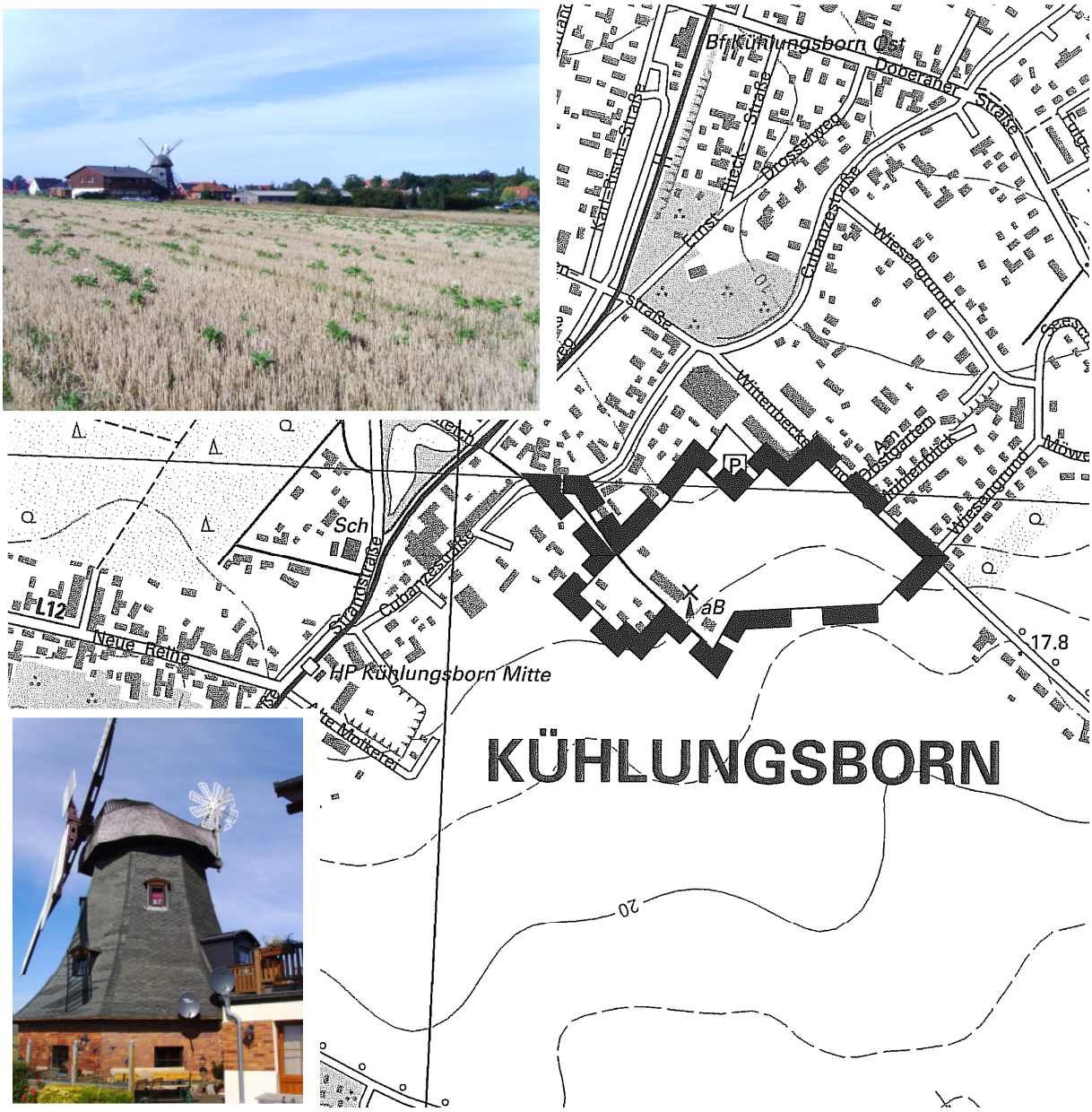

SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN

über den Bebauungsplan Nr. 20
"Wohnpark an der Mühle"

umfassend die Flächen südlich des Wittenbecker Landweges,
östlich des Fußweges „Achterstieg“ und nördlich der Mühle

BEGRÜNDUNG

Satzungsbeschluss

19.05.2011

Satzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn über den Bebauungsplan Nr. 20 "Wohnpark an der Mühle"

Teil 1 - Begründung

Inhalt

		Seite
1.	Einleitung	2
1.1	Anlass und Ziele der Planaufstellung	2
1.2	Lage und Geltungsbereich	2
1.3	Planungsrecht, Flächennutzungsplan und Raumordnung	3
2.	Bebauungskonzept	4
2.1	Ausgangssituation	4
2.2	Städtebauliche Konzeption und Art und Maß der baulichen Nutzung	5
2.3	Örtliche Bauvorschriften	7
2.4	Verkehrserschließung, Stellplätze	9
2.5	Flächenbilanz	10
3.	Ver- und Entsorgung	10
3.1	Trink- und Löschwasserversorgung	10
3.2	Schmutz- und Regenwasserentsorgung	11
3.3	Energieversorgung	12
3.4	Abfallentsorgung/Altlasten	12
3.5	Telekommunikation	13
4.	Eigentumsverhältnisse, Planungs- und Erschließungskosten	13
5.	Immissionsschutz	13
6.	Sonstiges	13

Teil 2 - Umweltbericht (mit eigenem Inhaltsverzeichnis) 15

1. Einleitung

1.1 Anlass und Ziele der Planaufstellung

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn hat in ihrer Sitzung am 05.02.2009 die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20 "Wohnpark an der Mühle" gemäß §§ 2 und 8 BauGB beschlossen.
Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes beabsichtigt die Stadt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO in Kühlungsborn-Ost, zwischen Wittenbecker Landweg, „Achterstieg“ und Mühle, zu schaffen. Es wird das Planungsziel verfolgt, anstelle der ursprünglich im Bebauungsplan Nr. 20 vorgesehenen, verdichteten Bebauung mit Mehrfamilienhäusern und Ferienwohnungen unter Beachtung der aktuellen städtebaulichen Zielstellungen Kühlungsborns eine geordnete, aufgelockerte Bebauung einzuleiten. Dementsprechend soll nordwestlich der Mühle ein qualitativ hochwertiges Wohngebiet mit Einfamilienhäusern auf ca. 700 bis 1000 m² großen Grundstücken bis zum Wittenbecker Landweg entstehen. Auch die Erschließung und die grünordnerische Gestaltung des Gebietes sollen in einer hochwertigen Ausführung erfolgen. Ferienwohnungen sind an dieser Stelle künftig unzulässig.
Der Geltungsbereich des ehemaligen B-Planes Nr. 20 wurde mit der vorliegenden Planung um die „Restflächen“ des Wohnbaulandes laut Flächennutzungsplan bis zum Wittenbecker Landweg erweitert, um eine sinnvolle, zusammenhängende Planung zu ermöglichen.
Außerdem soll der vorhandene Gebäudebestand „An der Mühle“ mit in den Geltungsbereich des B-Planes einbezogen werden, der bisher nicht durch benachbarte B-Pläne mit überplant wurde. Die Einbeziehung des Bestandes dient dazu, für die vorhandenen Gebäude bauliche Erweiterungsmöglichkeiten zu lenken bzw. zu begrenzen und z.B. die Umnutzung zu Ferienwohnungen zu unterbinden. Eine zu hohe Verdichtung, die in den letzten Jahren durch den Neubau von Gebäuden in der zweiten und dritten Reihe sowie den Aus- und Umbau vorhandener Gebäude z.T. erfolgt ist, ist in Zukunft zu vermeiden. Mit dieser Zielstellung wurde in den vergangenen Jahren nahezu der gesamte Innenbereich von Kühlungsborn überplant.

Zur Sicherung der Planung wurde in der Stadtvertreterversammlung am 19.03.2009 für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Veränderungssperre erlassen.

1.2 Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich in Kühlungsborn Ost und umfasst die Flächen südlich des Wittenbecker Landweges, östlich des Fußweges „Achterstieg“ und nördlich der Mühle.
Um eine sinnvolle Erschließung zu gewährleisten, schließt der Geltungsbereich die Zufahrt zur Mühle und die entsprechenden Bestandsgebäude mit ein. Er besitzt insgesamt eine Größe von rund 4,4 ha.

Luftbild des Plangebietes, Quelle: GAIA-MV

1.3 Planungsrecht, Flächennutzungsplan und Raumordnung

Die Stadt Ostseebad Kühlungsborn verfügt über einen seit 1998 wirksamen Flächennutzungsplan. Dieser weist das Plangebiet als Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO aus, da die Stadt schon seit langem plant, an dieser Stelle zusätzliches Wohnbauland zu schaffen. Der Ortsrand ist als Ausgleichsfläche gekennzeichnet, die ihre Umsetzung in der im B-Plan festgesetzten Streuobstwiese findet. Die Planung wird also aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die Stadt Ostseebad Kühlungsborn ist laut Regionalem Raumentwicklungsprogramm 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. Die Ausweisung einer Wohnbaufläche ist Folge der anhaltenden Nachfrage nach Wohnbauland in Kühlungsborn. 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, junge Familien oder Bewohner der Wohnblocks sind am Eigenheimbau interessiert.
Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Rostock stimmt den Planungszielen zu und bewertet den konsequenten Ausschluss von Beherbergungsbetrieben positiv.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. Nr. 3, 22.1.1991),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.4.2006 (GVOBl. M-V S. 102) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen

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

Als Plangrundlagen wurden der Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Krätschel, Stand Nov. 2009, die Topographische Karte im Maßstab 1:10000 vom Landesamt für innere Verwaltung M-V sowie eigene Erhebungen verwendet.

Der Vorentwurf des B-Planes vom 03.09.2010 wurde zum Zwecke der frühzeitigen Bürgerbeteiligung öffentlich ausgelegt und an die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Stellungnahme versendet. Aus der Beteiligung resultiert im Wesentlichen eine Überarbeitung der Ausgleichsmaßnahmen. Eine Überprüfung der Lagerhalle ergab, dass keine geschützten Arten vorhanden sind. Außerdem wurde die Lage von Bodendenkmalen konkretisiert. Die Festsetzungen zu Garagen und Nebenanlagen wurden überarbeitet und durch örtliche Bauvorschriften ergänzt. In Abstimmung mit der Verkehrsbehörde wurde eine geänderte Ausbauvariante für den Weg „An der Mühle“ vorgesehen, die Anschlüsse der Planstraße C wurden verändert und ein möglicher späterer Ausbau des Weges „Achterstieg“ soll außerhalb des

B-Plan-Verfahrens geregelt werden. Aus der erneuten Behördenbeteiligung und der öffentlichen Auslegung resultierten keine wesentlichen Änderungen der Planung mehr.

