Stadt Ostseebad Kühlungsborn

Landkreis Bad Doberan / Land Mecklenburg-Vorpommern

BEBAUUNGSPLAN Nr. 24

„Auffangparkplatz“
zwischen Doberaner Straße und Wittenbecker Landweg
in Kühlungsborn-Ost

BEGRÜNDUNG

Satzungsbeschluss vom 15. 06. 2006
in Kraft seit 23. 06. 2006

Rainer Karl
Bürgermeister

Gliederung:

1. Anlass und Ziele der Planung

2. Lage und Geltungsbereich des Plangebiets

3. Rechtsgrundlagen

4. Bestand und Rahmenbedingungen
4.1 Landschaft
4.2 Städtebauliche Situation
4.3 Bodendenkmale

5. Städtebaulich-gestalterisches Konzept

6. Inhalt des Bebauungsplans
6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
6.2 Grünordnerische Inhalte
6.3 Verkehrsflächen
6.4 Ver- und Entsorgung
6.5 Schallschutz/Luftqualität

7. Bodenordnung

8. Flächenangaben

Anlagen:
1. 1. Entwurf vom 21. 11. 2003
2. Übersicht zu den Flurstücken, o.M.
3. Auszug aus dem Flächennutzungsplan
4. Bebauungsplan und LSG „Kühlung"
5. Bebauungsplan und TWSZ
6. Maßgeblich Beteiligte am Bebauungsplan
7. GOP, Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

1. Anlass und Ziele der Planung

Die Planungsziele lauten:

1. Neuanlage von öffentlichen Parkflächen entlang der Doberaner Straße

Diese Parkflächen sind im Flächennutzungsplan vorgegeben. Die Parkflächen sollen den saisonbedingten Bedarf abdecken und insbesondere den Parkplatzbedarf für Nutzer und Besucher des Yachthafens und seiner landseitigen Einrichtungen decken.
Die Pkw-Parkflächen sollen vom derzeit unbefestigten Weg aus erschlossen werden, der die Doberaner Straße mit dem Wittenbecker Landweg verbindet und vornehmlich dem Verkehr zur Lagerfläche von zwei Baubetrieben dient.
Im Bebauungsplan ist diese Verkehrsfläche als „Planstraße A" zu bezeichnen.

Die Neuanlage von Parkflächen erfordert an der Doberaner Straße als Landesstraße Nr. 12 (L 12) den Bau einer Kreuzung. Die Stadt geht davon aus, dass in der Phase der Ausführungsplanung zum Kreuzungsbau entschieden wird, ob Abbiegespuren erforderlich werden (analog zum Großparkplatz zur Pferderennbahn an der L 12 zwischen Bad Doberan und Heiligendamm).
Die Parkfläche soll ca. 240 Pkw-Stellplätze ermöglichen.
Durch wirkungsvolle Baumreihen, Feldhecken und umgebenden Sukzessionsflächen soll der Großparkplatz in die Landschaft eingebunden werden. Auf große Erdbewegungen und Versiegelungen ist zu verzichten.

2. Baurecht für zwei Eigenheime auf der Südseite des Wittenbecker Landweges.

Beide Eigenheime haben bereits Baugenehmigungen erhalten. Sie sind allerdings auf der Kartengrundlage zum Bebauungsplan noch nicht dargestellt.

3. Neuanlage von Fuß- und Radweg vom Auffangparkplatz zum Bootshafengelände

Die Planstraße A soll im Anbindebereich an die Doberander Straße einen einseitig angelegten Fußweg erhalten.
Von der Doberaner Straße ist ein separater Fuß- und Radweg zur Cubanzestraße anzulegen bzw. auszubauen. Die benötigten öffentlichen Flächen sind für diesen Fuß- und Radweg vorhanden. Bauplanungsrecht ist hierfür nicht erforderlich.

Der Fuß- und Radweg entlang der Doberaner Straße ist in ausreichender Qualität vorhanden. Auf dem Wittenbecker Landweg sind durch die Vorhaben im Plangeltungsbereich keine Konflikte zwischen den Verkehrsteilnehmern zu erwarten.

4. Gestaltung der Lagerfläche

Die Baustofflagerfläche ist an diesem Standort erforderlich. Andere Flächen für diesen Zweck stehen nicht zur Verfügung.

Die Lagerfläche ist mit Beeinträchtigungen verbunden:
- Straßenverkehr
- Lagerlärm und –staub
- Ortsbild

Daher sollen Abstandsflächen beibehalten und das vorhandene Schutzgrün gepflegt werden.
Die Nordecke des Lagerplatzes stört das Landschaftsbild und muss daher umgestaltet werden, indem die Lagerfläche hier verkleinert wird und die Böschung vergrößert und wirkungsvoller bepflanzt wird.

Das Planungsziel „Neuanlage einer öffentlichen Grünfläche mit Festwiese als Mehrzweckfläche und Mehrzweckgebäude" wurde im Aufstellungsverfahren zu diesem B-Plan aufgegeben.

2. Lage und Geltungsbereich des Plangebiets

Das Plangebiet liegt an der östlichen Stadtzufahrt in Kühlungsborn Ost.
Das Plangebiet hat eine Größe von rund 6,8 ha.
Es erstrecht sich von der Doberaner Straße bis zum Wittenbecker Landweg. Die genaue Lage ist der „Übersichtskarte" zu entnehmen.

Der Geltungsbereich umfasst
Flurstücke bzw. Teile der Flurstücke
372/4, 372/5, 372/6, 372/77, 373/4, 374, 375, 376/2, 376/4, 378/1
385/1, 385/3, 385/4, 386/2, 386/3, 386/4, 386/5, 386/6, 386/7, 386/8, 386/9,
der Flur 2 Gemarkung Kühlungsborn.

3. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen sind:

Bundesrecht:
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950, 2013).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990 in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts: Planzeichenverordnung (PlanzV) 1990 vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Landesrecht:
Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Mittleres Mecklenburg Rostock hat in der Landesplanerischen Stellungnahme vom 22. 11. 2005 mitgeteilt, dass der Bebauungsplan Nr. 24 mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist.

Kreisrecht:
Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet (LSG) Kühlung, Landkreis Bad Doberan vom 22. 03. 2000, Amtliches Mitteilungsblatt des Landkreises Bad Doberan Nr. 8/2000 S. 14 – 19.
Ein Teil der Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Kühlung.
Da die Festsetzungen nicht im Widerspruch zu dessen Zielen stehen, ist gemäß Mitteilung der Unteren Naturschutzbehörde vom 15. 11. 2005 eine Herausnahme aus dem Landschaftsschutzgebiet nicht erforderlich.

Ortsrecht:
Das Planungsamt des Landkreises Bad Doberan hat sich in der Stellungnahme vom 24. 11. 2005 wie folgt zum Verhältnis zwischen Wohngebiet und Flächennutzungsplan geäußert:
„Die Stadt Ostseebad Kühlungsborn verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan sowie über eine wirksame 1. und 2. Änderung des Flächennutzungsplans. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 24 ist von der 2. Änderung des Flächenutzungsplans betroffen. In dieser 2. Änderung des Flächennutzungsplans wurde die vorhandene Wohnbebauung entlang des Wittenbecker Landweges als gemischte Baufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt.

Mit dem B-Plan Nr. 24 soll auf diese vorhandene Wohnbebauung reagiert werden, in dem der betreffende Bereich als allgemeines Wohngebiet WA nach § 4 BauNVO im B-Plan festgesetzt werden soll. Diese planerische Zielstellung der Stadt entspricht den tatsächlichen örtlichen Gegebenheiten und wird von Seiten des Landkreises Bad Doberan grundsätzlich akzeptiert.

Bei der betroffenen Fläche handelt es sich um einen im Verhältnis zum gesamten Gemeindegebiet sehr kleinen Teil, in dem bereits eine ausschließliche Wohnnutzung vorhanden ist. Eine Beeinträchtigung des Grundkonzeptes des Flächennutzungsplans ist daher durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes auch nicht zu befürchten, zumal aus der Darstellung einer gemischten Baufläche im Flächennutzungsplan gleichberechtigt neben anderen Nutzungen grundsätzlich auch eine allgemein zulässige Wohnnutzung entwickelt werden könnte.

Der Flächennutzungsplan der Stadt ist diesbezüglich bei der nächsten Überarbeitung redaktionell anzupassen."

Satzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn über die Gestaltung, Größe und Zahl der Stellplätze für Kfz. sowie über die finanzielle Ablösung der Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen für Kfz: Stellplatzsatzung vom 12. 11. 2001, Anlage zum Amtlichen Mitteilungsblatt des Landkreises Bad Doberan Nr. 12/2001, 1. Änderung vom 07. 10. 2002, bekannt gemacht im Amtlichen Mitteilungsblatt des Landkreises Bad Doberan Nr. 11/2002.

4. Bestand und Rahmenbedingungen

4.1. Landschaft

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 24 befindet sich im Übergangsbereich der lockeren Stadtrandbebauung zur freien Landschaft. Die Siedlungskörper haben sich entlang der Straßen entwickelt. Der Friedhof an der Doberaner Straße lag zunächst weit außerhalb. Nach 1964 sind das Wohngebiet „Fulgengrund", später nach 1992 das Wohngebiet „Mühlenblick" und das „Gewerbegebiet „Fulgengrund" entstanden.
Die Südseite des Wittenbecker Landweges ist schon seit rund 100 Jahren locker bebaut.

