasst. Konnte weder eine Regenerationsfähigkeit festgestellt und/oder keine Zuordnung der „*Roten Liste Biotoptypen BRD*“ erfolgen, wurden Wertstufen unter 1 (0-0,9) vergeben. Vollständig versiegelte Flächen erhalten somit keine Wertigkeit.

Aufgenommene Biotop- und Nutzungstypen, die innerhalb oder in unmittelbarer Nähe des Plangebietes gemäß der Anlage 9 der „*Hinweise zur Eingriffsregelung*“ kartiert wurden, sind in der *Tabelle 1 (folgende Seite)* zusammengefasst.

Erfassung des Baumbestandes

Gemäß Baumschutzkompensationserlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz vom 15.10.2007 ist der Bestand an geschützten Bäumen auf Grundlage von Vermessungsunterlagen und eigenen Erhebungen für das Plangebiet erhoben worden. Der kartierte Baumbestand wurde in den Bebauungsplan übernommen.

Biotoptyp-Nr.	Abk.	Biotoptyp	Regenerationsfähigkeit	Rote Liste BRD
2.1.2	BLR	Ruderalgebüsch	3	1
2.6.2	BRR	Baumreihe	3	2
2.7.2	BBJ	Jüngerer Einzelbaum	1	
10.1.2	RHU	Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte	1	2/3
10.1.5	RHN	Neophyten-Staudenflur		1
12.1.2	ACL	Lehm- bzw. Tonacker		1
12.2.4	AGS	Streuobstwiese	3	3
12.3.1	ABO	Ackerbrache ohne Magerkeitszeiger		1
13.3.1	PEG	Artenreicher Zierrasen	1	
14.4.2	OEL	Lockeres Einzelhausgebiet		
14.7.3	OVU	Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt		
14.7.5	OVL	Straße		
14.10.5	OSS	Sonstige Ver- und Entsorgungsanlage (Lagerplatz)		

Tabelle 1: Biotop- und Nutzungstypen, gem. Anlage 9/Hinweise zur Eingriffsregelung, LUNG 1999

Entlang des Buttweges ist eine wegebegleitende Baumreihe aus großen Ross-Kastanien vorhanden. Diese weisen Stammumfänge von deutlich über 100 cm in 130 cm Höhe auf.

Nordöstlich des Baufeldes 3 wurde ein Altbaumbestand aus Linden aufgenommen, der ebenfalls gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützt ist. Ebenfalls vom selben Schutzstatus ist der Kastanienbestand östlich des Baufeldes 2 betroffen. Zwei weiteren Linden befinden sich nördlich bzw. nordöstlich des Baufeldes 1. Die Bäume innerhalb des Geltungsbereichs sind zum dauerhaften Erhalt festgesetzt. Auch für die Bäume außerhalb des Geltungsbereichs gilt der Schutzstatus.

Des Weiteren ist der Baumbestand durch zahlreiche Obstbäume und nicht heimischen Koniferen gekennzeichnet, welche sich auf den privaten Gartenflächen um das Baufeld 3 herum befinden. Von diesen Exemplaren weist jedoch keines einen Stammumfang von mindestens 100 cm in 1,3 m Höhe auf. Der Erhalt ist nicht zwingend und daher innerhalb der vorliegenden Planung nicht festgesetzt.

Innerhalb der Grünfläche im Norden des Geltungsbereiches befinden sich mehrere junge Obstbäume mit Stammumfängen um die 20 cm. Eine Erweiterung des Bestandes sowie des Artenspektrums durch eine Kompensationspflanzung aus Obstgehölzen ist vorgesehen.

Bewertung

Mit dem vorgelegten Bebauungsplan lässt sich die Gesamtheit des kartierten und gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützten Baumbestandes sinnvoll erhalten.

Erfassung besonders geschützter Arten

Aufgrund der Auswertung der Biotop- und Nutzungskartierung und der somit erfassten Biotoptypen sowie deren Ausstattung und Artenzusammensetzung gibt es keine Hinweise auf das Vorkommen bzw. eine mögliche Betroffenheit von geschützten Arten oder europäischen Vogelarten gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG bei der Umsetzung der vorliegenden Planung. Somit kann ausgeschlossen werden, dass durch die Planungsvorhaben artenschutzrechtliche Verbotsnormen berührt sind.

Bewertung
Im untersuchten Plangebiet konnten trotz mehrfacher Begehungen und der Biotoptypenkartierungsarbeiten keine Individuen rechtlich geschützter Arten nachgewiesen werden, so dass die Planungen nicht gegen bestehende Artenschutzrechtsprechung verstoßen bzw. zwingende Vollzugshindernisse der Planumsetzung entgegenstehen.

Naturschutzrechtliche Bewertung der Erheblichkeit des Vorhabens

Bei Bauvorhaben sind artenschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen. Es ist abzuprüfen, inwiefern das Planvorhaben Auswirkungen auf europarechtlich geschützte Tier- und Pflanzenarten hat.

In § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Abs.1 Nr.1- 4 ist folgendes dargelegt:

Es ist verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.
3. Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

In § 44 BNatSchG ist weiterhin jedoch auch folgendes vermerkt:

- Sind in Anhang IVa der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten oder europäische Vogelarten betroffen, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.
- Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.
- Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens ein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nicht vor.
- Die Zugriffs- und Besitzverbote gelten nicht für Handlungen zur Vorbereitung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Somit sind nachfolgende Arten zu berücksichtigen:

- sämtliche europäische Vogelarten gemäß Art. 1 Vogelschutzrichtlinie (VogelSchRL) und den dazugehörigen Anlagen einschl. regelmäßig auftretende Zugvögel nach Art. 4 Abs. 2 VogelSchRL
- sämtliche Arten des Anhangs IV a FFH-RL
- Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten.