2. Bebauungskonzept

2.1 Ausgangssituation

Das Plangebiet stellt sich zur Zeit fast ausschließlich als Brach- und Ackerfläche in attraktiver Ortsrandlage dar. Die Brachfläche befindet sich im Bereich des Flurstückes 390/23 der Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn und wird schon seit Jahren nicht mehr genutzt. Die große Ackerfläche im Bereich der Flurstücke 388/35 und 389/10 der Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn wurde bis vor kurzem verpachtet und intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Die denkmalgeschützte Mühle nimmt eine exponierte Lage im Gebiet und im größeren Umfeld ein. So war es stets ein Bestreben der Stadt, die Sichtachsen von der Doberaner Straße im Norden und vom Pfarrweg im Süden freizuhalten. Dies erklärt den Flächenzuschnitt der Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan.
Das Mühlengebäude verfügt über einen Anbau mit einem Satteldach, der vor einigen Jahren auf zwei Geschosse aufgestockt wurde und für Ferienwohnungen genutzt wird. Nordöstlich der Mühle befindet sich ein langes Lagergebäude, das noch als solches genutzt wird, aber nicht erhaltenswert ist. Der Baukörper wirkt im Umfeld der Mühle eher abweisend.

Nördlich und südlich des Weges „An der Mühle“ liegen Eigenheime auf relativ großen Grundstücken, die zu DDR-Zeiten errichtet wurden und eingeschossig, z.T. mit einem höheren Kellergeschoss, erbaut wurden. Sie verfügen über flache Sattel- oder Walmdächer.

Mühle mit Anbau

Lagergebäude „An der Mühle“

Vorhandene Wohngebäude

Blick vom „Achterstieg“ zum Parkplatz, links im Hintergrund Wohnblock

Nach Nordosten, Norden, Westen und Südwesten ist das Plangebiet von bebauten Flächen umgeben. Im Nordosten befinden sich die Einfamilien- und Reihenhaus-Baugebiete nördlich des Wittenbecker Landweges. Südlich des Wittenbecker Landweges steht ein viergeschossiger Wohnblock mit mehreren Garagenzeilen, die an das Plangebiet angrenzen.
Südlich davon liegt der Parkplatz des Verbrauchermarktes an der Ecke Cubanzestraße in einem tiefen Geländeeinschnitt. Er wurde im Zusammenhang mit dem Einkaufszentrum in den 1990er Jahren errichtet und wurde hinsichtlich seiner Immissionswirkungen auf das Plangebiet zu untersucht.
Westlich des derzeit unbefestigten Weges „Achterstieg“ befinden sich Wohn- und Ferienhäuser in zweigeschossiger Bauweise. Südwestlich schließt sich das Einfamilienhaus-Baugebiet „Achterstieg (B-Plan Nr. 3) an den Geltungsbereich an.
Das Gelände im Plangebiet ist wellig ausgeprägt und fällt vom höchsten Punkt im Süden mit 16,60 m auf ca. 12,0 m am „Achterstieg“ und am Wittenbecker Landweg hin ab.

2.2 Städtebauliche Konzeption und Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird im Bebauungsplan Nr. 20 entsprechend den städtebaulichen Zielstellungen als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt, in dem Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 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 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 in Zusammenarbeit mit dem Einwohnermeldeamt streng kontrolliert.

Im Vorfeld der Bebauungsplanerarbeitung wurden diverse Konzepte für das Baugebiet erarbeitet und in den städtischen Gremien diskutiert. Der vorliegende städtebauliche Entwurf wird den Anforderungen an die Entstehung eines qualitativ hochwertigen Wohngebietes gerecht. Es soll eine attraktive, städtebaulich hochwertig gestaltete, aufgelockerte und begrünte Bebauung erfolgen. Festgesetzte Mindestgrundstücksgrößen, enge Festsetzungen zur baulichen Ausnutzung und Gestaltung und eine strukturierende Begrünung tragen zu einer qualitativ hochwertigen Wohnsituation bei.

Als Haupterschließungsachse führt eine großzügig angelegte Allee vom Wittenbecker Landweg zur Straße An der Mühle und zum Baugebiet Achterstieg. Südlich der Allee befindet sich ein Anger, der als öffentliche Parkanlage angelegt wird, wodurch das Gebiet im zentralen Bereich eine attraktive Aufweitung und Begrünung erfährt. Die im Süden gelegenen Grundstücke im Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA1) befinden sich durch die Lage zwischen dem Anger und einer an der südlichen Geltungsbereichsgrenze geplanten, ca. 20 m breiten Streuobstwiese in einer besonders ruhigen und attraktiven Lage. Sie werden durch die Planstraße C, die als verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche angelegt wird, erschlossen und besitzen eine Größe von mindestens 800 m^2. Nördlich und südöstlich der Planstraße A schließt sich das WA 2 an, in dessen Bereich die Grundstücke eine Mindestgröße von mind. 700 m^2 besitzen müssen. Zwischen dem WA 2 und der nördlichen Geltungsbereichsgrenze wird die Wohngebietsnutzung durch einen Spielplatz innerhalb einer Grünfläche ergänzt. Die Grünfläche bildet zugleich eine Pufferzone zum Parkplatz, zum Wohnblock und zu den Garagenzeilen am Wittenbecker Landweg.
Von der Allee führt eine Stichstraße, die in einer Wendeanlage endet, in nordwestliche Richtung in das WA 3. Ein Fußweg schafft eine kurze Verbindung zum „Achterstieg“. Zur weiteren Eingrünung sind im rückwärtigen Bereich der hier liegenden, ebenfalls mindestens 700 m^2 großen Grundstücke Heckenanpflanzungen vorgesehen.
Die Zufahrt zur Mühle sowie die Mühle selbst und die entsprechenden Bestandsgebäude wurden in den Geltungsbereich mit aufgenommen. Die Umgebung der Mühle wird von einer Bebauung freigehalten. Das alte, noch genutzte Lagergebäude soll künftig fortfallen und durch zwei zurück versetzte Einfamilienhäuser ersetzt werden. Dadurch verbessert sich die Sicht zur Mühle auch aus Richtung Westen. Die anderen Bestandsgebäude in diesem Bereich werden durch die Planung gesichert. Für ein in zweiter Reihe liegendes Bestandsgebäude auf einem sehr großen Grundstück im WA 4 wird ein zusätzliches Baufeld in der Straßenflucht eingeplant.

Insgesamt werden mit dem vorliegenden Bebauungskonzept im Bereich der WA 1-3 ca. 29 Baugrundstücke geschaffen. Mit einer gewählten GRZ von 0,25, einer Firsthöhe von 6,5 bis 8,5 m in den WA 1-2 und von 7,0 bis 9,0 m im WA 3, einer Begrenzung der Bebauung auf ein Vollgeschoss in den WA 1-2 und auf zwei Vollgeschosse im WA 3 soll einer zu massiven und verdichteten Bebauung entgegengewirkt werden. Die Unterschiede in der Firsthöhe und der Zahl der Vollgeschosse liegen in der Abschüssigkeit des Geländes begründet. So liegt das WA 3 tiefer und auf gleicher Höhe mit der nordwestlich angrenzenden, zweigeschossigen Bebauung. Bei zweigeschossiger Bauweise ist eine flache Dachneigung vorzusehen, um einen Dachgeschossausbau zu vermeiden.
Gebäudelängen über 17 m sind im Gesamtgebiet ausgeschlossen. Um des Weiteren für eine aufgelockerte Bebauung zu sorgen, wurde festgesetzt, dass ausschließlich

Einzelhäuser mit jeweils einer Wohnung im WA 1-2 und max. zwei Wohnungen in den WA 3-5 zulässig sind.

Für die WA 4 wird ebenfalls eine GRZ von 0,25 bei eingeschossiger, offener Bauweise mit Einzelhäusern festgesetzt, das WA 5 hat aufgrund der geringeren Grundstücksgrößen und unter Berücksichtigung des Bestandes eine GRZ von 0,3.

Für die WA 1 – 3 gilt: Garagen sind in das Hauptgebäude zu integrieren bzw. anzubauen und wie das Hauptgebäude zu gestalten. Carports sind ebenfalls an das Hauptgebäude anzubauen. Freistehende Nebengebäude sind unzulässig. Damit soll einer Verbauung der Freifläche mit Schuppen usw. vorgebeugt werden.

Im Sonstigen Sondergebiet „Mühle“ sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Ferienwohnungen, Schank- und Speisewirtschaften, kulturelle Einrichtungen sowie Dauerwohnungen zulässig. Die GRZ wird mit 0,2 festgesetzt, wobei gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO die zulässige GRZ bis zu einem Maß von 0,5 ausschließlich für Stellplätze und Zufahrten überschritten werden darf. Dies entspricht dem vorhandenen Bestand mit der versiegelten Umfahrt um die Mühle. Die Errichtung von Carports oder Garagen ist im SO „Mühle“ unzulässig, um ein „Verbauen“ der Mühle zu vermeiden.

Um eine ungewollte Höhenentwicklung durch Anschüttungen oder Abgrabungen zu vermeiden, wurde festgesetzt, dass die vorhandenen Geländehöhen auf den privaten Baugrundstücken nur um max. +/- 0,75 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.
Der Vorgartenbereich soll entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt gärtnerisch genutzt und nicht durch Stellflächen versiegelt werden.

Die 20 m breite Streuobstwiese bildet den Abschluss des Wohngebietes gegenüber der offenen Landschaft. Die Streuobstwiese soll auf ausdrücklichen Wunsch des Eigentümers als private Anlage angelegt und extensiv gepflegt werden.

2.3. Örtliche Bauvorschriften

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften dient der Anpassung der baulichen Anlagen an die örtlichen und landschaftlichen Verhältnisse. Dabei werden bewusst gestalterische Vorgaben gemacht, um den geplanten hochwertigen Charakter des Wohngebiets umzusetzen.

Bei der Gestaltung der Dächer sollen ortsunangepasste Farben und Formen vermieden werden. Für die Dacheindeckungen der Hauptgebäude sind nur unglasierte, rote, rotbraune oder anthrazitfarbene Tonziegel oder Betonpfannen sowie Schiefer zulässig. Außerdem sind Dächer aus grauem, vorbewittertem Zinkblech zulässig. Dächer unter 5° Dachneigung dürfen auch mit grauen oder schwarzen Dachbahnen eingedeckt werden. In den WA 1 - 3 beträgt die zulässige Dachneigung bei eingeschossiger Bauweise 35°-45°. Im WA 3 beträgt die zulässige Dachneigung bei zweigeschossiger Bauweise 0°-20°. Bei eingeschossiger Bauweise sind die Dächer als symmetrische Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer auszubilden.