Die Stadt Ostseebad Kühlungsborn ist halbkreisförmig vom Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Kühlung" umgeben. Dieses LSG erhielt den Schutzstatus bereits am 04. 02. 1966 durch Beschluss des Rates des Bezirkes Rostock.

Von der LSG-Verordnung vom 22. 03. 2000 sind besonders zu beachten:
<u>§ 3 Schutzzweck:</u>
(1) Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes „Kühlung ist
1. der großräumige Erhalt der durch die Weichseleiszeit entstandenen geomorphologischen Oberflächenstruktur des Endmoränenkomplexes,
6. der Erhalt und die Entwicklung landschaftsprägender Einzelelemente, insbesondere Gehölzgruppen und Einzelgehölze, Kopfweidenbestände, Ackerhohlformen, Feucht- und Nasswiesen und Oser.

(2) Das Landschaftsschutzgebiet dient
1. der Erhaltung ökologisch besonders wertvoller und vielfältiger natürlicher, naturnaher und historisch gewachsener Landschaftsstrukturen,
2. der Erhaltung und Pflege weiträumiger Grünlandbereiche,
3. der Erhaltung des für die Region typischen Landschaftsbildes, das durch natürliche Standortbedingungen und historische Nutzungen geprägt wurde,
4. der Sicherung der Erholungsfunktion dieses Raumes.

Das o.g. Planungsgebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone (TWSZ) III B der Grundwasserfassung Kühlungsborn – Bad Doberan.
Gemäß § 136 Abs. 1 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) vom 30. November 1992 (GVOBl. S. 669, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 09.08.2002 (GVOBl. S. 531) bleiben die auf der Grundlage des Wassergesetzes der DDR beschlossenen Trinkwasserschutzgebiete weiterhin bestehen. Die sich daraus ergebenden Nutzungsbeschränkungen und Verbote sind einzuhalten.

4.2. Städtebauliche Situation

Die Doberaner Straße ist - als Landesstraße gewidmet – eine wichtige Stadteinfahrt für die Arbeitspendler und Gäste der Stadt.
Der Wittenbecker Landweg ist eine Anliegerstraße. Mitten im Plangebiet befindet sich eine Baustofflagerfläche für örtliche Baubetriebe (einschließlich städtischer Bauhof), die weiterhin benötigt werden. Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die Lagerflächen-Nutzung soll durch die Festsetzungen des B-Planes gemindert werden.
Die Stadt benötigt dringend einen Auffangparkplatz auf der östlichen Stadtseite, insbesondere für Besucher und Nutzer des Bootshafens.

4.3 Bodendenkmale

Es sind in den gekennzeichneten Bereichen (WA-Gebiet und Auffangparkplatz) archäologische Denkmale bekannt (DSchG M-V § 5 Abs. 1 und 2, § 7).
Im Gebiet des o.g. Vorhabens sind Bodendenkmale bekannt. Die Genehmigung ist gemäß Schreiben des Landesamtes für Bodendenkmalpflege vom 14. 11. 2005 an die Einhaltung folgender Bedingungen gebunden:

„Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der gekennzeichneten Bodendenkmale sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V; GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff.). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M–V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt für Werktage nach Zugang der Anzeige, doch kann die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des zumutbaren verlängert werden (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V)."

Dieser Text wurde als Hinweis E in den Teil B der Satzung eingefügt.

5. Städtebaulich-gestalterisches Konzept

Der Auffangparkplatz soll sich parallel zur Doberaner Straße erstrecken. Der Anbindepunkt an die Doberaner Straße ist vorgegeben und vorhanden.
Vorbild für die Gestaltung ist die Parkanlage an der Pferderennbahn zwischen Bad Doberan und Heiligendamm.
So sollen nur die Auffahrtsflächen des Parkplatzes befestigt werden. Die Pkw. sollen auf der Wiesenfläche abgestellt werden. Baumreihen sollen die Fläche einrahmen und den Pkw Schatten geben.
Die neuzuschaffende Parkfläche ist in ein Parkleitsystem zu integrieren.

6. Inhalt des Bebauungsplans

6.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Verkehrsflächen (Wittenbecker Landweg und Planstraße A) erschließen und gliedern den Plangeltungsbereich.

Die bebauten Flächen auf der Südseite des Wittenbecker Landweges sind im Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die GRZ beträgt 0,4. Es sind Gebäude mit einem Vollgeschoss in offener Bauweise zulässig.

Die Lagerfläche ist im Flächennutzungsplan als SO 11 = Sondergebiet Baustofflagerplatz dargestellt.
Bauliche Anlagen sind hier nicht gestattet.

6.2. Grünordnerische Inhalte

6.2.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Ringsum die Parkfläche sind Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen. Sie sollen der natürlichen Sukzession überlassen werden. Dadurch kann sich die Natur auf den bisher vom Menschen intensiv genutzten Flächen wieder entwickeln. Um diese Entwicklung zu beschleunigen sollen heimische, standortgerechte Gehölze in Gruppen angepflanzt werden.

Auf den entstehenden Parkplätzen soll keine zusätzliche Versiegelung erfolgen. Nur die Fahrbahnen können aus versickerungsfähigem Material hergestellt werden. Dies ist zum einen für eine temporäre Nutzung ausreichend und zum anderen fügen sich die Flächen dadurch besser in das Landschaftsbild ein. Weiterhin wirkt es sich positiv auf den Naturhaushalt aus, z.B. Versickerung des Regenwassers etc.

6.2.2 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern

Wegen der exponierten Lage des Plangebietes zur offenen Landschaft sind für alle Pflanzmaßnahmen heimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden. Außerdem sollen somit heimische Gehölzstrukturen gefördert werden, die unter anderem für die heimische Fauna als Lebensräume von großer Bedeutung sind.

Die Flächen mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün" sollen eine dichte Bepflanzung erhalten. Hierzu sind heimische, standortgerechte Sträucher und Bäume zu pflanzen. Je 1,5m² sollte ein Gehölz gesetzt werden, um einen geschlossenen Gehölzbestand zu ermöglichen.

Zur Eingrenzung und Gliederung der Auffangfläche für PKW's sind ringsum Baumreihen mit heimischen, standortgerechten Arten zu pflanzen. Das Gehölz sollte den Ansprüchen eines Parkplatzes gerecht werden. Weiterhin sind diese Pflanzgebote mit heimischen, standortgerechten Sträuchern zu versehen. Der Bereich unterhalb der Elektrofreileitung ist nur mit heimischen, standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen.

6.2.3 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Das bestehende Siedlungsgebüsch um die Baustofflagerfläche sollte erhalten bleiben, da es für das Landschaftsbild prägend ist.
Die Winterlinden sind als Bestandteile der Allee entlang der Doberaner Straße zu erhalten.

6.2.4 Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen

Die Maßnahmen zum Ausgleich oder zur Minderung von Eingriffen in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB, die Anpflanzgebote und Flächenumwandlungen innerhalb des Plangebietes werden diesen jeweils direkt zugeordnet: Sukzessionsfläche dem Auffangparkplatz, Schutzgrünflächen den angrenzenden Wohnbaugrundstücken.

Mit diesen Festsetzungen erfolgt ein vollständiger Ausgleich der mit dem Bebauungsplan möglichen Eingriffe sowie die Sicherung einer gleichmäßigen Verteilung der Lasten.

Der sich ergebende Kompensationsüberschuss kann anderen Eingriffen zugeordnet werden, z.B.: Zur vollständigen Kompensation der Eingriffe ist außerhalb des Bebauungsplanes Nr. 23 „Wohnpark Ostseegarten" im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 24 eine Ackerfläche in eine Sukzessionsfläche umzuwandeln.

Die Festsetzung im B-Plan Nr. 23 lautet:
„Zulasten der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft auf der Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 23 ist auf dem Flurstück 376/2 der Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn, eine Sukzessionsfläche in der Größe von 9.200 m² anzulegen (Maßnahmefläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 24 „Auffangparkplatz zwischen Doberaner Straße und Wittenbecker Landweg in Kühlungsborn-Ost)."

6.3. Verkehrsflächen

Auswirkungen aus den Vorhaben im Plangebiet auf die Doberaner Straße (Straßenquerschnitt) ergeben sich nicht. Im Plangeltungsbereich befinden sich die Flächen der Sichtdreiecke in Verbindung mit der Planstraße A.

Die Kreuzung Doberaner Straße / Planstraße A ist verkehrsgerecht zu bauen, d.h. die Planstraße A ist im Anbindebereich anzuheben, senkrecht auf die Doberaner Straße anzubinden und die Sichtdreiecke sind freizuhalten.

Entlang der Planstraße A ist auf der Ostseite ein separater Fußweg erforderlich. Die Fahrbahnbreite beträgt 5,5 m für den Begegnungsfall Lkw/Lkw.
Der Wittenbecker Landweg ist nicht als Zufahrt zum Parkplatz vorgesehen. Er muss deshalb baulich (Belastungsklasse, Querschnitt) nicht verändert werden.

Das Straßenverkehrsamt hat am 21. 11. 2005 mitgeteilt, dass die Notwendigkeit der Schaffung einer Linksabbiegespur auf der L 12 besteht, hilfsweise eine Aufweitung der Fahrbahn zur Realisierung von Linksabbiegevorgängen (Fahrspurbreite 5,50 m ohne separate Fahrspuraufteilung Variante 3 Knotenpunktausführung Straßenbau A-Z) erfolgen kann. Die endgültige Lösung ist bei der Ausführungsplanung zu erarbeiten.
Eine Anordnung von Stellplätzen für Behinderte kann nur erfolgen, wenn die bauliche Ausgestaltung eine eindeutige Abgrenzung untereinander und zu den übrigen Stellplätzen zulässt und das Aufbringen des Symbols „Rollstuhlfahrer" auf die Oberfläche möglich ist. Dies ist bei einem Rasenparkplatz nicht der Fall.