Nach Vogelschutzrichtlinie, Artikel 1, unterliegen alle europäischen wildlebenden Vogelarten den gesetzlichen Bestimmungen der Vogelschutzrichtlinie. Entsprechend ist § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) anzuwenden.

Auswirkungen auf artenschutzrechtlich relevante Arten und Artengruppen

Bei dem vorliegenden Vorhaben handelt es sich um einen Eingriff gemäß § 14 BNatSchG, dessen Zulassung im Rahmen der Eingriffsreglung gemäß den Vorgaben des § 15 BNatSchG zu regeln ist.
Innerhalb des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (AFB) wird für alle europarechtlich geschützten Arten (alle Tier- und Pflanzenarten der Anhänge II und IV der FFH-Richtlinie und alle europäischen Vogelarten nach Art. 1 Vogelschutzrichtlinie) sowie für sämtliche weiteren streng geschützten Arten geprüft, ob Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG betroffen sind.
Sollten geschützte Arten betroffen sein, so ist zu prüfen, ob sich der Erhalt der lokalen Populationen durch die Förderung der ökologischen Funktionalität sichern lässt (CEF-Maßnahmen).
Gfg. ist zu überprüfen, ob Voraussetzungen für eine Befreiung nach § 67 BNatSchG gegeben sind. Für Vorhaben innerhalb der Bebauungsplanung ist gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG die nach Landesrecht berechtigte Behörde für die eventuelle Erteilung einer Ausnahmegenehmigung zuständig.

Sollte sich der Erhaltungszustand einer europarechtlich geschützten Art trotz Kompensationsmaßnahmen verschlechtern, ist eine Baumaßnahme unzulässig.

Relevante Projektwirkungen
Unter Beachtung der Fallkonstellationen der „Hinweise zum gesetzlichen Artenschutz gem. § 44 BNatSchG bei der Planung und Durchführung von Eingriffen“ des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (Punkt 7.1 bis 7.7) werden nachfolgende Eingriffswirkungen abgearbeitet.

- Gebäudeabbruch

  - entfällt -

- Beseitigung von Bäumen

  - entfällt -

- Beseitigung von Hecken und Buschwerk

  - entfällt -

- Beseitigung, Verkleinerung bzw. Funktionsverlust von Gewässern

  - entfällt -

- Umnutzung von Flächen

  Mit Umnutzung der Flächen sind ökologische Veränderungen verbunden und somit auch Auswirkungen auf geschützte Tier- und Pflanzenarten möglich.

- Lärm

  Durch die vorliegende Planung ist vorwiegend mit baubedingten Störungen zu rechnen.

- Kollision von Tieren mit mobilen oder immobilen Einrichtungen

  - entfällt -

Durch die vorliegenden Planungsabsichten können weitere mögliche, artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigungen, wie Verluste von Nahrungs-/ und Funktionsflächen infolge der Versiegelung sowie Beeinträchtigungen von Migrationswegen wandernder Tierarten möglich sein.

Relevanzprüfung (RP)
In der artenschutzrechtlichen Prüfung wurden alle europarechtlich geschützten Arten untersucht, die im Wirkraum des Vorhabens zu erwarten sind und die durch die vorhabenspezifischen Wirkfaktoren betroffen sein könnten.
Im Rahmen der Relevanzprüfung, die innerhalb der artenschutzrechtlichen Prüfung grundsätzlich durchzuführen ist, wurden daher zunächst die Arten aus allen europarechtlich geschützten Arten „herausgefiltert“ (Abschichtung), für die eine verbotstat-

bestandliche Betroffenheit durch das vorliegende Projekt mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden konnte (Relevanzschwelle) und die daher einer detaillierten artenschutzrechtlichen Prüfung nicht mehr unterzogen werden mussten. Nicht mehr geprüft wurden aufgrund fehlender Habitatstrukturen Säugetiere, Fische, Schmetterlinge, Libellen, Käfer und Weichtiere.
Ausgeschieden wurden insbesondere die Arten, die in den vom Vorhaben berührten Topographischen Karten (LINFOS-Daten) nicht vorkommen. Die Angaben wurden hinsichtlich ihrer Plausibilität für den konkreten Projektraum (Untersuchungsgebiet) eingeschätzt. Die Angaben aus weiteren Datengrundlagen und die eigenen Erhebungen wurden hinsichtlich ihrer Plausibilität überprüft.
Im weiteren Ablauf wurden dann die Arten ausgeschlossen, die im Wirkraum des Vorhabens nicht vorkommen können. In einem weiteren dritten Schritt konnten (entsprechend des Vorhabentyps) weitere Arten ermittelt und ausgeschlossen werden, deren Wirkungsempfindlichkeit vorhabensbedingt so gering ist, dass sich relevante Beeinträchtigungen/Gefährdungen mit hinreichender Sicherheit ausschließen lassen. Durch diese Abschichtung wurde die Konzentration des zu untersuchenden Artenspektrums auf die Arten ermöglicht, die tatsächlich betroffen sein könnten.
Nur für die nach der Relevanzprüfung verbleibenden relevanten Arten erfolgte dann die weitergehenden Prüfschritte, d. h. zunächst die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Absatz 1 i. V. m. Absatz 5 BNatSchG.
Im Folgenden wird die artenschutzrechtliche Prüfung nur für die Arten durchgeführt, die für das Untersuchungsgebiet relevant sind.

Geschützte Arten, die im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind

Die erläuterten Verbote treffen bei Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen auf folgende in Mecklenburg-Vorpommern vorkommende Arten zu:

- alle wildlebenden Vogelarten
- Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie.