Dacheinschnitte sind gänzlich unzulässig. Dachgauben, Zwerchgiebel und Zwerchdächer müssen je Gebäude in einheitlicher Form und in der gleichen Dachhaut wie das Hauptdach ausgeführt werden. Diesbezüglich sind Trapezgauben, Dreiecksgauben und Gauben mit Tonnendächern ebenso wie Dachgauben, Zwerchgiebel und Zwerchdächer mit einer Dachneigung über 45° unzulässig. Gauben mit Walm- bzw. Krüppelwalmdach sind nur zulässig, wenn das Hauptdach als Walm- bzw. Krüppelwalmdach ausgebildet ist. Mehrere Einzelgauben auf einer Dachseite sind symmetrisch anzuordnen und in gleicher Art und Größe herzustellen. Eine Einzelgaube darf max. 40 % der Trauflänge des Hauptdaches breit sein, mehrere Gauben dürfen insgesamt maximal 60 % der Trauflänge des Hauptdaches breit sein. Der Abstand der Gaube von der Traufe muss mind. 0,5 m, von der Giebelseite mind. 1,5 m betragen. 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. Flachdächer sind auch ohne Dachüberstand zulässig.

In Anpassung an das Orts- und Landschaftsbild sollen keine grellen Farben oder unpassende Materialien zur Fassadengestaltung eingesetzt werden. Fassaden sind als verputzte Flächen oder mit Sichtmauerwerk auszuführen. Außerdem sind Holzfassaden bis zu einem Anteil von 50 % der jeweiligen Fassadenfläche zulässig. Blockbohlenhäuser hingegen sind hier unzulässig, da sie als ortsuntypisch angesehen werden. Putzfassaden sind nur als Glattputz und wie Holzfassaden nur in weiß oder in gebrochenen Tönen der Farben weiß, beige, gelb, braun, grau oder rot zulässig. Klinkerfassaden sind nur in naturrotem, rotbraunem oder braunem Klinker zulässig. Eine Verschindelung von Fassadenteilen ist ebenso wie die Anbringung sichtbarer Rollladenkästen unzulässig.

Die Verwendung von reflektierenden Dach- oder Fassadenmaterialien ist mit Ausnahme von Glasflächen und von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie unzulässig. Die Verwendung von Dach- oder Fassadenmaterialien, die andere Baustoffe vortäuschen, ist unzulässig.

Carports und Garagen sind gestalterisch an das Hauptgebäude anzugleichen. Sie sind mit gleichen Materialien und Farben auszuführen und in die Dachgestaltung des Hauptgebäudes einzubeziehen oder mit gleicher Dachform und Dachhaut wie das Hauptgebäude auszuführen. Diese Festsetzung dient der Umsetzung der gestalterischen Ziele des Bebauungsplanes. Freistehende Garagen und Carports sollen ebenso wie Schuppen usw. vermieden werden. Grundstücke mit hochwertigen Häusern, die später z.B. durch eine Fertigteilgarage ergänzt werden, müssen als gestalterischer Missstand angesprochen werden.

Die weiteren Festsetzungen dienen der Gestaltung der Außenanlagen. Dementsprechend sind Sichtschutzanlagen mit Rankpflanzen zu begrünen. Die nur außerhalb des Vorgartenbereichs zulässigen 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 zulässige Höhe für Zäune und Hecken beträgt an den zur Erschließung dienenden Straßen und von dort bis zur Hauptgebäudeflucht an den seitlichen Grundstücksgrenzen (Vorgartenbereich) 1,25 m.
Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist nicht zulässig. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind auf den Dachflächen 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.
Die Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten und dürfen nicht als Stellplätze für Kraftfahrzeuge oder Müllbehälter bzw. als Lagerflächen genutzt werden. Aus gestalterischen Gründen ist zwischen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge oder Müllbehälter, Carports und Garagen sowie allen Grundstücksgrenzen eine gärtnerisch angelegte Fläche von mind. 1,0 m Breite herzustellen. Sonstige nicht bebaute Grundstücksflächen sind als Gärten anzulegen und dauerhaft zu pflegen.
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 Haupterschließung des Plangebietes erfolgt vom Wittenbecker Landweg aus. Von hier zweigt die großzügig angelegte Planstraße A als Hauptachse in das Wohngebiet ab, die im Südwesten auf den Weg "An der Mühle" und die Straße "Am Achterstieg" trifft. Die Hauptachse, die als Allee angelegt wird, wird eine Ausbaubreite von 11,75 m inklusive eines beidseitigen Park- und Grünstreifens, eines einseitigen Fußweges sowie eines beidseitigen Banketts umfassen.

Zur weiteren inneren Erschließung zweigt in nordwestliche Richtung eine Stichstraße als verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche (Planstraße B) mit einer Ausbaubreite von 7,25 m incl. Grünstreifen ab, die in einer Wendeanlage für PKW und dreiachsige Müllfahrzeuge mit einem Durchmesser von 23,0 m (incl. beidseitigem Bankett) endet. Von hier aus verläuft ein Fußweg in Richtung "Achterstieg". Diese traditionelle Wegeverbindung soll ggf. zu einem späteren Zeitpunkt ausgebaut werden. Die Regelung erfolgt gemäß Abstimmung zwischen Bauamt und Straßenverkehrsbehörde außerhalb des B-Plan-Gebietes. Der Achterstieg dient vorrangig dem Rad- und Fußgängerverkehr, wird aber z.T. auch zur Erschließung der anliegenden Grundstücke von den Anliegern befahren. Eine Durchfahrt zum Wittenbecker Landweg bzw. zum Parkplatz des Marktes wird allerdings durch Poller unterbunden. Ebenso soll es keine Zufahrten in das neue Wohngebiet geben, da dieses über die Planstraßen erschlossen wird.

Die im Süden des Plangebietes liegenden Grundstücke werden durch die Planstraße C als verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche erschlossen, die westlich und östlich im Plangebiet auf die Planstraße A trifft, wodurch sich zwischen den Planstraßen an zentraler Stelle ein großzügiger Anger ergibt, der als Parkanlage gestaltet werden soll.
Die Zufahrt zur Mühle von der Cubanzenstraße aus wird, anders als im Vorentwurf, nicht als verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche, sondern gemäß Abstimmung mit dem Straßenverkehrsamt mit einer 4,75 m breiten Fahrbahn und einem separaten Fußweg geplant. Letzterer ist notwendig, um den vorhandenen Fußwegebeziehungen bei steigendem Verkehrsaufkommen gerecht zu werden. Die Fahrbahn erhält im Bereich des nordöstlichen Bestandsgebäudes eine Einengung auf 3,55 m Breite, die zugleich verkehrsberuhigend wirkt. Zur Mühle hin lässt der breitere Verkehrsraum die

zusätzliche Anlage eines Baum- und Parkstreifens zu (vgl. Straßenquerschnitte auf der Planzeichnung). Zur Zeit befindet sich der größte Teil des Weges noch in unterschiedlichem Privatbesitz, die Anlieger haben Geh-, Fahr- und Leitungsrechte. Langfristig ist die Übertragung in die öffentliche Hand vorgesehen.

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 Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 20 beträgt rund 4,4 ha. Die Fläche unterteilt sich folgendermaßen:

Flächennutzung B-Plan Nr. 20	Flächengröße in m²
Allgemeine Wohngebiete (WA):	**28952**
WA 1 – 3 incl. Hecken	23626
WA 4, 5 incl. Hecken	5326
Sondergebiet Mühle (SO)	**1710**
Grünflächen:	**7599**
Parkanlage, öffentlich	1583
Spielplatz, öffentlich	1410
Streuobstwiese, privat	4606
Verkehrsflächen:	**6019**
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	4522
Verkehrsberuhigte Bereiche	1379
Öffentlicher Fußweg	115
∑ Plangebiet	**44277**

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.
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 vorhandene Leitungen im Wittenbecker Landweg und im Baugebiet Achterstieg als neu zu errichtende Ringleitung. 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 Brauchwasserversorgung ist nach §13 (3) Trinkwasserversorgung dem Gesundheitsamt Bad Doberan anzuzeigen.

Der Geltungsbereich der Satzung liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III B der Wasserfassung Kühlungsborn-Bad Doberan. Die damit verbundenen Verbote und Nutzungsbeschränkungen zum Trinkwasserschutz gemäß der Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete - 1. Teil "Schutzgebiete für Grundwasser" (DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 101) sind zu beachten.

Die Löschwasserversorgung ist über Hydranten im zentralen Wasserversorgungsnetz von Kühlungsborn sichergestellt. Ein entsprechendes Netz ist in den vergangenen Jahren durch den Zweckverband ausgebaut worden und für das Plangebiet zu erweitern. Die Trinkwasserleitungen sind ausreichend für eine Versorgung mit 96 m^3/h über einen Zeitraum von mind. 2 Std. zu dimensionieren.

3.2 Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Die zentrale Schmutzwasserentsorgung kann über die vorhandenen Leitungen im Wittenbecker Landweg bzw. im Anschluss an diese erfolgen. Die Entsorgung erfolgt gemäß gültiger Satzung des "Zweckverbandes Kühlung". Die Gebäude am Weg „An der Mühle“ sind an den dortigen Schmutzwasserkanal angeschlossen.

Die Versickerung des auf den Dach- und Verkehrsflächen anfallenden Regenwassers ist im Plangebiet nach Aussagen der „Baugrundtechnischen Stellungnahme“ (Dipl. Ing. Palasis, Diedrichshagen, Feb. 2011) teilweise - in Bereichen mit anstehenden Sanden – möglich. Diese befinden sich v.a. im Kerngebiet des Planungsraumes, während an den östl. und westl. Baugebietsrändern bindige Geschiebeböden anstehen, die eine Versickerung behindern. Die Erschließungsplanung ist dementsprechend mit Versickerungsanlagen (Zisternen und Rigolen) in den geeigneten Bereichen und einer Versickerungsmulde entlang der Planstraße A im Parkbereich sowie einem zusätzlichen Staurohr zum Abfangen großer Niederschlagsmengen in der Planstraße A ausgelegt und mit dem Zweckverband abgestimmt.

Die Verwendung von Niederschlagswasser als Brauchwasser, z.B. für die Gartenbewässerung, wird allgemein empfohlen, um die Abflussmengen möglichst gering zu halten und Trinkwasser einzusparen.