Das Straßenbauamt Güstrow hat in den Stellungnahmen vom 28. 11. 2005 und vom 21. 02. 2006 Forderungen erhoben, die zu berücksichtigen sind:

1. Für die verkehrliche Anbindung des Bebauungsplangebietes an die L 12 ist die Herstellung einer Linksabbiegespur gemäß RAS-K-1 im Zuge der Landesstraße erforderlich. Die hierfür notwendigen Verkehrsflächen sind im Bebauungsplan auszuweisen und in den Geltungsbereich einzubeziehen. Die durch den Knotenausbau bedingten Straßenbaumfällungen sind durch Neupflanzungen von Alleebäumen zu kompensieren.

2. Die technische Ausbildung und der Bau des Knotenpunktes L 12/Planstraße A im Zuge der L 12 darf nur im Einvernehmen mit dem Straßenbauamt Güstrow erfolgen. Rechtzeitig vor Baubeginn (mindestens 6 Monate vorher) sind die Genehmigungsunterlagen für den Knotenpunkt nach den Richtlinien für die Gestaltung von einheitlichen Entwurfsunterlagen im Straßenbau (RE 85) zu erarbeiten und dem Straßenbauamt in 3facher Ausfertigung zur Bestätigung vorzulegen. Mit Vorlage der Genehmigungsunterlagen ist für den Knotenpunkt gleichzeitig der Leistungsfähigkeitsnachweis (Qualitätsstufe D) gemäß dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS 2001) zu erbringen. Der Bauentwurf ist von einem Ingenieurbüro zu erarbeiten, welches Erfahrungen auf dem Gebiet der Projektierung von Straßenverkehrsanlagen an Bundes- und Landesstraßen hat.
   Über Art, Umfang und Durchführung der Kreuzungsmaßnahme sowie über die Kostentragung ist zwischen der Stadt Ostseebad Kühlungsborn und der Straßenbauverwaltung vor Baubeginn eine Vereinbarung zu schließen.

3. Die Entscheidung über eine Neufestsetzung der Ortsdurchfahrtsgrenze obliegt dem Landesamt für Straßenbau und Verkehr M-V und richtet sich nach den vorhandenen örtlichen Gegebenheiten. Eine Verlegung der Ortsdurchfahrtsgrenze ist nicht gleichbedeutend mit der Verlegung der Ortstafel und zieht somit keine Geschwindigkeitsreduzierung auf 50 km/h nach sich. Geschwindigkeitsbegrenzungen bedürfen der verkehrsrechtlichen Anordnung der zuständigen Verkehrsbehörde und sind auch dort zu beantragen.

4. Gemäß § 38 Abs. 1 Straßen- und Wegegesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (StrWG – M-V) hat beim Bau einer neuen Kreuzung der Träger der Straßenbaulast der neu hinzukommenden öffentlichen Straße die entstehenden Kosten zu tragen. Zu ihnen gehören auch die Kosten der durch die neue Kreuzung notwendigen Änderungen der anderen Straßen. Die Änderung einer bestehenden Kreuzung ist als neue Kreuzung zu behandeln, wenn eine Straße, die nach Beschaffenheit ihrer Fahrbahn nicht geeignet und nicht dazu bestimmt war, einen allgemeinen Kraftfahrzeugverkehr aufzunehmen, zu einer diesem Verkehr dienenden öffentlichen Straße ausgebaut wird.

5. Gemäß § 40 Abs. 4 StrWG – M-V hat in den Fällen des § 38 Abs. 1 der Träger der Straßenbaulast der neu hinzukommenden Straße dem Träger der Straßenbaulast der vorhandenen Straße die Mehrkosten für die Unterhaltung zu erstatten. Die Mehrkosten der Unterhaltung sind laut Ablösungsrichtlinie StraW85 zu ermitteln und durch den Antragsteller an das Straßenbauamt zu erstatten. Die Ermittlung der Ablösungskosten ist als Bestandteil des Knotenpunktentwurfs einschließlich eines Lageplans der abzulösenden Bauteile auszuweisen. Bei der Berechnung der Ablösungskosten sind auch Abbruchkosten zu berücksichtigen.

6. Bei Annahme einer Entwurfsgeschwindigkeit von 70 km/h, einseitiger Aufweitung, einer Fahrstreifenbreite der Linksabbiegespur von 3,00 m und der Knotenpunktform 2 (Linksabbiegestreifen ohne Verzögerungsstrecke) beginnt die Verziehung des Fahrbahnrandes aus Richtung Kühlungsborn kommend ca. 70 m vor der Einmündung. Aus Richtung Bad Doberan würde die Aufweitung ca. 90 m (Verziehungsstecke l_z = 70 m + Aufstellstrecke l_A = 20 m) vor der Einmündung beginnen. Falls die Knotenpunktform 1 erforderlich ist, würde zusätzlich zur Aufstellstrecke eine Verzögerungsstrecke gemäß RAS-K 1, deren Länge von der Längsneigung, der Geschwindigkeit und der Verkehrsstärke abhängig ist, hinzukommen.

6.4. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Wohngebietes ist gesichert. Der geringe Mehrbedarf an Ver- und Entsorgungsleistungen kann abgedeckt werden.
Gemäß TRW 405 darf die Wasserentnahmestelle max. 300 m vom zu schützenden Objekt entfernt sein und entsprechend der Tabelle „Richtwerte für den Löschwasserbedarf" müssen die aufgeführten Löschwasserwerte für 2 Stunden zur Verfügung stehen.
Wasserwirtschaftliche Anlagen (Wasserver- und Abwasserentsorgungsanlagen) bedürfen gemäß § 38 Abs. 1 LWaG der Genehmigung durch das Staatliche Amt für Umwelt und Natur, hier StAUN Rostock. Diese Genehmigung ist gesondert bei dieser Behörde zu beantragen.
Im Rahmen der Planungsphase bzw. Baumaßnahme evtl. aufgefundene Leitungssysteme von landwirtschaftlichen Entwässerungssystemen (Meliorationsanlagen in Form von Dränagerohren oder sonstige Rohrleitungen) sind ordnungsgemäß aufzunehmen, umzuverlegen bzw. anzubinden.

6.5. Schallschutz/Luftqualität

Der Verkehrslärm, der von der Doberaner Straße ausgeht, beeinträchtigt die Wohngebietsflächen nicht.
Der Verkehrslärm, der von der Wittenbecker Landstraße ausgeht, ist gering. Es sind die Anlieger selbst, die die Straße benutzen. Durchgangsverkehr ist hier nicht zulässig.

Aus dem Auffangparkplatz sind nur geringe Fahrzeugbewegungszahlen zu erwarten. Deshalb ist auch wegen der relativ großen Abstände zu erwarten, dass erhebliche Beeinträchtigungen durch Lärm nicht auftreten.

Der Baustofflagerplatz ist ringsum eingegrünt. Er wird nur gelegentlich zur Zwischenlagerung von Baustoffen genutzt. Die Umgrünung bindet den möglichen Staub aus Umlagerungen. Kritik zu Luftverunreinigungen ist aus der Umgebung nicht bekannt.

7. Bodenordnung

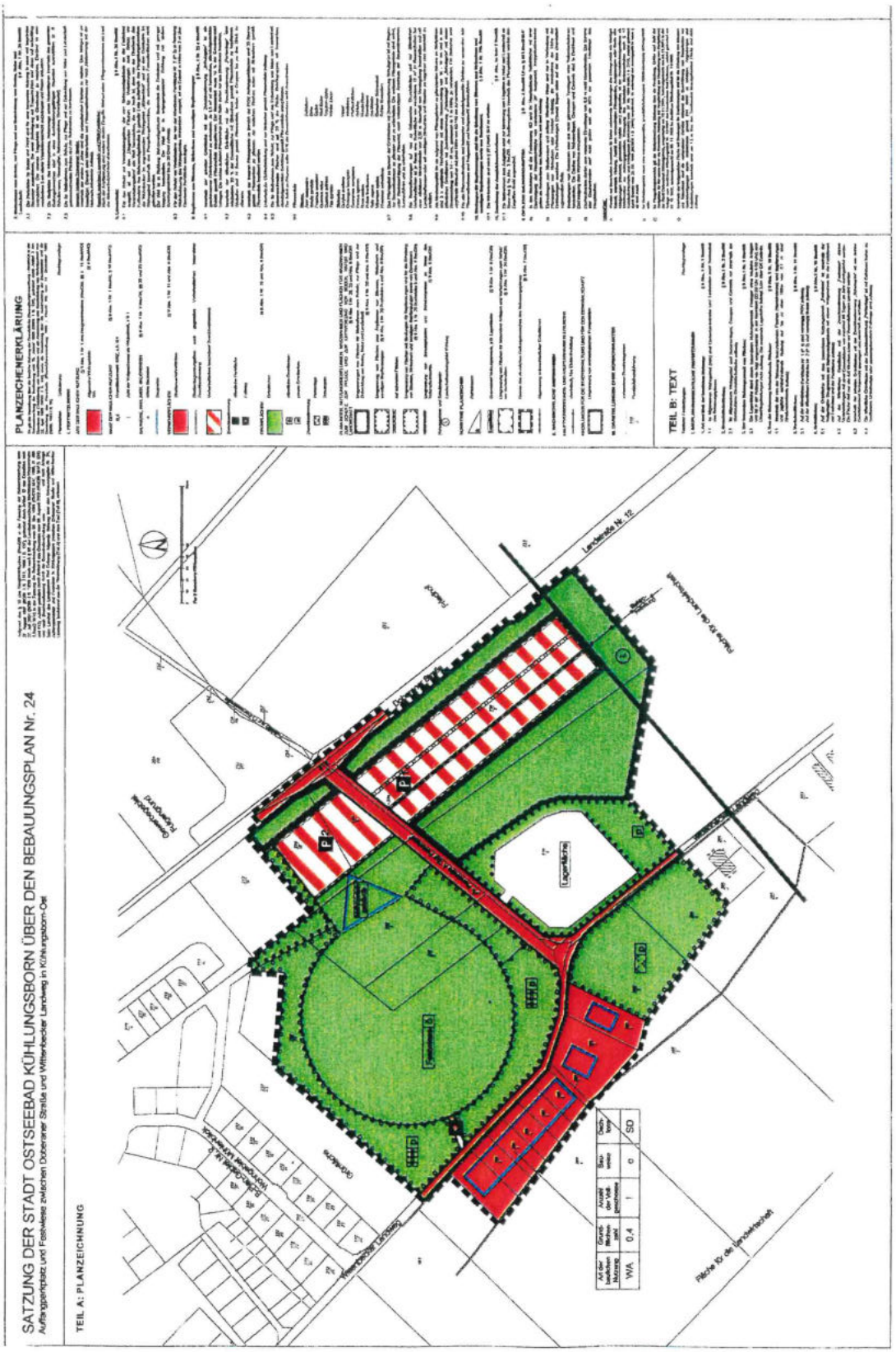
Ein gesondertes Bodenneuordnungsverfahren ist nicht erforderlich.