Durch den Grundsatz der Deutschen Ornithologischen Gesellschaft (1995) wurde bei der Relevanzprüfung für die europäischen Vogelarten berücksichtigt, das Augenmerk auf die Arten zu legen, deren Vorhandensein oder Fehlen größtmögliche Rückschlüsse über den Zustand des Untersuchungsraumes zulassen. Diese Brutvogelarten können als Zeigerarten dienen. Als Zeiger- bzw. Wertarten werden üblicherweise die Arten benannt, welche in den Roten Listen bzw. im Anhang I der Europäischen Vogelschutzrichtlinie Erwähnung finden. Aufgrund ihrer höheren ökologischen Ansprüche gegenüber weniger sensiblen Arten sind diese Arten bestens geeignet, den Zustand eines Untersuchungsraumes bezüglich seiner Vorbelastungen einzuschätzen.
Im Zusammenhang mit den faunistischen Bestandserfassungen und auf Grundlage der Biotopstrukturen des Plangebietes erfolgte eine Auswahl der planungsrelevanten Arten und Artengruppen. Danach erfolgten faunistischen Bestandserfassungen folgender Artengruppen: Amphibien, Reptilien, vor allem jedoch alle Arten möglicher Brutvögel.
Von einem optimalen Entwicklungszustand der jeweiligen Populationen ausgehend und „worst case – Bedingungen“ annehmend, werden anschließend ins Einzelne gehende Vermeidungsmaßnahmen zu den Verbotstatbestände für die jeweiligen Artengruppen dargestellt.

Maßnahmen zur Vermeidung

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung werden durchgeführt, um anzunehmende Gefährdungen von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäischen Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern.

- Planung der Bauflächen erfolgt nicht in bestehende Wertbiotope (Waldflächen, Kleingewässer, Feuchtwiesen),
- Die Baustelleneinrichtungen sind auf das notwendigste Maß zu beschränken.
- eventuelle Gehölzbeseitigungen sind nur außerhalb der Brutzeiten von Vögeln und somit innerhalb des Zeitraumes vom 01.10. bis 28.02, gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG, durchzuführen. Für Maßnahmen, die ausnahmsweise außerhalb des festgesetzten Zeitraumes stattfinden müssen, sind gesonderte artenschutzrechtliche Nachweise durch den Vorhabenträger zu erbringen.
- Längerfristige hohlraumreiche Ablagerungen, die von Amphibien/Reptilien als Zufluchtsstätte aufgesucht werden könnten und in diesen vernichtet werden könnten, sind zu unterlassen.

Auswirkungen des Vorhabens auf einzelne Artengruppen

Brut- und Rastvögel
Das festgestellte Arteninventar weist keine Wertarten auf. Bei dem vorhandenen Artenspektrum handelt es sich um die typischen Arten des Siedlungsbereiches bzw. einer halboffenen Agrarlandschaft. Der überwiegende Teil der Arten brütet in den Gehölzstrukturen bzw. in den Vegetationsflächen außerhalb der Geltungsbereichsgrenzen. Auf den Flächen des Untersuchungsgebietes konnten, trotz mehrerer Begehungen, keine Brutstätten oder Individuen bodenbrütender Arten nachgewiesen werden. Im Untersuchungsgebiet wurden zeitweise beobachtet:

Blaumeise	(*Parus caeruleus*)	Amsel	(*Turdus merula*)
Sperling	(*Passer domesticus*)	Hausrotschwanz	(*Phoenicurus ochruros*)
Feldlerche	(*Alauda arvensis*)	Mehlschwalbe	(*Delichon urbica*)
Elster	(*Pica pica*)	Bachstelze	(*Motacilla alba*)
Silbermöwe	(*Larus agentatus*)	Saatkrähe	(*Corvus frugilegus*)
Bluthänfling	(*Carduelis cannabina*)		

Um einen artenschutzrechtlichen Genehmigungstatbestand auszuschließen, ist sicherzustellen, dass die eventuelle Rodung von Gehölzen außerhalb der Brutperiode der Vögel und somit in den Wintermonaten vom 1. Oktober bis 28. Februar erfolgt. Für Maßnahmen, die ausnahmsweise außerhalb des festgesetzten Zeitraums erfolgen müssen, sind durch den Vorhabenträger gesonderte artenschutzrechtliche Nachweise zu erbringen, dass die Bestimmungen des § 44 BNatSchG erfüllt werden. Brutstätten von Großvögeln, wie See- oder Fischadler bzw. Weißstorch, die auf das Vorhabengebiet als wesentlichen Teil ihres Habitats angewiesen sein könnten, sind in einem Umkreis von mindestens 1000 m zum Geltungsbereich der vorliegenden Planung nicht vorhanden.
In einem 2.000 m Radius zum Vorhabengebiet befindet sich kein Weißstorchhorst. Durch die Lage des Geltungsbereiches in unmittelbarer Nähe zu bereits bebauten

Flächen, den Wohnbauflächen innerhalb des Geltungsbereichs und der geringen Eingriffsflächengröße auf intensiv genutzten Flächen ist von einer Verringerung von prioritären Habitatflächen für den Weißstorch nicht auszugehen. Diese liegen in weiten Grünlandflächen.

Bewertung
Im Rahmen des Vorhabens kommt es zu einem geringen Teilverlust von Bruthabitaten und Lebensräumen von Brutvogelarten. Hierbei handelt es sich ausnahmslos um wenig gefährdete (ubiquitäre) Arten. Für diese Arten bleibt die Habitatfunktion bei einer Realisierung des Vorhabens auch weiterhin in einem räumlichen Zusammenhang erfüllt. Die im Plangebiet festgestellten bzw. potentiell vorkommenden oder brütenden Arten sind bezüglich ihrer Brutstandorte sehr anpassungsfähig und belegen nicht jährlich wiederkehrend dieselben Brutplätze.