Notwendige Grundwasserabsenkungen im Rahmen von Baumaßnahmen stellen eine Gewässerbenutzung dar und bedürfen der Genehmigung durch die Untere Wasserbehörde.
Evtl. aufzufindende Drainageleitungen sind ordnungsgemäß aufzunehmen, umzuverlegen und anzubinden. Dies betrifft insbesondere eine Drainageleitung, die von den Ackerflächen aus südöstlicher Richtung kommt und bereits im Baugebiet Achterstieg 1 abgefangen wurde und z.T. durch die Planstraße D verläuft.

3.3 Energieversorgung

Die Energieversorgung ist über auszubauende Leitungen vom Wittenbecker Landweg aus sicherzustellen. Hier befinden sich, im Bereich der Grenze des Geltungsbereiches und des Wittenbecker Landweges, Strommasten einer 20 KV - Leitung. Nach Absprache mit dem zuständigen Stromversorger für das Plangebiet, der e on/e.dis AG, soll diese Freileitung im Zuge der Erschließungsarbeiten als Erdkabel verlegt werden.
Der Anschluss an das zentrale Gasversorgungsnetz der Stadtwerke Rostock AG ist über den Wittenbecker Landweg bzw. den Achterstieg vorgesehen. Deshalb wird für Neubauten die Verwendung emissionsarmer Gasheizungen empfohlen.

Auf die Verwendung fester Brennstoffe für Heizungsanlagen sollte im Interesse der Reinhaltung der Luft verzichtet werden. Aufgrund des Klima- und Ressourcenschutzes ist darüber hinaus der Einsatz von Solarenergie oder Erdwärme zu empfehlen. Anlagen zur Solarenergienutzung sind gemäß den örtlichen Bauvorschriften auf den Dächern zugelassen. Die Möglichkeit zur Nutzung der Sonnenenergie sollte bei der Exposition der Gebäude und der Dachflächen beachtet werden.
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 Bad Doberan geregelt. Im Plangebiet ist die ordnungsgemäße Abfallentsorgung über das geplante und das sich daran anschließende vorhandene Straßen- und Wegenetz gewährleistet. Im Bereich der Stichstraße B wird eine ausreichend dimensionierte Wendeanlage in einer Breite von 23,0 m (incl. beidseitiger Bankette) angelegt.

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 des Bebauungsplanes Nr. 20 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 gemäß § 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht beim Umweltamt des Landkreises, Untere Bodenschutzbehörde, wird hingewiesen.

3.5 Telekommunikation

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

4. Eigentumsverhältnisse, Planungs- und Erschließungskosten

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich in unterschiedlichem Privateigentum. Die Flächen der WA 1-3 sind Eigentum eines Erschließungsträgers, der die Erschließung des Wohngebietes durchführt. Dieser trägt die Planungs- und Erschließungskosten sowie die Kosten der Ausgleichsmaßnahmen. Der kleine Teilbereich des „Achterstieg“ im Geltungsbereich befindet sich im Eigentum der Stadt, der Weg „An der Mühle“ in unterschiedlichem Privateigentum.

5. Immissionsschutz

Zum Bebauungsplan Nr. 20 wurde durch die Institut Jäntsch GmbH, Rostock, mit Datum vom 31.8.2010 eine Schalltechnische Untersuchung erarbeitet. In dieser wurde betrachtet, welche Immissionen von dem nördlich an das Plangebiet angrenzenden Parkplatz ausgehen. Außerdem wurde der Einkaufsmarkt mit Anlieferung, Einkaufswagen, Türenschlagen der Pkw etc. sowie Lüftungseinrichtungen betrachtet. Die Verkehrsemissionen vom Wittenbecker Landweg wurden gleichfalls ermittelt. Letztere sind unerheblich, da der Wittenbecker Landweg als Anliegerstraße nur eine sehr geringe Verkehrsbelastung aufweist.

An der nordöstlichen Grenze des Baufeldes südwestlich des Parkplatzes werden tagsüber Beurteilungspegel von max. 56,5 dB(A) erreicht. Nach der DIN 18005 sind bis zu 55 dB(A) tags in Allgemeinen Wohngebieten als Orientierungswert zulässig. In einer Entfernung der Baugrenze von 10 m zum Parkplatz werden die Orientierungswerte für WA eingehalten, so dass diese Vorgabe mit dem vorliegenden B-Plan eingehalten wird. Aufgrund der Exposition der Grundstücke werden die Terrassen nicht an der dem Parkplatz zugewandten Nordostseite der Gebäude angeordnet, so dass auch die Außenwohnbereiche ausreichend vor Lärm geschützt sind.
Vom Einkaufscenter gehen aufgrund der größeren Entfernung keine unzulässigen Immissionen auf das Plangebiet aus.
Nachts treten keine bedenkenswerten Lärmpegel auf, da Markt und Parkplatz geschlossen sind.

6. Sonstiges

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Bodendenkmalfunde in den nachrichtlich übernommenen Bereichen bekannt. Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs § 6

Abs. 5 Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V). Über die Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.
Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gem. § 11 Abs. 2 DSchG M-V unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

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.

Satzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn über den Bebauungsplan Nr. 20 "Wohnpark an der Mühle"

TEIL 2 - Umweltbericht

		Seite
1.	Einleitung	16
1.1	Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes	17
1.2	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan	19
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	20
2.1	Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale	20
2.1.1	Schutzgut Mensch und Bewertung	20
2.1.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen und Bewertung	20
2.1.3	Schutzgut Luft und Klima und Bewertung	23
2.1.4	Schutzgut Landschaft und Bewertung	24
2.1.5	Schutzgut Boden und Bewertung	24
2.1.6	Schutzgut Wasser und Bewertung	25
2.1.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter und Bewertung	26
2.1.8	Zusammengefasste Umweltauswirkungen	26
2.2	Entwicklungsprognose zum Umweltzustand	26
2.2.1	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	26
2.2.2	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	26
2.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	27
2.3.1	Schutzgut Mensch	27
2.3.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	27
2.3.3	Schutzgut Wasser	28
2.3.4	Schutzgut Boden	28
2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	32
3.	Zusätzliche Angaben	32
3.1	Beschreibung der wichtigsten Verfahren bei der Umweltprüfung	32
3.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	33
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	33

Anlage: Bestandsplan

1. Einleitung

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn hat am 05.02.2009 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20 "Wohnpark an der Mühle" beschlossen. Mit dem Planverfahren wird beabsichtigt in Kühlungsborn- Ost auf einer Fläche von ca. 4,4 ha ein Allgemeines Wohngebiet zwischen dem Wittenbecker Landweg, dem Wohngebiet Achterstieg und der Mühle vorzubereiten.

Vom Büro Stadt- und Regionalplanung, Wismar, wurde beim Büro ADOLPHI - ROSE Landschaftsarchitekten, Kahlenberg bei Wismar, im Frühjahr 2010 ein Umweltbericht zum in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan in Auftrag gegeben.

Für die Bearbeitung standen die Vermessung des Gebietes im Maßstab 1: 1.000 sowie der Entwurf zum Bebauungsplan zur Verfügung.
Die übergebenen Unterlagen wurden mit Erhebungen vor Ort komplettiert. Es wurden der vorhandene Gehölzbestand und die vorkommenden Biotop- und Nutzungstypen aufgenommen und ein Umweltbericht zum Vorentwurf erarbeitet.

Die Planung soll einer grundsätzlich gewünschten Anhebung der gestalterischen Qualität der neu geplanten Wohngebiete in der Stadt Ostseebad Kühlungsborn dienen. Mit dem Bebauungsplan Nr. 20 werden Erschließung und Bebauung des Wohngebietes, die Anbindungen an den Wittenbecker Landweg bzw. die Cubanzestraße, die grünordnerische Gestaltung des Gebietes und notwendige Ausgleichsmaßnahmen geregelt.
Mit dem vorliegenden Entwurf werden für das neue Wohngebiet nordwestlich der Mühle Grundstücke für Einfamilienhäuser in einer Größe von mindestens 700 bis 800 m² ausgewiesen.

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

- Gutachterliches Landschaftsprogramm M-V, Umweltministerium M-V
- Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan, Landesamt für Umwelt und Natur M-V, 11/ 1998
- Regionales Raumordnungsprogramm Mittleres Mecklenburg - Rostock, 1996
- Naturschutzausführungsgesetz M- V
- Auszug aus der landesweiten Biotopkartierung, zur Verfügung gestellt vom Landkreis Bad Doberan, Untere Naturschutzbehörde
- Hinweise zur Eingriffsregelung, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V, 3/ 1999
- Anleitung zur Biotoptypenkartierung.

1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

Angaben zum Standort

Mit der beabsichtigten Planung wird die Bebauung einer Fläche vorgesehen, die mit den Baugebieten Am Achterstieg und am Wittenbecker Landweg die südöstliche Abrundung des Stadtgebietes von Kühlungsborn- Ost darstellen wird. Wegen der angrenzenden Einfamilienhauswohngebiete fügt sich das künftige Baugebiet harmonisch in das Ortsbild ein.
Einen exponierten Standort genießt die ehemalige Holländermühle, die als Kulturdenkmal unter Schutz gestellt wurde. Im Flächennutzungsplan sind Sichtachsen von der Doberaner Straße im Norden und vom Pfarrweg im Süden festgeschrieben worden, die dauerhaft von Bebauung frei zu halten sind. Das Konzept für das neue Wohngebiet folgt diesen Vorgaben. Die Blickachsen zur Mühle bleiben unverbaut. Mit der Planung werden fast ausschließlich Ackerbrachflächen überplant.
Höherwertige Biotopflächen, Natura 2000- Gebiete, Kultur- oder sonstige Sachgüter sind, mit Ausnahme von vermuteten Bodendenkmalen, von der Planung nicht betroffen. Lediglich in den Randbereichen zur vorhandenen Siedlung sind schmale Gebüsche, Gehölze und Hecken vorhanden, die teilweise in die Planung einbezogen werden können.