8. Flächenangaben

	Größe in m²	gesamt m²	%
Wohngebietsfläche		**12.661**	18,5
Sondergebiet Baustofflagerplatz		**10.117**	14,8
Verkehrsflächen:			
Straßenverkehrsflächen	5.498		
Parkplatzflächen	7.494		
Verkehrsflächen gesamt		**12.992**	19,0
Grünflächen:			
Schutzgrün am WA	1.126		
Schutzgrün am Baustofflagerplatz	6.168		
Randgrün am Parkplatz	3.606		
Randgrün an Planstraße A	689		
Maßnahmegrünfläche am Parkplatz	20.951		
Grünflächen gesamt		**32.540**	47,7
GELTUNGSBEREICH		**68.310**	100,0

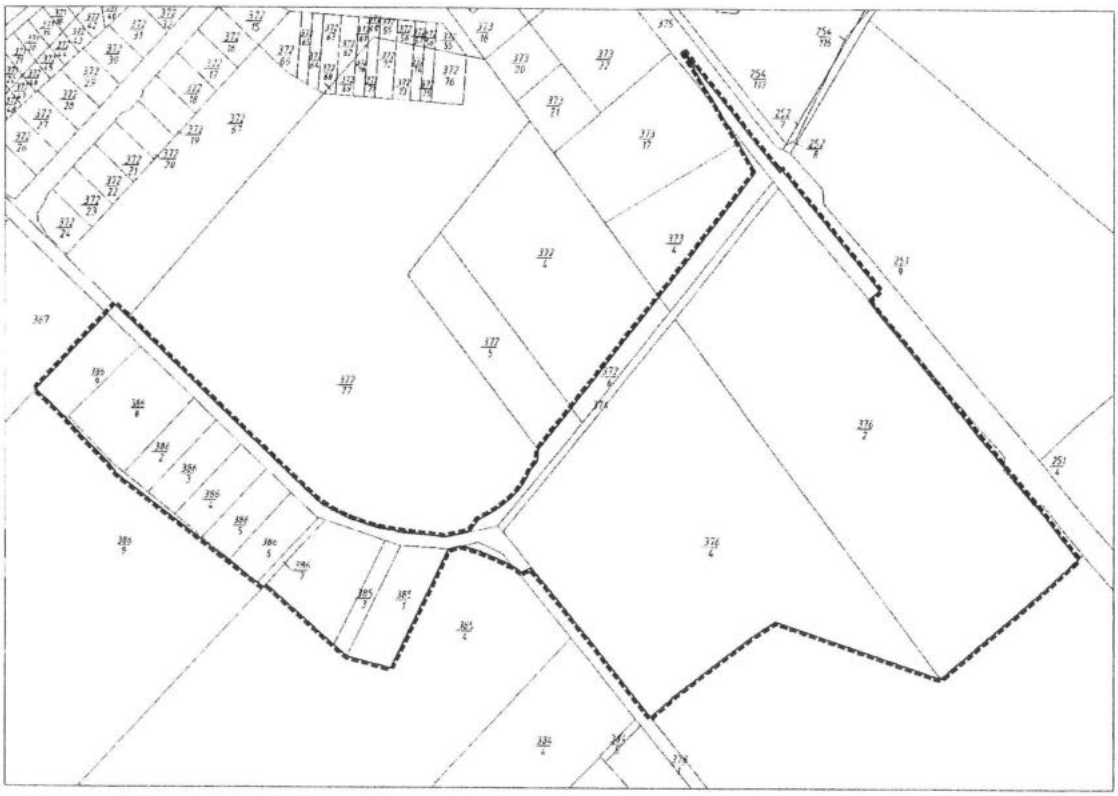
Anlage 1

1. Entwurf vom 21. 11. 2003



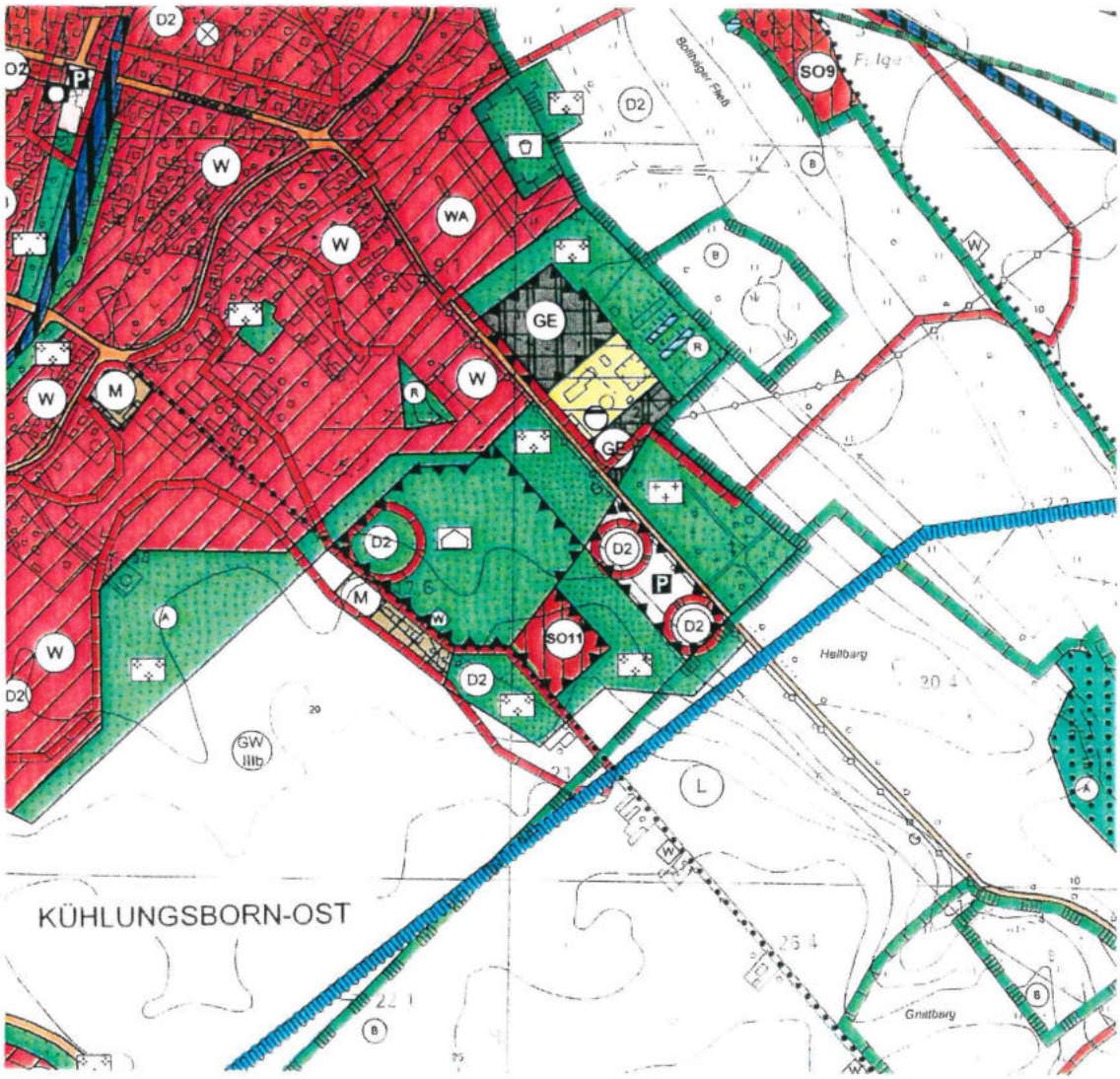
Anlage 2

Übersicht zu den Flurstücken, o.M.