Säugetiere / Fledermäuse

Die Vorhaben der vorliegenden Planung sind nicht geeignet, um relevante Auswirkungen auf die Artengruppe der Säugetiere auszuüben. Durch fehlende Habitatstrukturen können Beeinträchtigungen bzw. zu erwartende artenschutzrechtliche Verbotstatbestände der Artengruppe Säugetiere eindeutig ausgeschlossen werden. Die Vorhabenfläche könnte nachgeordneter Bestandteil der Jagdgebiete von Fledermäusen sein. Die Ruine der Scheune und der genutzte Gebäudebestand weisen aber keine Bestände auf. Eine Beeinträchtigung der Vorkommen ist durch den Wiederaufbau der Scheune daher nicht zu erwarten.

Reptilien

Bei den Begehungen zur Erstellung des Umweltberichtes wurden keine Hinweise auf Reptilienvorkommen gefunden. Trotz geeigneter Habitatstrukturen, die als Sommer- oder Winterquartiere für Reptilien notwendig sind, ist mit negativen Auswirkungen bei der Planumsetzung auf die Artengruppe der Reptilien nicht zu rechnen.
Vorbeugend ist zu verhindern, dass über einen längeren Zeitraum hohlraumreiche Ablagerungen entstehen, die von Reptilien als Quartiere aufgesucht werden könnten. Es ist davon auszugehen, dass aufgrund des Fluchtverhaltens der Tiere und der Arbeitsabläufe bei der Errichtung eines Mehrfamilienhauses artenschutzrechtliche Belange in Bezug auf das Tötungsverbotes (§ 44 BNatSchG) nicht zu erwarten sind.

Amphibien

Im Geltungsbereich des Planvorhabens gibt es Strukturen wie Gewässer, Grünlandflächen sowie Gehölzen, die Amphibienarten als Sommer- bzw. Winterquatieren dienen könnten.
Bei Umsetzung des Vorhabens bleiben der Landlebensraum bzw. eventuelle Migrationskorridore trotz geringer Funktionsverluste erhalten. Für artenschutzrechtlich relevante Amphibienarten kommt es im Zuge der Realisierung des Vorhabens somit nicht zum Verlust von Laichgewässern oder sonstigen maßgeblichen Habitatbestandteilen.
Auch hier ist zu beachten, dass hohlraumreiche Ablagerungen nicht über einen längeren Zeitraum verbleiben, die als Quartiere aufgesucht werden und in denen die Tiere vernichtet werden können. Auf diese Weise ist zu erwarten, dass keine artenschutzrechtlichen Verbote übertreten werden.

Pflanzen

Aufgrund der Habitatstrukturen waren Vorkommen geschützter Pflanzen gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie auszuschließen. Während der Begehungen zur Erstellung des Umweltberichtes konnten entsprechend keine Vorkommen beobachtet werden. Die Vorhaben der vorliegenden Planung sind nicht geeignet, um relevante Auswirkungen auf die Artengruppe der Pflanzen auszuüben.

Fazit / Bewertung - Artenschutz

Die Prüfungen und Erfassungen zum Arteninventar ergaben keinen Anlass, eine Übertretung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu befürchten. Zusätzlich werden durch die festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen die zu erwartenden Eingriffe in Bezug auf artenschutzrechtliche Belange gemindert bis vollständig vermieden.
Die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durchgeführte Projektplanung gewährleistet, dass gegebenenfalls auftretende naturschutzfachliche Konflikte durch die angegebenen Maßnahmen gelöst werden können.
In der Folge entsprechen die Ergebnisse des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages aus artenschutzrechtlichen Belangen nicht gegen eine Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 11 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn.

2.1.3 Bewertung - Schutzgut Luft und Klima

Die Region der Ostseeküste ist überwiegend vom ozeanisch geprägten Klima beeinflusst. Mit einer durchschnittlichen Jahresniederschlagsmenge von ca. 600 mm gehört das Gebiet zu den niederschlagsreicheren Regionen in Mecklenburg-Vorpommern. Weiterhin drückt sich der maritime Einfluss in der hohen Luftfeuchtigkeit von ca. 80 % und dem ausgeglichenen Temperaturjahresgang von 7,7°C aus. Westliche Hauptwindrichtungen bei mittleren Windgeschwindigkeiten um 5 m/s prägen weiter die klimatische Situation im Planungsgebiet.

Bewertung
Nachhaltige Auswirkungen auf die lokalen klimatischen Verhältnisse sind durch die Vorhaben der vorliegenden Planung nicht zu erwarten. Gegebenenfalls kann es bei Planungsausführung und den mit ihr verbundenen Flächenversiegelungen zu kleinstklimatischen Effekten kommen.

2.1.4 Bewertung - Schutzgut Landschaft

Landschaftsräumlich wird das Plangebiet im Ostseeküstenraum innerhalb des Nordwestmecklenburgischen Hügellandes mit der Wismarbucht dem Raum der Kühlung zugeordnet.
Der Perlgras-Buchenwald (Melicio-Fagetum) mit Stieleichen und der edellaubholzreiche Buchenwald (Maianthemo-Fagetum) sind die am meisten verbreiteten, natürlichen Waldgesellschaften der Region um das Untersuchungsgebiet. Neben der Salzvegetation im Bereich des Rieden und subatlantischen Stieleichen- und Buchenwälder in kleineren, küstennahen Gebieten zählen Subatlantische Buchenwälder auf den

zumeist grundwasserbeeinflussten, reichen Lehmböden der küstennahen Grundmoränenplatte zur potentiell natürlichen Vegetation in der Region um das Ostseebad Kühlungsborn.

Der Buttweg ist Teil eines überörtlich bedeutsamen Rad- und Wanderwegenetzes zwischen der Stadt Ostseebad Kühlungsborn, Bad Doberan und der Kühlung. Der Erhalt des Weges ist ein wichtiger Beitrag zur Unterstützung des Tourismus und der Förderung des nichtmotorisierten Verkehrs und wird durch die Planung nicht gefährdet.