Art des Vorhabens und der Festsetzungen

Das Plangebiet wird im Norden durch den Fußweg Achterstieg, den zum Einkaufsmarkt gehörigen Parkplatz und den Wittenbecker Landweg begrenzt. Das Grundstück der Mühle bildet die südliche Plangrenze. Westlich werden vorhandene Wohngebäude und Wirtschaftsgebäude der Mühle in das Plangebiet eingeschlossen.
Ziel der gemeindlichen Planung ist die Entwicklung einer ca. 4,4 ha großen, im Flächennutzungsplan der Gemeinde dargestellten Wohnbaufläche nach §§ 2 und 8 BauGB. Innerhalb dieser Wohnbaufläche werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Die Neuerrichtung von Ferienhäusern und Ferienwohnungen soll nicht zugelassen werden.
Die Planung bereitet die Entstehung eines qualitativ hochwertigen Wohngebietes vor, das sich durch Mindestgrundstücksgrößen, enge Festsetzungen zur baulichen Ausnutzung und Gestaltung und strukturierende Begrünung auszeichnen soll.
Mit dem Baugebiet ist eine städtebauliche Abrundung des südöstlichen Ortsrandes von Kühlungsborn beabsichtigt. Es soll eine aufgelockerte und begrünte Bebauung in angemessener Form und in Anpassung an die angrenzende Wohnbebauung erfolgen.
Die Haupterschließungsachse mit einer Allee verbindet den Wittenbecker Landweg mit der Straße an der Mühle. Die Allee tangiert einen südlich angrenzenden Anger, der als öffentliche Parkanlage das Zentrum des Wohngebietes bilden soll.
Das Wohngebiet WA 1 wird mit Grundstücken einer Mindestgröße von 800 m² zwischen Parkanlage und südlich anschließender Streuobstwiese geplant und durch den verkehrsberuhigten Bereich der Planstraße C erschlossen.
Die Planstraße A erschließt das Wohngebiet WA 2 mit Grundstücken einer Größe von mindestens 700 m². Nördlich dieses Gebietes bildet eine öffentliche Grünfläche mit Spielplatz eine Pufferfläche zum Parkplatz und dem Garagenkomplex am Wohnblock. Auch die Grundstücke des Wohngebietes WA 3 sollen mindestens 700 m² groß sein. Sie werden durch die Planstraße B, die in einer Wendeanlage endet, er-

schlossen. Zusätzliche, querende Wegeverbindungen werden von der Planstraße B zum Achterstieg und vom Spielplatz zum Anger vorgesehen. An den Grundstücksrändern sind Heckenanpflanzungen zur Gliederung und Abschirmung vorgesehen. Die Straße An der Mühle erschließt die anliegende Bebauung und das Mühlengrundstück. Die Umgebung der Mühle wird von Bebauung frei gehalten.

Insgesamt werden in den Wohngebieten WA 1- WA 3 ca. 29 Grundstücke zur Bebauung vorbereitet.
Für das Plangebiet wird eine GRZ von 0,25 festgelegt, um sicherzustellen, dass sich die neu zu errichtenden Wohngebäude in das Siedlungs- und Landschaftsbild einfügen und einer verdichteten Bebauung entgegen gewirkt wird. In den Wohngebieten WA 1 und WA 2 werden Einzelhäuser mit je einer Wohnung, im Wohngebiet WA 3 mit zwei Wohnungen geplant. Für das Wohngebiet WA 4 wird eine GRZ von 0,25, für das Wohngebiet WA 4, zur Sicherung des Bestandes, eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Nur im Sonstigen Sondergebiet „Mühle“ sind Betreibe des Beherbergungsgewerbes, Ferienwohnungen, Schank- und Speisewirtschaften, kulturelle Einrichtungen und Dauerwohnungen zulässig. Die GRZ wird mit 0,2, mit der möglichen Überschreitung für Stellplätze und Zufahrten mit 0,5 festgesetzt. Diese Festsetzungen sichern den vorhandenen Bestand mit der versiegelten Umfahrt um die Mühle.

Die Haupterschließungsachse wird als Allee (Lederhülsenbaum oder Ginkgo) ausgebildet. Die Stichstraße und die Straße An der Mühle erhalten eine Begrünung durch Baumreihen (Spitzahorn und Linde). In den Vorgärten der Häuser im Wohngebiet WA 1 sollen als Hausbäume Zieräpfel und in den Vorgärten am Wittenbecker Landweg, WA 2, als Hausbäume Rotdorne gepflanzt werden.
Zentrales Element der Grünordnung stellt der Anger dar, der eine Wegeverbindung zum nördlich gelegenen Spielplatz aufweist. Die Grünverbindungen werden als extensive Grünflächen geplant, sie gehen jedoch nicht in die Bilanz der Ausgleichsmaßnahmen ein. Private und öffentliche Grünflächen werden in der Bilanz der Minderungsmaßnahmen gewertet. Die festgesetzten Bäume des Plangebietes werden als Ausgleichsmaßnahme aufgenommen.
Die Streuobstwiese wird auf privatem Grundstück als südlicher Abschluss des Baugebietes im Übergang zur umgebenden Landschaft geplant. Diese Fläche ist Teil der Ausgleichsmaßnahmen.
In den Festsetzungen wird geregelt, dass die entstehenden Vorgärten gärtnerisch genutzt und nicht für Stellplätze, Lagerflächen und Müllstandplätze verwendet werden sollen. Sichtschutzanlagen müssen berankt, Müllstandplätze bepflanzt werden. Für Einfriedungen dürfen nur Hecken heimischer Arten oder Zäune in Verbindung mit Hecken genutzt werden. Die Höhe der Hecken und Zäune wird auf 0,8 m begrenzt. Die Verwendung von Nadelgehölzen wird ausgeschlossen.

Städtebauliche Werte

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 20 beträgt rund 4,4 ha. Die Fläche unterteilt sich folgendermaßen:

Flächennutzung B-Plan Nr. 20	Flächengröße in m²
Allgemeine Wohngebiete (WA): WA 1 – 3 incl. Hecken WA 4, 5 incl. Hecken	**28.952** 23.626 5.326
Sondergebiet Mühle (SO)	**1.710**
Grünflächen: Parkanlage, öffentlich Spielplatz, öffentlich Streuobstwiese, privat	**7.599** 1.583 1.410 4.606
Verkehrsflächen: Öffentliche Straßenverkehrsfläche Verkehrsberuhigte Bereiche Öffentlicher Fußweg	**6.019** 4.522 1.379 115
∑ Plangebiet	**44.277**

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

Fachplanungen

Der Gutachterliche Landschaftsrahmenplan für die Region Mittleres Mecklenburg - Rostock weist die „Kühlung“ als Bereich mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt aus.

Schutzgebiete

Schutzgebiete werden durch die Planung nicht betroffen.
Die Ortslage Kühlungsborn- West grenzt an das Landschaftsschutzgebietes Nr. 54 A „Kühlung“ des Landkreises Bad Doberan. Innerhalb des LSG „Kühlung“ ist das FFH-Gebiet und Naturschutzgebiet Nr. 271 „Riedensee“ westlich der Ortslage eines der bedeutsamsten Gebiete im Landschaftsraum. Das NSG wurde als Strandökosystem mit natürlicher Küstendynamik, Brackwasserröhrichten, Salzwiesen und Dünen unter Schutz gestellt. Im Osten liegt das Naturschutzgebiet Nr. 12 NSG "Conventer See", das als im Küstenhinterland gelegener Flachsee mit großen Verlandungszonen sehr bedeutsam als Brut- und Rastplatz für Wasservögel ist.
Sowohl das LSG „Kühlung“ als auch die beiden NSG „Riedensee“ und „Conventer See“ sind von der vorliegenden Planung nicht betroffen.

Geschützte Biotope

Geschützte Biotope werden durch die Planung nicht betroffen.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

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

2.1.1 Schutzgut Mensch und Bewertung

Für den Menschen sind Auswirkungen einer Planung auf sein Wohnumfeld und oder die Erholungsfunktionen in der Landschaft bedeutsam.

Bei dem betrachteten Plangebiet handelt es sich um die südöstliche Abrundung des Stadtgebietes in Kühlungsborn- Ost.
Die geplante Einzelhausbebauung erstreckt sich zwischen dem vorhandenen Wohngebiet Achterstieg und der Bebauung am Wittenbecker Landweg. Mit der angestrebten Planung wird eine Bebauung ehemaliger landwirtschaftlichen Nutzfläche, die seit längerem brach liegt, vorgenommen. Die ansässigen Bewohner werden mit der angestrebten Planung nicht beeinträchtigt.

2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen und Bewertung

Im Rahmen der Bestandserfassung wurden die vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen erfasst. Der Bestand wurde auf Grundlage der Vermessungsunterlagen erhoben.

Um für die Eingriffs- Ausgleichs- Bilanz nachvollziehbare und quantifizierbare Wertgrößen zu erhalten, wurden die aufgenommenen Biotoptypen bewertet. Die Bewertung folgt den "Hinweisen zur Eingriffsregelung" für M-V, LUNG 1999.
Danach wurden die Regenerationsfähigkeit des vorkommenden Biotoptyps und die regionale Einstufung in die "Roten Listen der gefährdeten Biotoptypen BRD" als wertbestimmende Kriterien herangezogen.
Es sind Wertstufen von 0 bis 4 vergeben worden. Die konkrete Bewertung des Biotoptyps wurde der lokalen Ausprägung des Lebensraumes angepasst.
Soweit keine Regenerationsfähigkeit und/ oder keine Rote Liste Biotoptypen BRD zuzuordnen sind, wurden Wertstufen unter 1, also von 0 bis 0,9, vergeben. Vollständig versiegelte Flächen erhalten keine Wertigkeit.
In der Tabelle 1 sind die innerhalb und im unmittelbaren Umfeld des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes kartierten Biotop- und Nutzungstypen zusammengefasst worden.

Vorkommende Biotop- und Nutzungstypen			
Nr. Biotop-typ	**Biotoptyp M- V**	**Wertstufe**	**Status**
10.1.1	Mesophiler Staudensaum frischer bis trockener Mineralstandorte	2	BWB
12.1.2	Lehm- bzw. Tonacker	1	
12.3.1	Ackerbrache ohne Magerkeitsanzeiger	1	
13.1.1	Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten	1	
13.2.1	Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten	1	
13.2.3	Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen	1	
13.3.1	Artenreicher Zierrasen	1	BWB
13.8.3	Nutzgarten	0	
13.8.4	Ziergarten	0	
14.7.3	Wirtschaftsweg, nicht- oder teilversiegelt	0	
14.7.4	Wirtschaftsweg, versiegelt	0	
14.7.5	Straße	0	

10.1.1 Mesophiler Staudensaum frischer bis trockener Mineralstandorte

Hochstaudensäume kommen an der nördlichen Peripherie des Plangebietes, auf der Böschung zum Parkplatz und daran anschließend in kleinen Randflächen zur Böschung und zum Garagenkomplex vor. Am ehemaligen Wirtschaftsgebäude der Mühle hat sich aus aufgelassenem Rasen Hochstaudenflur entwickelt.

Bewertung

Die kleinen Teilflächen des Plangebietes gehen in die neue Grünfläche mit Spielplatz und in Wohnbauland ein.

12.1.2 Lehm- bzw. Tonacker

An die Ackerbrache schließt sich in südöstliche Richtung eine intensiv genutzte Ackerfläche an.

Bewertung

Durch die Planung werden Ackerflächen nicht in Anspruch genommen.