Anlage 3

Flächennutzungsplan der Stadt Ostseebad Kühlungsborn, wirksam seit 25. 03. 2005, Ausschnitt, Maßstab 1 : 10.000

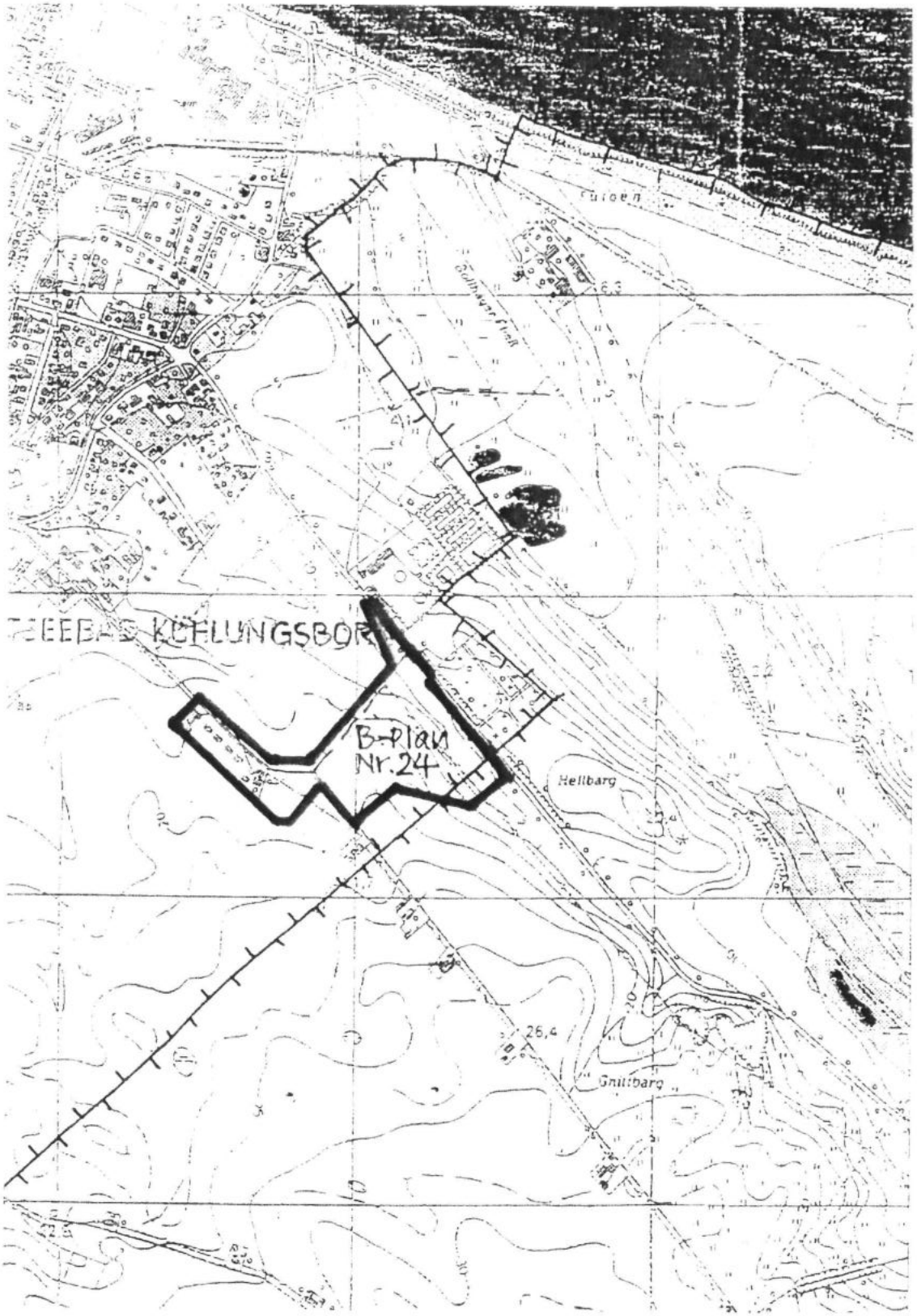


Planzeichenerklärung:

D 2	Bodendenkmale der Kategorie 2 gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V
M	Gemischte Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)
SO 11	Sondergebiet Baustofflagerplatz (§ 11 BauNVO)

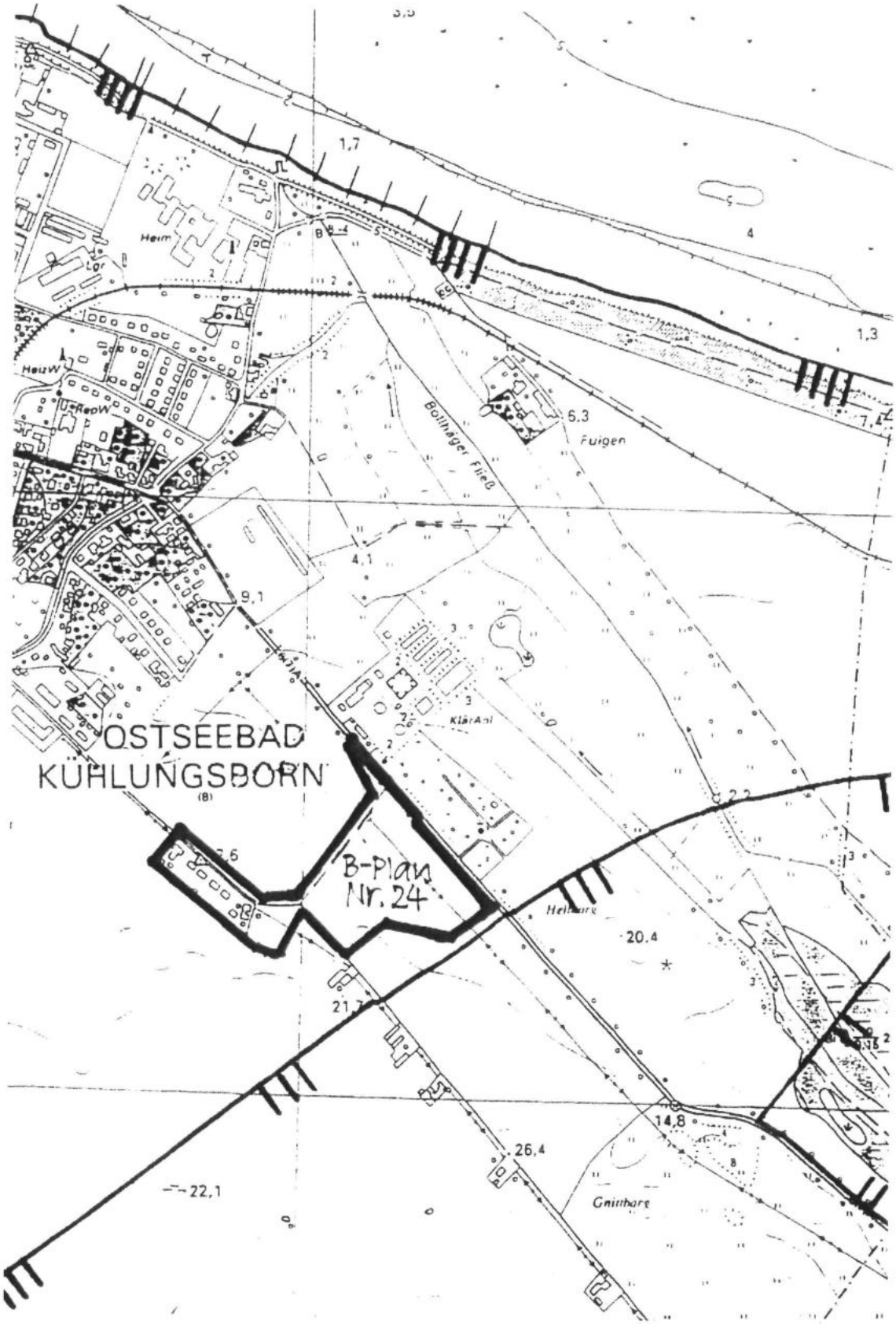
Anlage 4

B-Plan-Geltungsbereich und Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Kühlung"
Verordnung über die Festsetzung des LSG „Kühlung" des Landeskreises Bad Doberan vom 22. 03. 2000, Anlage, Blatt 0305-411
Ausschnitt, Maßstab 1 : 10.000, mit gekennzeichnetem B-Plan-Geltungsbereich



Anlage 5

B-Plan-Geltungsbereich und Trinkwasserschutzzonen
Kartenausschnitt, Maßstab 1 : 10.000, mit gekennzeichnetem B-Plan-Geltungsbereich



Anlage 6

Maßgeblich Beteiligte am Bebauungsplan

Koordinierung:

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, Stadtbauamt,
Ostseeallee 20, 18225 Ostseebad Kühlungsborn
Tel.: 038293 / 823430; Fax: 038293 / 823333
Ansprechpartner: Herr Stange, Bauamtsleiter

Bebauungsplan-Erstellung:

APM - Architektur- und Planungsbüro Dr. Mohr
Dorfstraße 18B, 18107 Elmenhorst/Lichtenhagen
Tel.: 0381 / 7768455; Fax: 0381 / 7768420
Ansprechpartner: Herr Dr. Frank Mohr

Grünordnung:

Büro für Landschaftsarchitektur Kai Lämmel
Rosa-Luxemburg-Straße 19, 18055 Rostock
Tel.: 0381 / 4909982; Fax: 0381 / 4909983
Ansprechpartner: Herr Kai Lämmel

Kartengrundlage:

Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Lothar Bauer,
Öffentlich bestellter Vermesser
Kanalstraße 20, 23970 Wismar
Tel.: 03841/283200; Fax: 03841/213983

Ostseebad Kühlungsborn

Landkreis Bad Doberan/ Land Mecklenburg-Vorpommern

Bebauungsplan Nr. 24

„Auffangparkplatz"
Kühlungsborn-Ost

Grünordnungsplan

August 2005

Lämmel Landschaftsarchitektur

Gliederung

1 Einleitung 3
1.1 Anlass und Aufgabenstellung 3
1.2 Untersuchungsraum 3
1.3 Planerische Vorgaben 4
2 Natürliche Bedingungen, Landschaftsbild und Erholung 4
2.1 Naturraum / Relief 4
2.2 Geologie / Böden 5
2.3 Grundwasser / Oberflächenwasser 5
2.4 Klima 5
2.5 Heutige potentielle natürliche Vegetation 5
2.6 Vegetation 6
2.7 Fauna 6
2.8 Landschaftsbild / Erholung 7
3 Geplante Bebauung und ihre Auswirkungen 7
3.1 Grundzüge des Bebauungsplanentwurfs 7
3.2 Zu erwartende Auswirkungen des Planvorhabens auf Natur und Landschaft 7
3.3 Boden/ Relief 8
3.4 Grundwasser/ Oberflächenwasser 8
3.5 Klima/ Luft 8
3.6 Biotopbewertung 9
3.7 Fauna 9
3.8 Landschaftsbild 10
4 Eingriffe in Natur und Landschaft 10
4.1 Kurzbeschreibung der Eingriffe 10
4.2 Methodik 11
4.3 Begriffsdefinitionen 12
4.4 Ergebnis der Bilanzierung 12
5 Grünordnerische Inhalte des Bebauungsplanes 13
5.1 Grünflächen 13
5.2 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 13
5.3 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern 13
5.4 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern 14
5.5 Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen 14
6 Vorschläge für Festsetzungen im Bebauungsplan 15
Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung 15
Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 16
Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen 17
7 Literaturverzeichnis 18
8 Anlage 19
9 Planteil 20

Stand: 29. August 2005

Planverfasser Grünordnungsplan:

Lämmel Landschaftsarchitektur
Dipl.-Ing. Kai Lämmel - Landschaftsarchitekt
Rosa-Luxemburg-Straße 19, 18055 Rostock
fon (0381) 4 90 99 82, Fax 4 90 99 83
E-Mail: BfLA@laemmel.de, Internet: www.laemmel.de
Bearbeiter: Dipl.-Ing. Kai Lämmel
Dipl.-Ing. Heide Grosche

Planverfasser Bauleitplanung:

Architektur- und Planungsbüro Dr. Mohr Rostock
Planungsbüro für Flächennutzungspläne, Bebauungspläne und Rahmenplanungen
Dr.-Ing. Frank Mohr Architekt BDA & Stadtplaner SRL & DASL AK M-V 514/15-91-a/d
Dorfstraße 18 B, 18107 Lichtenhagen Dorf, Tel.: 0381/ 7768455, Fax 7768420

1 Einleitung

1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Die Stadt Ostseebad Kühlungsborn hat die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet zwischen Doberaner Straße und Wittenbecker Landweg beschlossen. Auf dieser derzeit vorrangig als Acker genutzten Fläche soll ein Auffangparkplatz entstehen.

Durch die Umsetzung dieses Bebauungsplanes können sich Eingriffe in Natur und Landschaft nach § 14 LNatG M-V ergeben. Diese sind gemäß § 1a BauGB sowie § 21 BNatSchG bereits auf der Ebene der Bauleitplanung auf ihre Vermeidbarkeit sowie die mögliche Ausgleichbarkeit zu prüfen.

Der Grünordnungsplan schafft die Grundlage für diese Prüfung. Hierfür wird der heutige Zustand des Raumes beschrieben. Dazu gehören die naturräumlichen und geologischen Grundlagen, die klimatischen, hydrologischen Verhältnisse, die Pflanzen- und Tierwelt und das Landschaftsbild. Die Schutzgüter werden nach ihrer Bedeutung bewertet. Anschließend erfolgt eine Untersuchung der bei der Umsetzung des B-Planes entstehenden Auswirkungen. Auf dieser Grundlage werden Vermeidungsmaßnahmen vorgeschlagen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft müssen ausgeglichen werden. Sollte ein Ausgleich nicht möglich sein, so sind Ersatzmaßnahmen durchzuführen. Der Umfang dieser Maßnahmen wird im Grünordnungsplan bestimmt. Um die Umsetzung dieser Maßnahmen zu sichern, werden Festsetzungen für die Aufnahme in den Bebauungsplan vorgeschlagen.

Ergänzend zur Prüfung der Eingriffsregelung stellt der Grünordnungsplan alle Maßnahmen für eine landschaftsgerechte Einbindung, eine ausreichende Durchgrünung und eine, dem Bedürfnis der Menschen nach Erholung dienende, Gestaltung des Baugebietes dar.

Die Erfassung des Zustandes von Natur und Landschaft erfolgte im August/ September 2003.

1.2 Untersuchungsraum

Das B-Plangebiet befindet sich am südöstlichen Rand des Ostseebades Kühlungsborn, im Übergang zwischen Stadtgebiet und offener Landschaft.

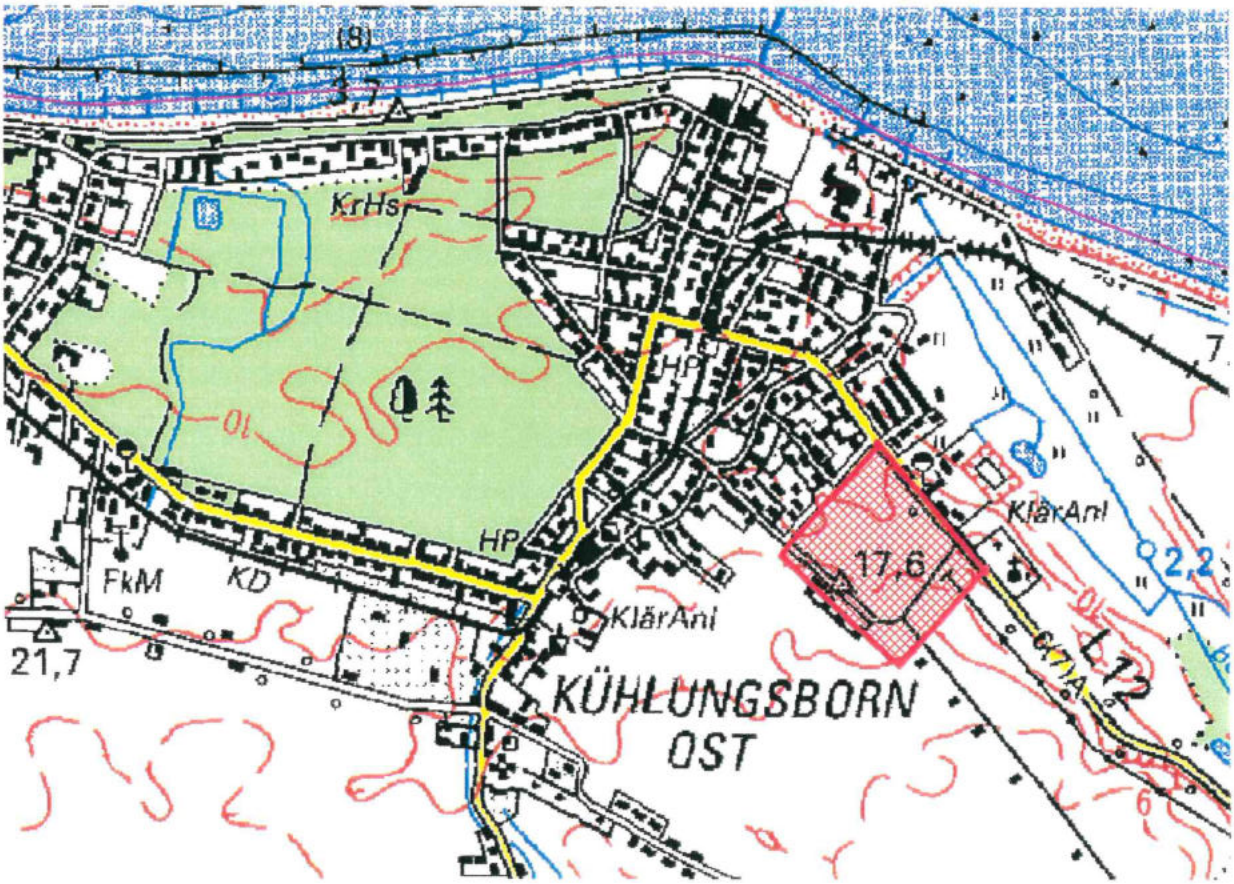
Der Bereich wird geprägt durch derzeit noch genutzte Ackerflächen und durch eine Lagerfläche für örtliche Baubetriebe.

Im Nordosten grenzt das Gebiet an die Doberaner Straße (Landesstraße Nr.12), im Nordwesten an die Ackerfläche südlich des nach 1992 entstandenen Wohngebiets „Mühlenblick", im Süden und Osten grenzen Flächen der Landwirtschaft an das Areal.

Die Gesamtfläche beträgt ca. 6,8 ha.

Größere Höhenunterschiede kommen im Plangebiet nicht vor.