Bewertung
Eingriffe in das Schutzgut Landschaftsbild müssen zum Teil aus einem Grundzug des Flächennutzungsplanes abgeleitet bzw. berücksichtigt werden. Derzeit befindet sich der Geltungsbereich im Landschaftsschutzgebiet „Kühlung“. Die Herauslösung der Flächen bzw. die Ausnahme muss in einem Parallelverfahren bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises beantragt werden. Es sind allerdings keine Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu befürchten, da mit dem Wiederaufbau der ehemaligen Scheune und dem Bestandsschutz der ursprüngliche Zustand wieder hergestellt wird. Eine weitere Ausdehnung des bebauten Bereichs in die Landschaft wurde von der Stadt im Vorfeld im Rahmen der Alternativenprüfung abgelehnt.

2.1.5 Bewertung - Schutzgut Boden

Die Region der Kühlung wird topographisch der wellig-kuppigen Grundmoränenlandschaft mit Übergang zur kuppigen Endmoräne den Zwischenstaffeln des Mecklenburger Vorstoßes zugeordnet. Kleinräumige, wechselnde Bodenarten, deren Substrattypen sich häufig auf engem Raum ändern, kennzeichnen das Untersuchungsgebiet. Infolge höherer Reliefenergie kommt es vielfach zu lokalen Verlagerungsprozessen im Bereich der kuppigen Grundmoräne. Aufgrund solcher Ausbildungen sind Böden vorwiegend zu Braunerden, Parabraunerden und Pseudogleyen verwittert. Durch vertikale Kolluvialverlagerungen durch jahrzehnte- bzw. jahrhundertelange Ackernutzung kommt es selbst auf ebenen Flächen zu einer stark wechselnden Mächtigkeit der Humushorizonte.

Bewertung
Die Plangebietsregion gehört zu den Bereichen mit sehr hoher Schutzwürdigkeit für vorkommende Böden. Sie werden seit Jahrzehnten intensiv durch den Menschen genutzt, sind daher anthropogen beeinflusst und überformt.
Bei Ausführung der Planungsvorhaben kommt es zwar im Bereich der Scheunenruine zu einem dauerhaften Verlust von Bodenflächen, diese waren bzw. sind allerdings bereits versiegelt.

2.1.6 Bewertung - Schutzgut Wasser

Grundwasser
Der Grundwasserstand unter Flur muss im Zusammenhang mit der Leitbodenart gesehen werden. Sämtliche oberflächennahen Grundwasserleiter sind aufgrund intensiver, landwirtschaftlicher Nutzung der Böden durch überhöhte Nährstoffeinträge be-

lastet. In der Vergangenheit haben umfangreiche Entwässerungsmaßnahmen zu teilweise starker Absenkung des obersten Grundwasserleiters geführt.
Dem Gebiet des Geltungsbereiches wird nach der Karte 13 des Gutachterlichen Landschaftsrahmenplanes (GLRP) hinsichtlich der Schutzwürdigkeit des Grund- und Oberflächenwassers dem Bereich mit sehr hoher Schutzwürdigkeit zugeordnet.

Bewertung
Es sind die Verbote und Nutzungsbeschränkungen zum Trinkwasserschutz gemäß der Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete – Teil 1 „Schutzgebiete für Grundwasser“ zu beachten, da sich der Geltungsbereich des Plangebietes innerhalb der Trinkwasserschutzzone für Grundwasser III B der Wasserfassung Kühlungsborn – Bad Doberan befindet.
Für eine Trinkwassergewinnung werden meist quartäre Grundwasserleiter genutzt, da die darunter liegenden, geologisch älteren Sedimente in ostseenahen Bereichen salzwasserführend sind.

Oberflächenwasser
Die Region des Plangebietes bzw. der Kühlung hat ein hohes Vorkommen an Kleingewässern, ehemals abflusslosen Niederungen, Senken mit wechselnd hohem Grundwasserstand und Entwässerungsgräben. Die Sölle sind i.d.R. wasserführend mit starken, im Jahresverlauf schwankenden Wasserspiegelhöhen. Regulierende Funktion und Bedeutung als Grundwassersammler in Trockenzeiten haben insbesondere Senken und Sölle. In den vergangenen Jahrzehnten wurden zahlreiche Drainagen verlegt und das anfallende Oberflächenwasser über Gräben und Verrohrungen abgeleitet, um zu bewirtschaftende Flächen landwirtschaftlich effektiver nutzen zu können.
Im Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanung oder in unmittelbarer Nachbarschaft kommen natürliche Fließgewässer vor. Hierbei handelt es sich um den naturnahen Bachlauf der Cubanze, der an der westlichen Geltungsbereichsgrenze entlang fließt.

Bewertung
Das natürliche Oberflächenwasserregime des Plangebietes wird durch die vorgesehene Planung minimal verändert. Das Oberflächenwasser der Dach- und Verkehrsflächen soll kontrolliert auf den jeweiligen Grundstücksflächen zur Versickerung gebracht werden.
Das betroffene Fließgewässer soll in seiner derzeitigen, naturnahen Form erhalten bleiben. Innerhalb des Geltungsbereiches wird es somit ausschließlich von Grünflächen begrenzt, die von Bebauungen freigehalten werden.

2.1.7 Bewertung - Schutzgut Kultur- und sonstiger Sachgüter

Von der Planung werden keine Sachgüter betroffen. Die Reste des Feldsteinmauerwerkes der wieder zu errichtenden, ehemaligen Scheune wurden von der Denkmalschutzbehörde als erhaltenswert eingeschätzt. Ein Eintrag in die Denkmalliste des Landkreises besteht allerdings nicht.
Durch eine Auswertung des Flächennutzungsplanes und von Luftbildern und bei Begehungen vor Ort wurden keine Hinweise auf Bodendenkmale entdeckt. Das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege hat ebenfalls keine Verdachtsmomente.