12.3.1 Ackerbrache ohne Magerkeitsanzeiger

Der größte Teil des Plangebietes wird von einer mehrjährigen Ackerbrache eingenommen. Die Brache wird von Arten wie Rainfarn, Beifuß, Wilde Möhre, Distel, Johanniskraut, Goldrute, Löwenzahn, Mohn und Spitzwegerich bestimmt. Abschnittsweise stehen Kartoffeln, Raps und Getreide auf der Fläche.

Bewertung

Mit den neu ausgewiesenen Baufeldern werden vor allem Ackerbrachen überplant.

13.1.1 Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten

An der nördlichen Grenze des Plangebietes wächst im Randbereich zum Garagenkomplex ein Gehölz aus Kirsche und Ahorn.

Bewertung

Mit Umsetzung der Planung kann das Siedlungsgehölz erhalten und in die Abpflanzung der Grünfläche mit Spielplatz integriert werden.

13.2.1 Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten
Östlich des alten Bestandsgebäudes an der Mühle ist ein Gebüsch aus Ahorn und Haselsträuchern verwildert.
Bewertung
Für die Umsetzung der Planung müssen die Gehölze in Anspruch genommen werden.

13.2.3 Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen
Im westlichen Teil des Plangebietes sind an einem Bestandsgrundstück Einfriedungen aus einer massigen Haselhecke und einer kleinen Ligusterhecke vorhanden.
Bewertung
Mit der Planung wird der Erhalt der Haselhecke fest geschrieben. Die vorhandene kleine Ligusterhecke wird für Wohnbauland in Anspruch genommen.

13.3.1 Artenreicher Zierrasen
Rasenflächen befinden sich im Plangebiet in Begleitung der Verkehrsflächen.
Bewertung
Ein Teil der vorhandenen Rasenflächen geht in Wohnbau- oder Verkehrsflächen ein.

13.8.3 Nutzgarten
Ein vorhandener Garten wird Am Achterstieg zum Teil als Nutzgarten bearbeitet.
Bewertung
Durch die Planung muss der Nutzgarten nicht in Anspruch genommen werden.

13.8.4 Ziergarten
Der größte Teil der vorhandenen Gärten sind ausgesprochene Ziergärten mit großen Rasenflächen, Blütengehölzen und Einzelbäumen.
Bewertung
Diese Gärten werden nicht überplant.

14.7.3 Wirtschaftsweg, nicht- oder teilversiegelt
Der Achterstieg und die Zuwegung zur Mühle sind Wege mit wassergebundenen Decken.
Bewertung
Die Wege werden versiegelt.

14.7.4 Wirtschaftsweg, versiegelt
Die Erschließungsflächen an der Mühle sind befestigt.
Bewertung
Die Planung sieht keine Veränderungen der Flächen vor.

14.7.5 Straße
Der nördliche Teil der Zuwegung zur Mühle und der Wittenbecker Landweg sind mit Asphalt befestigt.
Bewertung
Innerhalb der Straße An der Mühle wird die vorhandene Straße lediglich verlagert.

Der Biotopwert der kartierten Biotop- und Nutzungstypen wird innerhalb des Plangebietes überwiegend gering eingeschätzt.

Erfassung des Baumbestandes

Der Baumbestand des Untersuchungsraumes wurde im Zusammenhang mit der Biotop- und Nutzungskartierung erfasst und dokumentiert.
Der Bestand an geschützten Bäumen ist auf Grundlage der Vermessungsunterlagen und eigener Erhebungen gemäß Baumschutzkompensationserlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz vom 15.10.2007 für das Plangebiet erhoben worden. Der aufgenommene Baumbestand wurde im Bestandsplan dargestellt.

Eine grünordnerische Gestaltung des Gebietes fehlt naturgemäß, da es sich bei dem Plangebiet um eine Ackerbrache mit randlicher Bebauung handelt. An der nördlichen Peripherie des Geländes stehen einige jüngere Bäume am Garagenhof außerhalb des Plangebietes. Weiterer Jungwuchs wurde innerhalb der Gehölze und Gebüsche kartiert.
Baumbestand findet sich am Achterstieg in Form von vier Platanen, die von vom Eigentümer der angrenzenden Neubebauung angepflanzt wurden.
Die Bäume haben einen Stammumfang von ca. 70- 75 cm und einen Kronendurchmesser von ca. 5 m. Die Bäume stehen an der Grenze zwischen öffentlichem und privatem Raum.
Die wenigen markanten Bäume wurden im Bestandsplan dargestellt.
Bewertung
Mit dem vorgelegten Bebauungskonzept lassen sich die erfassten Platanen, die zu den voluminösen Baumarten gehören, in dem beengten Straßenraum nicht sinnvoll erhalten. Der Verlust wird in der Eingriffs- Ausgleichs- Bilanz gesondert berücksichtigt und der Ausgleich durch den privaten Eigentümer gesondert geleistet.

Erfassung besonders geschützter Arten

Vom Gutachterbüro Martin Bauer, Grevesmühlen, wurde ein Artenschutzgutachten hinsichtlich geschützter Arten und deren Wohnstätten gemäß §§ 39 und 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit der Bundesartenschutzverordnung BArtSchVO) erstellt.
Bewertung
Im untersuchten Plangebiet, insbesondere im ehemaligen Wirtschaftsgebäude der Mühle, wurden vom Gutachter keine geschützten Arten aufgefunden. Demnach werden auch keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

2.1.3 Schutzgut Luft und Klima und Bewertung

Das Klima an der Ostseeküste ist überwiegend ozeanisch geprägt. Mit ca. 600 mm Niederschlag pro Jahr gehört das Gebiet zu den niederschlagsreicheren Gebieten in Mecklenburg- Vorpommern. Die hohe Luftfeuchtigkeit von ca. 80 % und der ausgeglichene Temperaturjahresgang bei 7,7 °C sind Ausdruck des maritimen Einflusses. Die Hauptwindrichtungen werden durch westliche Richtungen bei Windgeschwindigkeiten im Mittel um 5 m/ s bestimmt.

Bewertung

Durch die vorgesehene Planung und die damit verbundenen Flächenversiegelung ergeben sich kleinklimatische Effekte, die keine nachhaltige Auswirkung auf die lokalen klimatischen Verhältnisse haben.

2.1.4 Schutzgut Landschaft und Bewertung

Das untersuchte Plangebiet gehört zur Stadt Ostseebad Kühlungsborn im Landkreis Bad Doberan. Es liegt am südöstlichen Rand der Ortslage Kühlungsborn Ost.
Landschaftsräumlich gehört das Gebiet um Kühlungsborn im Ostseeküstenraum innerhalb des Nordwestmecklenburgischen Hügellandes mit der Wismarbucht in den Raum der Kühlung. Mit der potentiell natürlichen Vegetation würden im Gebiet um Kühlungsborn neben der Salzvegetation im Bereich des Rieden, in kleinen Gebieten in unmittelbarer Küstennähe Subatlantische Stieleichen- Buchenwälder und auf den meist grundwasserbeeinflussten, reichen Lehmböden der küstennahen Grundmoränenplatte Subatlantische Buchenwälder siedeln.
Mit der vorgelegten Planung wird, entsprechend den Vorgaben des Flächennutzungsplanes, eine Ackerbrache zwischen dem Wohnbauflächen am Wittenbecker Landweg und dem Wohngebiet Achterstieg zum Wohngebiet erschlossen.
Als Grundzug der Planung sollen, gemäß den Forderungen aus dem Flächennutzungsplan, die Sichtachsen zur als Kulturdenkmal geschützten Mühle von der Ortsentlastungsstraße und von der Doberaner Straße freigehalten werden.
Die verbleibenden Freihalteflächen werden weiter landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Den Rand des Wohngebietes wird eine Streuobstwiesenfläche mit hochstämmigen Obstbäumen bilden, die einerseits das Wohngebiet eingrünen und andererseits zu einem harmonischen Übergang in den Landschaftsraum beitragen wird.
Bewertung
Eingriffe in das Schutzgut Landschaftsbild müssen demzufolge nicht berücksichtigt werden.

2.1.5 Schutzgut Boden und Bewertung

Die Kühlung wird topographisch der wellig kuppigen Grundmoränenlandschaft mit Übergang zur kuppigen Endmoräne den Zwischenstaffeln des Mecklenburger Vorstoßes zugeordnet. Diese Gebietsflächen sind durch kleinräumig wechselnde Bodenarten gekennzeichnet, deren Substrattypen sich häufig auf engem Raum ändern. Im Bereich der kuppigen Grundmoräne kommt es infolge der höheren Reliefenergie vielfach zu lokalen Verlagerungsprozessen. Wegen dieser Ausbildungen sind die Böden vorwiegend zu Braunerden, Parabraunerden und Pseudogleyen verwittert. Durch die Jahrhunderte währende Ackernutzung kommt es selbst auf ebenen Flächen durch die vertikalen Kolluvialverlagerungen zu stark wechselnden Mächtigkeiten der Humushorizonte.
Bewertung
Die Böden des Untersuchungsgebietes gehören in Bereiche mit sehr hoher Schutzwürdigkeit. Die Böden wurden intensiv als Ackerland genutzt, im unmittelbaren Plangebiet in den vergangenen Jahren aufgelassen. Die Böden sind urban beeinflusst und überformt.

Durch die Planung wird der dauerhafte Verlust von Bodenflächen, insbesondere von Ackerbrachen, zur Bebauung, Anlage von Verkehrsflächen und Grünflächen vorbereitet.

2.1.6 Schutzgut Wasser und Bewertung

Grundwasser

Der Grundwasserstand unter Flur ist im Zusammenhang mit der Leitbodenart zu sehen. Alle oberflächennahen Grundwasserleiter sind durch überhöhten Nährstoffeintrag aus landwirtschaftlicher Nutzung belastet. Umfangreiche Entwässerungsmaßnahmen haben in der Vergangenheit zu teilweise starken Absenkungen des obersten Grundwasserleiters geführt. Für die Trinkwassergewinnung werden meist quartäre Grundwasserleiter genutzt, da die darunter liegenden, geologisch älteren Sedimente in Ostsee nahen Bereich Salzwasser führend sind.
Das Plangebiet wird nach der Karte 13 des Gutachterlichen Landschaftsrahmenplanes hinsichtlich der Schutzwürdigkeit des Grund- und Oberflächenwassers dem Bereich mit sehr hoher Schutzwürdigkeit zugeordnet.

Bewertung

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone für Grundwasser III B der Wasserfassung Kühlungsborn – Bad Doberan. Deshalb sind die Verbote und Nutzungsbeschränkungen zum Trinkwasserschutz gemäß der Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete – Teil 1 „Schutzgebiete für Grundwasser“ zu beachten.
Durch die vorgesehene Planung werden die Grundwasserverhältnisse des Plangebietes nicht beeinflusst.