Der Untersuchungsraum für den Grünordnungsplan wird durch die zu erwartenden Auswirkungen und Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft bestimmt. Die wesentlichen Auswirkungen für Boden, Wasser, Klima und die Pflanzen- und Tierwelt bleiben dabei auf das Plangebiet beschränkt. Nur die Wirkungen auf das Landschaftsbild bedingen eine großräumigere Betrachtung. Daher wird der Untersuchungsraum auf das B-Plangebiet beschränkt und die möglichen Landschaftsbildbeeinträchtigungen gesondert betrachtet.



Lageplan

1.3 Planerische Vorgaben

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Ostseebad Kühlungsborn vom 13.10.1998 sind die Lagerfläche und der Feldweg als Sondergebiet dargestellt, die restlichen Bereiche sind als Ackerflächen beschrieben.

In der 1. Änderung des FNP sind die Flächen für die Auffangparkplätze bereits aufgenommen.

Im Südosten tangiert eine kleine Fläche das Landschaftsschutzgebiet „Kühlung" und ist somit im Sinne der LSG-Verordnung vom 22.03.2000 zu entwickeln.

2 Natürliche Bedingungen, Landschaftsbild und Erholung

2.1 Naturraum / Relief

Das Untersuchungsgebiet gehört naturräumlich betrachtet zur Landschaftszone Ostseeküstengebiet, zur Großlandschaft Nordwestliches Hügelland und Wismarbuch und zur Landschaftseinheit Kühlung.

Das nordwestliche Hügelland ist ein waldarmes Agrargebiet, dass größtenteils vom lebhaften Relief der Hauptendmoräne geprägt wird. Durch den markanten Endmoränenzug der Kühlung (Landschaftsschutzgebiet) wird diese Großlandschaft von dem östlich angrenzenden Unterwarnow-Gebiet getrennt.

2.2 Geologie / Böden

Den geologischen Bau des Gebietes bestimmen Geschiebemergel und Geschiebelehm, die typischen Elemente der eiszeitlichen geprägten Grundmoränenlandschaft.

Das Untersuchungsgebiet befindet sich im Übergangsbereich zwischen der Bodengesellschaft Braunerde und der Bodengesellschaft Pseudogleye.

Die Braunerde wird geprägt durch Hochflächensande und Sande in und unter der Grundmoräne. Ein Tieflehm-/Lehmgemisch der Grundmoräne bildet die Pseudogleye mit mäßigem bis starkem Stauwasser und/oder Grundwassereinfluss.

Dementsprechend formt Sandiger Lehm die Böden des Gebietes. Die Bodenwertzahl für sandigen Lehm beträgt 44 - 59.

2.3 Grundwasser / Oberflächenwasser

Durch den hohen Anteil an unversiegelten Flächen im Gebiet kann das Wasser gut versickern, wobei die Wasserqualität aber durch Schadstoffeinträge aus der Landwirtschaft beeinträchtigt wird.

Detailliertere Informationen zum Grundwasser liegen zum jetzigen Planungsstand nicht vor. Aufgrund des Reliefs ist davon auszugehen das der Grundwasserflurabstand relativ hoch ist.

Oberflächenwasser kommt im gesamten Gebiet nicht vor.

2.4 Klima

Das Untersuchungsgebiet befindet sich in einer Übergangszone zwischen dem vom Atlantik beeinflussten maritimen Klima Westeuropas und dem kontinentalen Klima Osteuropas.

Das Mesoklima im Küstenbereich kennzeichnet sich durch einen relativ ausgeglichenen Gang der Lufttemperatur, starke Luftbewegungen, häufige Wolkenbildung und eine hohe Luftfeuchtigkeit. Im Küstenbereich herrscht ein maritimes Klima. Eine Besonderheit des Klimas im unmittelbaren Küstenbereich ist die an windschwachen Tagen einsetzende Land-Seewind-Zirkulation.

Vorherrschende Windrichtungen sind Süd bis West.
Die mittlere Jahrestemperatur beträgt 7,6 - 7,8 °C und die jährliche Niederschlagssumme 600 mm.

Weitere charakteristische Angaben für das Untersuchungsgebiet sind (Atlas der 3 Nordbezirke, 1962):

Mittlere Anzahl der Frosttage im Jahr:	85 bis 90 Tage
Mittlere Anzahl der Eistage im Jahr:	22 bis 25 Tage
Mittlere Anzahl der Gewittertage im Jahr:	12 bis 15 Tage.

Kleinräumig betrachtet wirkt das Untersuchungsgebiet als Kaltluftentstehungsfläche.

2.5 Heutige potentielle natürliche Vegetation

Die heutige potentielle natürliche Vegetation stellt die Vegetation dar, die sich auf einem Standort bei einer sofortigen Beendigung des menschlichen Einflusses einstellen würde.

Aufgrund der langen und intensiven Nutzung der Flächen durch die Landwirtschaft, ist eine differenzierte Aussage zur Vegetationsbildung nicht möglich.

Allgemein sind im Untersuchungsgebiet wie für den überwiegenden Teil der Region Mittleres Mecklenburg – Rostock subatlantische Buchenmischwälder mit reicher Bodenflora und einer

strukturierten Baumschicht typisch. Sie besiedeln Lehm- und Mergelböden der Jungeiszeitlichen Moränenlandschaft. Im küstennahen Bereich auf grundwasserbeeinflussten Lehmböden siedelt bevorzugt der edellaubholzreiche Buchenwald (*Fraxino-Fagetum*) an.

Prägende Baumarten sind die Rotbuche (Fagus sylvatica), die Stiel-Eiche (Quercus robur), die Trauben-Eiche (Quercus petraea) und die Birke (Betula pendula).

2.6 Vegetation

Die Erfassung der Biotoptypen wurde im August/ September 2003 durchgeführt. Die Darstellung der Biotoptypen erfolgt in Tabellenform mit einer kurzen Charakteristik, den kennzeichnenden Arten sowie einer Bewertung des Biotopwertes, die in Abschnitt 3.6 Biotopbewertung näher erläutert wird.

Das Planungsgebiet weist wenige charakteristische Vegetationseinheiten und kaum Gehölzstrukturen auf.

Biotoptyp	**Charakteristik**	**Wertbestimmende Merkmale**	**Biotop-wert**
2.5.2 Allee	Allee entlang der Doberaner Straße Baumart: Winterlinde (Tilia cordata) § 27 LNatG M-V	Lebensraum für Vögel und Kleintiere lückig	2
12.1.1 Sandacker	Derzeitig noch genutzte Ackerflächen	Struktur- und artenarm Intensiv genutzt	1
13.2.1 Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten	Jüngere Pflanzung im Umfeld Lageplatz Vorkommende Arten: Weide (Salix alba), Weißdorn (Crataegus monogyna), Hasel (Corylus colurna), Brombeere (Rubus fruticosus)	struktur- und artenreich Lebensraum für Vögel und Kleintiere	1
13.8.4 Ziergarten	Gering bepflanzte Fläche, von Rasen und Nutzpflanzen (Obst, Gemüse) dominiert Hoher Anteil nicht heimischer Arten	Struktur- und artenarm Intensiv genutzt	-
14.4.2 Lockeres Einzelhausgebiet	Hoher Anteil an Freiflächen Zier- und Nutzgärten	Baulich geprägt Struktur- und artenarm Intensiv genutzt	-
14.7.3 Wirtschaftsweg, nicht versiegelt	Unbefestigte Wegeverbindung	Struktur- und artenarm	-
14.7.5 Straße	Asphaltierte Fläche	keine Bedeutung als Lebensraum	-
14.10.2 Müll- und Schuttplatz	Lagerplatz von Baumaterialien Nutzung ganzjährig	Struktur- und artenarm Intensiv genutzt	-

Tabelle 2-1: Biotoptypen, ihre Charakteristik und Biotopwert

2.7 Fauna

Aufgrund des stark ausgeräumten Naturraumes gibt es wenig faunistische Lebensräume. Lediglich das Siedlungsgebüsch bietet einen geeigneten Lebensraum, vorrangig für Vögel.

Es ist aber nicht mit dem Vorkommen gefährdeter Arten zu rechnen.

2.8 Landschaftsbild / Erholung

Blick von der Doberaner Straße auf das Plangebiet (eigene Aufnahme, August 2003)

Das B-Plangebiet befindet sich am Rande vom Stadtgebiet Kühlungsborn.

Aufgrund der Randlage hat das Gebiet fast ganzflächig Bezüge zur offenen Landschaft und ist für den Übergang Stadt – Landschaft von besonderer Bedeutung.

Gleichförmige Agrarlandschaft mit riesigen Ackerflächen, die durch alleebestandene Straßen, wasserführende Senken, Feldgehölze und laubholzreiche Restwälder aufgelockert werden, prägen die angrenzende Landschaft. Besonders markant, in der sonst so flachen Landschaft Mecklenburg-Vorpommerns sind die kleinen Erhebungen, die das Landschaftsbild gliedern.

Für die Erholung ist das Gebiet von relativ großer Bedeutung, ist aber aufgrund fehlender Erschließung und durch die einseitige Agrarnutzung kaum erfahrbar.

3 Geplante Bebauung und ihre Auswirkungen

3.1 Grundzüge des Bebauungsplanentwurfs

Im Plangebiet soll ein Auffangparkplatz in einer unversiegelten, temporär nutzbaren Bauweise geschaffen werden. Außerdem erfolgt ein Ausbau der bestehenden Wegeverbindung zwischen der Doberaner Straße und dem Wittenbecker Landweg.

Die bereits vorhandene Lagerfläche bleibt bestehen.