2.1.8 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 soll für das Plangebiet „Am Buttweg“ ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt bzw. die benannten Schutzgüter beschränken sich im Wesentlichen auf den Verlust von Boden und dessen Funktionen. Laut den Planungen werden für den Wiederaufbau der Scheune und Stellplatzflächen in einem engen festgesetzten Rahmen Böden teil- bzw. vollversiegelt. Die Böden der jahrzehntelang intensiv von Menschen genutzten Flächen sind im gesamten Geltungsbereich anthropogen überformt.
Größere Aufmerksamkeit muss dem Erhalt der Gehölzgesellschaften gelten. Die vorhandenen und schützenswerten Linden und Kastanien werden innerhalb des Geltungsbereichs zum Erhalt festgesetzt.
Die Auswirkungen auf die Umwelt sind sehr lokal begrenzt und reichen nicht über das Plangebiet hinaus.

2.2 Entwicklungsprognose zum Umweltzustand

2.2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung

Vorrangig sind Eingriffe in das Schutzgut „Boden“ mit der Entwicklung des Gebietes verbunden. Als wichtige Prämisse ist die Erhaltung der Bäume sowie weiterer Gehölzstrukturen des Geltungsbereiches aufzuzählen. Empfohlene Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich der Eingriffe, soweit aktuell quantifizierbar, können im Plangebiet umgesetzt werden.

2.2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Der derzeitige Zustand der Umwelt des Planungsgebietes bliebe ohne planerische Ordnung erhalten. Das Scheunengebäude würde voraussichtlich weiter verfallen, da ohne B-Plan kein Baurecht gegeben ist.
Eine städtebauliche Ordnung wäre ohne planerische Arbeit nicht zu realisieren.

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

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der B-Planaufstellung und nach § 1 Abs. 7 BauGB in der Abwägung die Belange von Natur und Umwelt zu berücksichtigen. Das Ermitteln der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft und das Entwickeln von Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich hat auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelungen gemäß § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 21 Abs. 1 BNatSchG zu geschehen.
Das Aufzeigen unvermeidbarer Belastungen sowie einzelner Schritte zur Vermeidung und Verminderung der Eingriffe werden nachfolgend für die einzelnen Schutzgüter dargestellt.

2.3.1. Schutzgut Mensch

Durch die planerische Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes und die damit verbundenen Festsetzungen wird eine Ordnung des Plangebietes beabsichtigt. Somit wird entscheidend dazu beigetragen, dass der aufgelockerte Charakter des Areales erhalten bleibt. Da die Erschließung und Bebauung dem örtlichen Relief folgen, bleibt die städtebauliche Einordnung gegeben. Durch die vorliegende Planung wird ein harmonischer Übergang in die offene Landschaft, die Einbindung in die weitere Umgebung, eine großzügige grünordnerische Gestaltung und eine geeignete Anpflanzung einheimischer Arten erreicht. Auch wirken sich weitere Planfestsetzungen mit natur- und umweltgerechten Inhalten weiter positiv auf das gesamte Schutzgut „Mensch“ aus. Eine intensivierte Nutzung durch Fremdenverkehrsfunktionen wird vermieden.

2.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Gehölzbestand
Soweit er sich sinnvoll in das Plangebiet integrieren lässt, soll der gesamte Gehölzbestand mit Hilfe der Planung dauerhaft erhalten werden. Hierfür wurde der vorhandene Bestand an Bäumen bzw. weiteren Gehölzen aufgenommen und dargestellt.
Im Plangebiet wurden zusätzliche Baumpflanzungen festgesetzt, die als Kompensationsmaßnahme angerechnet werden und innerhalb der Grünflächen und privaten Hausgärten zu pflanzen sind.

Geschützte Biotope
Der Gehölzbestand westlich der Cubanze ist als Biotop, das gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützt ist, in den Umweltkarten MV dargestellt. Das bestehende Gehölz wird gemäß vorliegender Planung in seiner Ausdehnung nicht beeinträchtigt.
Zum Erhalt des geschützten Biotops und um Beeinträchtigungen am Bachlauf zu vermeiden, wurde der Bereich in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zum Vorentwurf aus dem Geltungsbereich herausgenommen.

Geschützte Arten
Arten, welche gemäß der §§ 39 und 44 BNatSchG und der BArtSchVO unter Schutz stehen, sind im Plangebiet nicht betroffen.

Lebensräume/Biotoptypen der Eingriffsflächen
Vor allem Lebensräume bzw. Biotop- und Nutzungstypen mit der Wertigkeit von 1 werden für Eingriffsflächen in Anspruch genommen. Darüber hinaus gehen keine Biotop- und Nutzungstypen mit Wertigkeiten von 2 oder höher verloren.

2.3.3 Schutzgut Wasser

Dem Schutzbedürfnis des Oberflächen- und Grundwassers ist besondere Aufmerksamkeit zu widmen, da sich der Geltungsbereich in der Schutzzone III B für Trinkwasser der Wassererfassung Kühlungsborn – Bad Doberan befindet. Das Niederschlagswasser von den Dachflächen soll wie bisher auf den jeweiligen Grundstücksflächen zur Versickerung gebracht werden. Als Vorfluter fungiert die Cubanze.

2.3.4. Schutzgut Boden, Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Allgemein ist ein sparsamer Umgang mit dem Schutzgut „Boden“ zwingend erforderlich und rechtlich vorgeschrieben. Der Boden des Geltungsbereiches ist zu sichern und wieder zu verwenden bzw. einer weiteren Bodenverwertung zuzuführen. In den textlichen Festsetzungen wurden deshalb entsprechende Maßnahmen aufgenommen.

Die Hinweise zur Eingriffsregelung für Mecklenburg-Vorpommern aus der Schriftenreihe des LUNG; 1999 liegen der Bilanzierung des Eingriffs und der daraus resultierenden Ausgleichsmaßnahmen zugrunde. Die Ermittlung der Größe betroffener Flächen und der jeweiligen Intensität der Eingriffe dient der Dimensionierung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.
Es ist zu erwarten, dass es vor allem durch die Inanspruchnahme der Bodenflächen die Eingriffe in die örtlichen Biotop- und Nutzungstypen zu einem Funktionsverlust für den Naturhaushalt kommt.