Oberflächenwasser

Im Bereich der Kühlung gibt es zahlreiche Kleingewässer, ehemals abflusslose Niederungen, Senken mit wechselnd hohem Grundwasserstand und Entwässerungsgräben. Die Sölle sind Wasser führend mit starken jährlichen Wasserspiegelschwankungen. Senken und Sölle haben insbesondere regulierende Funktion und Bedeutung als Grundwassersammler in Trockenzeiten. Um die landwirtschaftlich genutzten Flächen bewirtschaften zu können, wurden zahlreiche Drainagen verlegt und das anfallende Oberflächenwasser über Gräben und Verrohrungen abgeleitet. Im unmittelbaren Plangebiet kommen keine Oberflächengewässer, Still- und Fließgewässer, vor. Die Cubanze, ein Gewässer II. Ordnung, Nr. 12/1, berührt das Plangebiet an der nordwestlichen Plangrenze.

Bewertung

Durch die vorgesehene Planung wird vorgesehen, das Oberflächenwasser der Dach- und Verkehrsflächen in geeigneten Bereichen zu versickern (anstehende Sande) und nur z.T. zentral über die Regenwasserleitung im Wittenbecker Landweg Richtung Cubanze abzuleiten. Um das anfallende Regenwasser kontrolliert ableiten zu können, wird in der Planstraße A ein Staurohr angeordnet.
Die Versickerung von Oberflächenwasser auf den Einzelgrundstücken ist, soweit das möglich ist, wünschenswert.

2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter und Bewertung

Die ehemalige Windmühle, an markanter Stelle im Süden des Plangebietes gelegen, steht als Einzeldenkmal unter Denkmalschutz. Für das Plangebiet sind Bodendenkmale bekannt.
Bewertung
Die Planung trägt dem besonderen Wert des Denkmals und der markanten Stellung im Stadtgefüge Rechnung. Die Mühle wurde als Einzeldenkmal im Plan dargestellt. Die städtebauliche Gestalt des Plangebietes ist so organisiert, dass die Sichtachsen frei gehalten werden und der Umgebungsschutz des Denkmals gewahrt wird.
Der Bereich, in dem Bodendenkmale vermutet werden, wurde im Plan dargestellt.

2.1.8 Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Mit der Planaufstellung soll für das Plangebiet am südöstlichen Rand der Ortslage Kühlungsborn- Ost ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Die unter Denkmalschutz stehende Mühle wird im Bestand mit dem notwendigen Umgebungsschutz als Sondergebiet gesichert.
Die Umweltauswirkungen der Planung beschränken sich im Wesentlichen auf den Verlust von Boden und Bodenfunktionen. Böden werden für die neu ausgewiesenen Wohnhäuser und für Verkehrsflächen versiegelt bzw. teilversiegelt und für Ausgleichsmaßnahmen in Anspruch genommen. Die brach liegenden Ackerböden sind seit Jahrhunderten durch Nutzungen anthropogen überformt. Die Umweltauswirkungen reichen nicht über das Plangebiet hinaus.

2.2 Entwicklungsprognose zum Umweltzustand

2.2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der Realisierung der Planung der Stadt Kühlungsborn zum Bebauungsplan Nr. 20 „Wohnpark an der Mühle“ soll die Ortslage Kühlungsborn Ost in südöstliche Richtung abgerundet werden. Die Planung orientiert sich an den Planungsabsichten des Flächennutzungsplanes.
Mit der planerischen Ordnung des Gebietes sind Eingriffe in das Schutzgut Boden verbunden. Vorhandene Gehölze und Gebüsche können weitestgehend erhalten und in die Gestaltung integriert werden. Vier jüngere Platanen müssen gefällt und der Verlust gesondert ausgeglichen werden.
Mit den vorgeschlagenen Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen können die Eingriffe im Plangebiet nicht ausgeglichen werden. Externe Ausgleichsmaßnahmen werden am Gnittbarg vorgesehen.

2.2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne planerische Ordnung des Gebietes bliebe der derzeitige Zustand erhalten. Bauliche Veränderungen entsprechend den Vorgaben des Flächennutzungsplanes wären nicht zu realisieren. Eine planerische städtebauliche Ordnung des Gebietes ist ohne Planverfahren nicht möglich.

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

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

2.3.1 Schutzgut Mensch

Mit der planerischen Ordnung und Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes und der damit verbundenen Festsetzung der bebaubaren Obergrenzen wird eine Abrundung der Ortslage geplant. Die entstehenden Grundstücke sind mit mindestens 700 bis 1.000 m² relativ groß, so dass der aufgelockerte Charakter am Ortsrand erhalten bleibt. Erschließung und Bebauung folgen dem Relief, so dass eine städtebauliche Einordnung gegeben ist. Durch eine großzügige grünordnerische Gestaltung, geeignete Anpflanzungen und die Einordnung einer Streuobstwiese am südlichen Rand des Plangebietes soll eine harmonische Einbindung in die Umgebung erreicht werden.

2.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

<u>Gehölzbestand</u>
Mit der Planung soll der erhaltenswerte Gehölzbestand des Gebietes, soweit er sich sinnvoll in das Plangebiet integrieren lässt, dauerhaft erhalten werden. Der vorhandene Baumbestand und der Bestand an Gehölzen, Gebüschen, Hecken ist aufgenommen worden.
Der Bestand an jüngeren Platanen am Achterstieg lässt sich nicht sinnvoll mit der Planung in Einklang bringen, da die Bäume mit einem Abstand von 4,5 m sehr eng gepflanzt wurden. Der Verlust der Bäume wird gesondert vom Privateigentümer ausgeglichen.
Von den 68 Stück der festgesetzten Bäume des Plangebietes werden 4 Stück als Ersatzmaßnahme gerechnet.
64 Stück der vorgesehenen Baumpflanzungen gehen in die Ausgleichsbilanz ein.

<u>Geschützte Biotope</u>
Nach § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotope sind im Plangebiet nicht betroffen.

<u>Geschützte Arten</u>
Nach §§ 39 und 44 BNatSchG und BArtSchVO geschützte Arten sind im Plangebiet nicht betroffen.

Lebensräume der Eingriffsflächen

Für alle Eingriffsflächen werden vor allem Lebensräume mit einer Wertigkeit von 1 in Anspruch genommen. Für die Eingriffs- und Ausgleichsflächen werden überwiegend Ackerbrachen verbraucht.
Darüber hinaus gehen kleine Flächen von Hochstaudenfluren mit der Wertigkeit 2 verloren.

Planerische Festlegungen

Im Zusammenhang mit der Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes sollen Wohnbauflächen zur Bebauung mit Wohnhäusern und zur Anlage von dazugehörigen Hausgärten und Erschließungsflächen angelegt werden.
Bei einer Vielzahl der Grundstücke wird ein Teil der randlichen Grundstücksfläche zur Anpflanzung von Siedlungshecken aus heimischen Arten festgesetzt.
Zwischen den Wohngebietsflächen WA 3 und WA 4 wird eine markante Haselhecke zum dauerhaften Erhalt festgesetzt. An der nördlichen Gebietsgrenze soll ein Gehölz aus jüngeren Kirschen und Ahorn in die Gestaltung der Spielplatzfläche integriert und dauerhaft erhalten werden.
Die Wohngebietsflächen werden um einen Anger, der als öffentliche Grünfläche angelegt und parkartig gestaltet werden soll, erschlossen. Auf 30 % der Grünfläche werden unregelmäßig gestaltete, naturnahe Gehölzflächen mit Bäumen, Heistern und Sträuchern aus heimischen Arten angelegt und dauerhaft erhalten. Eine weitere öffentliche Grünfläche ist als Spielplatz anzulegen. Die Flächen an Fußgängerverbindungen zwischen den Grünflächen sollen mit Landschaftsrasen angesät und extensiv gepflegt werden.
Der südliche Abschluss des Plangebietes wird auf privatem Grund als Streuobstwiese geplant. Innerhalb der Flächen werden hochstämmige Obstbäume zum Pflanzung und dauerhaftem Erhalt festgesetzt.
Diese privaten und öffentlichen Grünflächen sind mit der Ausweisung von Pflanzenarten, Gehölzqualitäten, Schutzmaßnahmen und Pflege, in den Plan, Teil A und die Textlichen Festsetzungen, Teil B, aufgenommen worden.

2.3.3 Schutzgut Wasser

Da die Ortslage Kühlungsborn- Ost in der Schutzzone III B für Trinkwasser der Wasserfassung Kühlungsborn- Bad Doberan liegt, ist dem Schutzbedürfnis des Oberflächen- und Grundwassers besondere Aufmerksamkeit zu widmen. Die anstehenden Böden sind nur z.T. versickerungsfähig. Das anfallende Oberflächenwasser wird daher z.T. versickert und z.T. abgeleitet. Regenwassernutzung und -versickerung sind jedoch, soweit das möglich ist, gewünscht.

2.3.4 Schutzgut Boden

Mit dem Schutzgut Boden ist sparsam umzugehen. Vor allem der nutzbare Kulturboden, in diesem Falle Ackerboden, ist zu sichern und wieder zu verwenden bzw. einer Bodenverwertung zuzuführen. In die Textlichen Festsetzungen, Teil B, wurden deshalb entsprechende Maßnahmen aufgenommen.
Die ermittelten Eingriffe beziehen sich weitestgehend auf die Inanspruchnahme des Schutzgutes Boden mit den zugehörigen Biotop- und Nutzungstypen.

Der Bilanzierung des Eingriffs und der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wurden die Hinweise zur Eingriffsregelung für Mecklenburg- Vorpommern, LUNG 1999, zugrunde gelegt. Zur Dimensionierung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden die Größen der betroffenen Flächen und die Intensität des Eingriffs ermittelt.
Durch das mit dem Plan vorbereitete Baugebiet werden Eingriffe in die Biotoptypen Ackerbrache, in geringem Umfang in Staudensäume und in Gebüsch- und Heckenflächen vorbereitet, so dass in diesem Bereich ein Funktionsverlust für den Naturhaushalt, vor allem durch die Inanspruchnahme von Bodenflächen zu erwarten ist.