Die Eingriffe in das Schutzgut Boden betreffen im Wesentlichen nur die Stellplatzflächen (ca. 175 m² ohne Baumscheiben) südlich des Baufeldes 1 sowie die mögliche Errichtung von Terrassen an der Westseite des Baufeldes 1 in einer zulässigen Größe von max. 80 m². Die Wiedererrichtung der Scheune erfolgt innerhalb der Umfassungsmauern auf alten Fundamentflächen. Die Stellplatzfläche nordöstlich des Baufeldes 2 ist eine Bestandsfläche. Das Baufeld 2 wird in seiner derzeitigen Gestalt festgesetzt, so dass eine Erweiterung nicht zulässig ist. Die möglichen Erweiterungen des Baufeldes 3 um 50 % der angegebenen Grundflächenzahl für Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bereits durch die vorhandenen Vollversiegelungen der Nebengebäude (Garagen, Laube und Gartenhaus) ausgeschöpft, so dass auch hier keine weiteren Versiegelungen zulässig sind.

Durch die Neuanlage einer Stellplatzfläche werden somit zusätzlich ca. 175 m² teilversiegelt. Weitere 80 m² können durch die Anlage von Terrassen an der Baufeldfläche 1 vollversiegelt werden.

Eingriff	**Größe in m²**		**Eingriffsfläche**	**Wertigkeit**
Terrasse	80	Vollversiegelung,	Staudenflur	1-2
Stellplatzanlage	175	Teilversiegelung	Staudenflur	1-2

Tabelle 2: Flächenzusammenstellung der Eingriffsareale

Durch die Inanspruchnahme von Staudenfluren entsteht ein Funktionsverlust. Hierzu werden die Zuschläge für Flächenversiegelung mit dem Faktor 0,5 für vollflächige Versiegelung und dem Faktor 0,2 für Teilversiegelung hinzugerechnet. Die Anlage von Gärten auf privaten Grundstücken in Hausnähe und die Anlage von Grünflächen auf öffentlichen Grundstücken wirkt sich hierbei eingriffsmindernd aus.

Eingriff durch Biotop- u. Funktionsverlust

Maßnahme	Biotoptyp	Flächen-verbrauch in m²	Wertstufe nach Anlage 9 (Ein-griffsregelung)	Kompen-sations-erfordernis	x	Korrekturfaktor Flächen-beeinträchti-gungsgrad	Flächen-äquivalent für Kompensation Eingriff (m²)
Verlust	Staudenflur(Neophyten)	80	1	1	x	0,75	60
Verlust	Artenreicher Zierrasen	175	1	1	x	0,75	131,25
Summe Flächenäquivalent Eingriff „Biotop- u. Funktionsverlust“						**gesamt**	**191**

Tabelle 3: Eingriffsberechnung durch den Biotop- und Funktionsverlust

Eingriff durch Flächenversiegelung

Maßnahme		Flächen-verbrauch in m²		Zuschlag Versiege-lung		Korrekturfaktor Flächen-beeinträchti-gungsgrad	Flächen-äquivalent für Kompensation Eingriff (m²)
Zuschlag Vollversiegelung Terrasse		80	x	0,5	x	0,75	30
Zuschlag Teilversiegelung Stellplatz		175	x	0,2	x	0,75	26,25
Summe Flächenäquivalent Eingriff „Flächenversiegelung“						**gesamt**	**56**

Tabelle 4: Eingriffsberechnung durch die Versiegelung von Flächen

Zusammenstellung	
Summe Eingriff „Biotop- u. Funktionsverlust“	191
Summe Eingriff „Flächenversiegelung“	56
Summe „Minderungsmaßnahmen“	0
Verbleibendes Kompensationserfordernis (Summe Eingriff)	**247 m²**

Durch die Planung einer Stellplatzfläche südlich des Baufeldes 1 sowie die Anlage von Terrassenflächen an dessen westlicher Baufeldgrenze werden Eingriffe in Höhe eines Flächenäquivalentes von 247 Punkten vorbereitet.

Kompensationsmaßnahmen werden auf vorhandenen Hausgartenflächen mit Obstbaumbestand vorgenommen. Aufgrund dessen wird die Wertstufe „1“ für alle Flächen, die für Ausgleichsmaßnahmen in Anspruch genommen werden, festgelegt. Durch die Festsetzung aller Kompensationsflächen in die Nähe zu vorhandenen Bebauungen wird mit dem Korrekturfaktor für den Flächenbeeinträchtigungsgrad von 0,75 gerechnet.

Kompensationsmaßnahme	**Größe in m²**	**ökologischer Wert**	**Ausgangsfläche**	**Wertigkeit der Maßnahme**
Anpflanzung von Hochstämmen (7 Stück)	7 Stk. x 25 m² = 175,00 m²	Pflanzung heimischer Arten	Rasen	2

Tabelle 5: Flächenzusammenstellung zur Ermittlung der Ausgleichsflächen

Zur Kompensation der zu ermittelten Eingriffe sind innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten, privat“ 7 hochstämmige Obstbäume heimischer Arten in der Qualität StU 12-14 cm, 3 x verpflanzt, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Innerhalb der Grünfläche wird somit der bereits vorhandene Bestand an jungen Obstbäumen sinnvoll ergänzt und die erwarteten Eingriffe werden zweckmäßig ausgeglichen.

<u>Kompensationsmaßnahme</u>

Kompensationsmaßnahme	**Maßn. -Nr.**	Flächengröße	Wertstufe derzeitig	Wertstufe der Ausgleichsmaßnahme	x	Korrekturfaktor Flächenbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation Ausgleich
Anpflanzen von Hochstämmen (7 Stk)	**1**	7 Stk. x 25 m² = 175,00 m²	1	2	x	0,75	262,5 m²
						Summe Flächenäquivalent „Kompensationsmaßnahme“	262,5 m²
						Summe Flächenäquivalente „Kompensationsmaßnahme“ - „Kompensationserfordernis“ 262,5 – 249 =	**<u>15,5</u>**

Tabelle 6: Berechnung des Kompensationserfordernisses

Durch die Ermittlung der Werte für die Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung konnte festgestellt werden, dass bei einer Planungsdurchführung einem Eingriff mit 247 Wertpunkten Ausgleichsmaßnahmen von 262,5 Punkten gegenüberstehen.
Somit werden die durch die Gebietsentwicklung zum Allgemeinen Wohngebiet vorbereiteten Eingriffe vollständig ausgeglichen.

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Weitere Planungsmöglichkeiten, vor allem in Bezug auf Standortalternativen, können für dieses Planverfahren nicht in Betracht gezogen werden. Alternativen zu einem weiteren Baufeld südlich des vorhandenen Doppelhauses wurden im Vorfeld diskutiert, jedoch zu Gunsten des Natur- und Landschaftsschutzes abgelehnt.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Beschreibung der wichtigsten Verfahren der Umweltprüfung

Der unter den vorangegangenen Punkten erarbeitete Fachbeiplan dient der Beurteilung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Am Buttweg“ aus Sicht der Natur und Landschaft. Auf Grundlage von gesamträumlichen Planvorgaben des Landes Mecklenburg-Vorpommern, wie dem Gutachterlichen Landschaftsrahmenplan (GLRP), dem Flächennutzungsplan der Stadt Ostseebad Kühlungsborn und den „Empfehlungen zur Eingriffsregelung für M-V“ des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie wurden die Biotop- und Nutzungstypen des Plangebietes vor Ort erhoben und ermittelte Eingriffe bilanziert. Die erarbeiteten Ergebnisse des Fachbeiplans sind mit der Ermittlung der Eingriffe und der Darstellung des benötigten Ausgleiches in den Umweltbericht der Begründung zum Bebauungsplan eingegangen. Einer Übernahme der vorgeschlagenen Festsetzungen erfolgte im Plan (Teil A) und in den textlichen Festsetzungen (Teil B).

<u>Festsetzungen</u>

Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Bodenaushub ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und an Ort und Stelle wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.
Die zum Erhalt festgesetzten Bäume und Sträucher sind dauerhaft vor Beeinträchtigungen, die den Fortbestand gefährden, und während der Baumaßnahmen gem. DIN 18920 zu schützen. Totholz- und Pflegeschnitte sind zulässig. Beschädigte oder abgegangene Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.
Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ sind 7 Stück Obstbaum-Hochstämme heimischer Arten in der Qualität 3xv, StU 12-14 cm als Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Alle Bäume sind 3 Jahre in der Entwicklungspflege zu pflegen.
Gehölzbeseitigungen sind nur außerhalb der Brutzeiten von Vögeln und somit innerhalb des Zeitraumes vom 01.10. bis 28.02. eines jeden Jahres durchzuführen.

3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Gemäß § 15 Absatz 2 BNatSchG ist der Verursacher unvermeidbarer Eingriffe verpflichtet, diese durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen bzw. zu ersetzen. Die Verwaltung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn und die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises kontrollieren die Ausführung der Ausgleichsmaßnahmen nach einem Jahr sowie nach weiteren drei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Am Buttweg“ der Stadt Ostseebad Kühlungsborn soll ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Ziel der Planung ist die Wiedernutzbarmachung eines ruinösen Scheunengebäudes und die Sicherung des vorhandenen Wohnungsbestandes, ohne zusätzliche Baufelder oder neue Nutzungen auszuweisen.
Zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft, welche durch die vorliegende Planung verursacht werden, sind unter Hinzunahme der „Hinweise zur Eingriffsregelung für M-V; LUNG 1999“ dargestellt und bewertet worden. Vorzufindende und beschriebene Eingriffe beschränken sich im Wesentlichen auf den Verlust von geringfügigen Bodenflächen und dessen Funktionen, welcher hauptsächlich der (Teil-)Versiegelung anzurechnen ist, die durch die vorgesehenen Stellplätze und Terrassen für ein baufeld verursacht wird. Der aktuell im Untersuchungsgebiet anzufindende Boden ist durch intensive Nutzungen seit Jahrzehnten anthropogen überformt worden. Landwirtschaftlich genutzte Flächen werden nicht in Anspruch genommen, insofern wird der „Innenentwicklung“ der Vorrang eingeräumt.
Maßnahmen, welche der Vermeidung, der Minderung und dem Ausgleich von Eingriffen dienen, sind im vorliegenden Umweltbericht dokumentiert worden. Erhaltenswerte Grünstrukturen und der vorhanden Baumbestand werden im Plan dargestellt und festgesetzt.
Dem Ausgleich der Eingriffe in den Naturhaushalt und der Einbindung der geplanten Bebauung in die umliegende Landschaft dienen öffentliche Grünflächen mit freiwachsenden, naturnahen Gehölzstrukturen, die für einen dauerhaften Erhalt vorgesehen sind.

Abschließend wird festgestellt, dass mit der Umsetzung der beschriebenen Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich die durch die Gebietsentwicklung zum Allgemeinen Wohngebiet vorbereiteten Eingriffe ausgeglichen werden können.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den ..... Karl, Bürgermeister

Planverfasser:

Stadt- und Regionalplanung
Partnerschaftsgesellschaft
Dipl.-Ing.
Martin Hufmann
Dipl. Geogr.
Lars Fricke
Krämerstraße 25
23966 Wismar
Tel. 03841 470640-0
Fax 03841 470640-9
www.srp-wismar.de, info@srp-wismar.de