Eingriff	**Größe**		**Eingriffsfläche**	**Wertigkeit**
Gesamt	**37.244**			
Verkehrsflächen	**6.019**			
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	4.522	Vollversiegelung, Asphalt	Ackerbrache	1
Verkehrsberuhigte Bereiche	1.379	Vollversiegelung Pflaster	Ackerbrache/ Rasen/ Teilversiegelte Flächen	1
Fußweg	115	Teilversiegelung, Wassergeb. Decke	Ackerbrache	1
Wohnbebauung				
Wohnbebauung WA 1- WA 3 davon Bebauung 0,25 Gärten Hecken	**23.626** 5.657 16.969 1.000	Vollversiegelung	Ackerbrache	1
Grünflächen	**7.599**			
Parkanlage	1.583		Ackerbrache	1
Spielplatz	1.410		Ackerbrache	1
Streuobstwiese	4.606		Ackerbrache	1

Flächenzusammenstellung der Eingriffsflächen

In die vorgelegte Eingriffsbilanz gehen die Wohngebiete WA 1 bis WA 3 ein.
Innerhalb der Wohngebiete WA 4 und WA 5 und im Sondergebiet kommt es wegen der Bestandssicherung zu keinen weiteren Eingriffen.
Durch die Inanspruchnahme von Ackerbrachen, Gehölzen, Hecken, Rasen, Hochstaudenfluren entsteht Funktionsverlust. Hierzu werden die Zuschläge für Flächenversiegelung, Faktor 0,5 für vollflächige Versiegelung und Faktor 0,2 für Teilversiegelungsflächen hinzu gerechnet. Eingriffsmindernd wirkt sich die Anlage von Gärten auf privaten Grundstücken in Hausnähe und die Anlage von Grünflächen auf öffentlichen Grundstücken aus.

Eingriff durch Biotop- u. Funktionsverlust

Maßnahme	Biotoptyp	Flächenverbrauch in m²	Wertstufe nach Anlage 9 Eingriffsregelung	Kompensationserfordernis	x	Korrekturfaktor Flächenbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation Eingriff (m²)
	Gesamt	37.244					
Verlust	Ackerbrache	36.264	1	1	x	0,75	27.198
Verlust	Gebüsche	300	1	1	x	0,75	225
Verlust	Hochstauden	200	2	2	x	0,75	300
Verlust	Rasen	465	1	2		0,75	349
Verlust	Hecke	15	1	1	x	0,75	11
Summe Flächenäquivalent Eingriff Biotop u. Funktionsverlust						gesamt	**28.083**

Eingriff durch Flächenversiegelung

Maßnahme	Biotoptyp	Flächenverbrauch in m²	Wertstufe nach Anlage 9 Eingriffsregelung	Zuschlag Versiegelung	x	Korrekturfaktor Flächenbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation Eingriff (m²)
Zuschlag Vollversiegelung WA 1-3 Neubebauung GRZ 0,25		5.657		0,5	x	0,75	2.121
Versiegelungszuschlag für Straßen und verkehrsber. Bereiche		5.901		0,5	x	0,75	2.213
Zuschlag Teilversiegelung für Wassergebundene Gehwege		115		0,2	x	0,75	17
Summe Flächenäquivalent Eingriff Flächenversiegelung						gesamt	**4.352**

Minderungsmaßnahmen

Minderungsmaßnahmen	Nutzungstyp	Flächengröße	Wertstufe	Kompensationswertzahl	x	Korrekturfaktor Flächenbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation Ausgleich in m²
Neuanlage Vegetationsflächen							
Private Grünflächen Hausgärten WA 1-3		16.969		0,8	x	0,75	10.181
Private Grünflächen Siedlungshecken WA 1-3		1.000		1	x	0,75	750
Öffentliche Grünfläche Parkanlage		1.583		1	x	0,75	1.187
Summe Flächenäquivalent Minderungsmaßnahmen						gesamt	**12.119**

Gegenüberstellung von Eingriff und Minderung

Summe Eingriff Biotop u. Funktionsverlust	28.083
Summe Eingriff Flächenvollversiegelung	4.352
Summe Minderung	-12.119
30 **Verbleibendes Kompensationserfordernis (Summe Eingriff)**	**20.316**

Es wird vorgeschlagen, die Flächen der herzustellenden Gärten der Eingriffsflächen der Allgemeinen Wohngebiete WA 1- WA 3, die anzulegenden Siedlungshecken in den Distanzflächen der Grundstücksgrenzen und die herzustellenden öffentlichen Grünflächen als Minderungsmaßnahmen der Eingriffs- Ausgleichs- Bilanz anzurechnen.
Auf der Basis des Ausgangszustandes und der vorgesehenen Maßnahmen wird das Flächenäquivalent für die Minderungsmaßnahmen ermittelt.
Bei der Gegenüberstellung von Eingriff und Minderung verbleibt ein Kompensationserfordernis von insgesamt 20.316 m² Flächenäquivalent für Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege.
Es werden folgende Faktoren festgelegt: Aufgrund der Festsetzung aller Kompensationsflächen in der Nähe zur vorhandenen Bebauung wird der Faktor „0,75“ angesetzt.

Ausgleich						
Maßnahme	Maßnahme	Flächengröße	Wertstufe derzeitig	Wertstufe Ausgleichsmaßnahme	Korrekturfaktor Flächenbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation Ausgleich
Entsiegelung Wirtschaftsgebäude an der Mühle		550		0,8 + 0,5	0,75	536
Anlage private Streuobstwiese		4.606		2	0,75	6.909
Summe Flächenäquivalent Ausgleich im Plangebiet						**7.445**

Kompensationsmaßnahme Baumpflanzung							
Kompensationsmaßnahme		Flächengröße	Wertstufe	Wertstufe Ausgleichsmaßnahme	x	Korrekturfaktor Flächenbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation Ausgleich (m²)
Bäume Plangebiet ohne Ersatz für Platanen	40 St. x 25 m²	1.000		2	x	0,75	1.500
Straßenbäume Planstraße A	24 St. x 25 m²	600		1,5	x	0,75	675
Summe Flächenäquivalent Kompensationsmaßnahme Baumpflanzung							**2.175**
Summe Kompensationsmaßnahmen							**9.620**

Gegenüberstellung von Eingriff und Kompensation					
Summe Eingriff					-20.316
Summe Kompensation im Plangebiet					9.620
Summe Fehlmenge					**-10.696**
Externer Ausgleich					
Sukzessionsfläche am Gnittbarg		5.350	1	2	1,0	10.700
Summe Überschuss/ Fehlmenge					**4**

Bei der Ermittlung stehen in der Eingriffs- Ausgleichs- Bilanz einem Eingriff von ca. 20.316 Wertpunkten bei Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen 9.620 Wertpunkte gegenüber.

Damit wird bei Ausführung der Ausgleichsmaßnahmen der mit der Bodeninanspruchnahme verbundene Eingriff für die Errichtung der neuen Wohnbebauung der Wohngebiete WA 1- WA 3 um 10.696 m² Flächenäquivalent unterschritten. Die mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Wohnpark an der Mühle“ verbundenen Eingriffe in das Schutzgut Boden können damit im Plangebiet nicht ausgeglichen werden.

2.4 Externe Ausgleichsmaßnahmen

Um den durch die Planung verursachten Eingriff vollständig ausgleichen zu können, ist ein Ausgleich außerhalb des Plangebietes von 10.696 Flächenäquivalent erforderlich.
Nach Abstimmungen mit der Stadt Ostseebad Kühlungsborn wird der Ausgleich auf dem Flurstück 376/1, Flur 2 der Gemarkung Kühlungsborn festgesetzt. Es handelt sich um eine umgebrochene Grünlandfläche östlich des Gnittbargs, die dauerhaft aus der Bewirtschaftung genommen und der Sukzession überlassen wird. Die Fläche grenzt an das Gemeindegebiet von Wittenbeck im Osten sowie an andere Ausgleichsflächen im Norden und Westen an, so dass sich perspektivisch ein Biotopverbund ergeben wird. Die Flächen sind im Flächennutzungsplan der Stadt als Sammelausgleichsflächen ausgewiesen.
Mit Anrechnung dieser externen Ausgleichsfläche von ca. 5.350 m² Auflassungsfläche kann der mit dem Eingriff zur Planung „Wohnpark an der Mühle“ verbundene Eingriff ausgeglichen werden.
Die Durchführung der Ausgleichsmaßnahme wird im Erschließungsvertrag zwischen der Stadt und dem Erschließungsträger geregelt.

2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Andere Planungsmöglichkeiten, insbesondere Standortalternativen, kommen für dieses Planverfahren nicht in Betracht. Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine im Flächennutzungsplan der Gemeinde in Aussicht genommene Wohnbaufläche.
Mit dem Planverfahren verfolgt die Gemeinde das Anliegen perspektivisch Wohnbauflächen für ortsansässige Einwohner und für Zuzugswillige vorzuhalten.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Beschreibung der wichtigsten Verfahren bei der Umweltprüfung

Zur Beurteilung der Planung aus Sicht von Natur und Landschaft wurde ein Fachbeiplan erarbeitet. Neben der Nutzung großräumiger Planvorgaben für M- V wurden die Biotop- und Nutzungstypen vor Ort erhoben und die ermittelten Eingriffe mit Hilfe der Empfehlungen zur Eingriffsregelung für Mecklenburg- Vorpommern bilanziert.
Die Ergebnisse des Fachbeiplanes sind mit Eingriffsermittlung und Ausgleichsdarstellung in den Umweltbericht der Begründung zum Bebauungsplan eingegangen.

Die vorgeschlagenen Festsetzungen wurden in den Plan, Teil A und die textlichen Festsetzungen, Teil B, übernommen.

3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

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

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der Planaufstellung zum Bebauungsplan Nr. 20 „Wohnpark an der Mühle“ der Stadt Ostseebad Kühlungsborn soll ein Allgemeines Wohngebiet mit einem Sondergebiet für die Mühle ausgewiesen werden, das Ackerflächen, die bereits aufgelassen wurden, entsprechend den planerischen Vorgaben des Flächennutzungsplanes für eine Erschließung zur ortstypischen Bebauung vorbereitet.
Die durch die Planung verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft wurden mit Hilfe der Eingriffsregelung für Mecklenburg- Vorpommern dargestellt und bewertet. Die Eingriffe beschränken sich im Wesentlichen auf den Verlust von Boden und Bodenfunktionen mit den zugehörigen Biotoptypen durch Versiegelungsmaßnahmen für zukünftige Wohnbebauung mit Gärten und die zugehörige Erschließung. Die Böden sind lange durch landwirtschaftliche Nutzungen anthropogen überformt.
Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen werden im Umweltbericht dokumentiert.
Die erhaltenswerten Grünstrukturen werden im Plan zum Erhalt festgesetzt.
Zum Ausgleich der Eingriffe in den Naturhaushalt und zur Einbindung der Bebauung in die umgebende Landschaft werden die Anlage einer Streuobstwiese auf privatem Grundstück, Entsiegelungsmaßnahmen und Baumpflanzungen im Plangebiet vorgesehen und zum dauerhaften Erhalt geplant. Darüber hinaus wird extern eine Renaturierungsmaßnahme am Gnittbarg vorgeschlagen.

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

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