Die bestehenden Gebäude im Südwesten des Gebietes werden als Allgemeines Wohngebiet festgeschrieben.

3.2 Zu erwartende Auswirkungen des Planvorhabens auf Natur und Landschaft

Durch die Bebauung, die Erschließung und Neugestaltung der Freiflächen des Gebietes gehen einige Flächen mit ihrem derzeitigen Charakter verloren. Diese sind aber nur geringfügig in ihrem Verlust, da große Flächen als Freiflächen bestehen bleiben, bzw. durch Neupflanzungen sogar eine Aufwertung erhalten.

Die Neuversiegelung durch Gebäude und Erschließung ist bei diesem Vorhaben sehr gering.

3.3 Boden/ Relief

Das Bodenpotential wird hinsichtlich des biotischen Ertragspotentials und eventueller Vorbelastungen eingeschätzt.

Das biotische Ertragspotential im B-Plangebiet kann mit mittel bis gering eingeschätzt werden. Der Geschiebemergel besitzt im Zusammenhang mit der Mutterbodenauflage ein mittleres Potential. In den Bereichen mit Sandauflage über dem Mergel ist das Ertragspotential allerdings nur gering.

Der Boden im Planungsgebiet besitzt ein gutes Adsorptionsvermögen, er ist also in der Lage, eine große Zahl von Teilchen im Boden zu binden. Das führt dazu, dass diese Böden auch sehr empfindlich gegenüber Schadstoffeinträgen und die dadurch stattfindende Schadstoffanreicherung sind.

Vorbelastungen existieren durch die ehemals intensive Landwirtschaft, die zu einer starken Stickstoffanreicherung im Boden beiträgt.

Da das geplante Vorhaben nur einen sehr geringen Anteil an Versiegelung aufweist und weiterhin keine größeren Bodenarbeiten nötig sind, wird der Boden durch den Eingriff unerheblich beeinträchtigt.

3.4 Grundwasser/ Oberflächenwasser

Das Grundwasserpotential wird hinsichtlich der Grundwasserneubildungsrate, des Geschütztheitsgrades sowie eventuell bestehender Vorbelastungen oder Gefährdungen eingeschätzt.

Die Grundwasserneubildungsrate ist Ausdruck dafür, in welchem Maße auf einer Fläche Niederschlagswasser durch Versickerung dem Grundwasser zugeführt wird und damit u.a. auch dem Erhalt und der Erneuerung der Trinkwasserressourcen dient.

Für das Gebiet ergibt sich eine mittlere Grundwasserneubildungsrate, da der Mergel weitgehend wasserundurchlässig ist. Allerdings steht er z. T. tief genug an, so dass sich darüber Grund- und Schichtwasserhorizonte bilden können.

Der Geschütztheitsgrad des Grundwassers ist in Bereichen mit Mergelüberdeckung aufgrund der Undurchlässigkeit der Schichten hoch. Die Sande können dagegen Schadstoffe nur in geringem Umfang adsorbieren, hier ist mit einer Gefährdung des Grundwassers zu rechnen.

Vorbelastungen bestehen in gleichem Umfang wie bereits im Abschnitt Boden erwähnt.

Durch die Geringfügigkeit des geplanten Eingriffes besteht keine merkliche Beeinträchtigung des Grundwassers.

3.5 Klima/Luft

Das Planungsgebiet ist ein Offenlandbereich und somit ein Kaltluftentstehungsgebiet hoher Intensität. Durch das ebene Gelände ist nur ein geringer Luftaustausch mit angrenzenden bebauten Flächen möglich. Daher ist klimatische Bedeutung der Fläche als mittel einzuschätzen, zumal weitere große Kaltluftentstehungsflächen angrenzen.

Von dem Vorhaben wird das Klima nur in sehr geringem Maße beeinträchtigt wird. Die bestehenden Freiflächen bleiben als solche bestehen, lediglich die Gehölzpflanzungen können einen Wandel in der Luftzirkulation bewirken.

3.6 Biotopbewertung

Unter dem Biotoppotential wird die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes für den Arten- und Biotopschutz verstanden. Die Bewertung des Biotoppotentials ist eine wesentliche Grundlage für die Untersuchung der durch das Planvorhaben erfolgenden Auswirkungen und ihrer Einschätzung im Sinne der Eingriffsregelung.

Da bei der Planung die Eingriffsregelung des Naturschutzgesetzes mit untersucht wird, spielt die Wertigkeit der Biotope eine große Rolle bei der Betrachtung von Ausgleich und Ersatz.

Die Bestimmung des Biotopwertes erfolgt zum einen aufgrund seiner Regenerationsfähigkeit (Entwicklungszeit oder Wiederherstellbarkeit nach Verlust) und zum anderen über die Einschätzung des Biotops in der Roten Liste der BRD.

Die Regenerationsfähigkeit lässt sich in vier Stufen aufteilen:

Keine Stufe = keine Regenerationszeit

1. Stufe = 1-25 Jahre
2. Stufe = 26-50 Jahre
3. Stufe = 51-150 Jahre
4. Stufe = länger als 150 Jahre

Die Beurteilung in der Roten Liste erfolgt aufgrund des Gefährdungsgrades des Biotops:

Keine Stufe = keine Gefährdung

1. Stufe = potentiell gefährdet oder nicht gefährdet
2. Stufe = gefährdet
3. Stufe = stark gefährdet
4. Stufe = von vollständiger Vernichtung bedroht

Der Biotopwert ergibt sich aus der jeweils höheren Einstufung.

So erhält der Biotopwert fünf Wertstufen:

Keine Stufe = kein Biotopwert

1. Stufe = geringer Biotopwert
2. Stufe = mittlerer Biotopwert
3. Stufe = hoher Biotopwert
4. Stufe = sehr hoher Biotopwert

Die Zuordnung der Biotoptypen ist in der Tabelle 2-1 dargestellt.

Dementsprechend ist die Anzahl betroffener Wertbiotope sehr gering.

Die beschriebene Biotopbewertung bildet die Grundlage für die Bilanzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft im folgenden Kapitel. Dort werden die Auswirkungen im Detail erörtert.

3.7 Fauna

Wegen der wenigen vorhandenen Strukturen sind keine Auswirkungen zu erwarten.

Die Nähe zur vorhandenen Bebauung lässt auch die Bedeutung als Nahrungsbiotop gering erscheinen.

3.8 Landschaftsbild

Aufgrund des Bezugs zur offenen Landschaft hat das Gebiet ein hohes Landschaftsbild- sowie ein hohes Erholungspotential.

Die Kulturlandschaft mit ihren Ackerflächen ist als solche erfahrbar, für die Erholung ist es wichtig sie erlebbar zu machen.

Die landwirtschaftliche Prägung der Landschaft im Untersuchungsgebiet geht mit der Anlage des Auffangparkplatzes verloren, es findet eine Veränderung bisheriger landschaftstypischer Biotopstrukturen statt.

Allerdings bleiben landschaftlich prägende Elemente wie z.B. das Siedlungsgebüsch von der Neuplanung unberührt.

Der Ausbau des Feldweges zu einer Erschließungsstraße führt zu einer Zerschneidung der Landschaft. Dieser sollte deshalb möglichst nur wirklich nötige Dimensionen aufweisen.

Die geringe Prägung des Stadtraums im Untersuchungsraum wird mit dem Vorhaben wesentlich verändert. Der strukturarme Raum erhält Vegetationsstrukturen, die sich zu Lebensräumen entwickeln können und das Gesamtbild der Landschaft aufwerten werden.

4 Eingriffe in Natur und Landschaft

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist gemäß §1a BauGB in Verbindung mit § 14 LNatG M-V die Eingriffsregelung zu überprüfen. Das bedeutet, dass die sich aus der Umsetzung der Planung ergebenden Eingriffe in Natur und Landschaft in Hinblick auf ihre Zulässigkeit zu untersuchen sind, Maßnahmen zu ihrer Vermeidung oder Minderung festgelegt sowie für unvermeidbare, aber zulässige Eingriffe Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz festgesetzt werden müssen.

Die Ermittlung der Eingriffe sowie der Kompensationsmaßnahmen erfolgt aus technischen Gründen zusammengefasst im Anhang. Im folgenden werden nur die Grundlagen dargestellt.

4.1 Kurzbeschreibung der Eingriffe

In großen Teilen des Geltungsbereiches werden durch den Bebauungsplan keine Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß §1a BauGB vorbereitet.

Der Bebauungsplan sieht auf einer Fläche von ca. 6,8 ha die Schaffung eines Auffangparkplatzes einschließlich Erschließungsstraße vor.

Der Eingriff wird durch folgende Maßnahmen geprägt:

- Schaffung einer neuen baulichen Anlage
- Bau von Straßen und Stellplätzen
- Umgestaltung von bestehenden Freiflächen

Blick von der Doberaner Straße auf das Plangebiet (eigene Aufnahme, August 2003)

4.2 Methodik

Die Untersuchung der Eingriffsregelung erfolgt auf der Grundlage des Entwurfes "Hinweise zur Eingriffsregelung", erstellt vom Landesamt für Umwelt und Natur Mecklenburg-Vorpommern (Juni 1999).

Neben der Erfassung des Zustandes von Natur und Landschaft von 1998 anhand der Landschaftsfaktoren, der Landschaftselemente sowie der Funktionen werden auch die vorhabenbedingten Wirkungen und die dadurch verursachten potentiellen Beeinträchtigungen der Funktionen in jedem Einzelfall ermittelt. Erst in der Korrelation der Wirkungen, die von einem Vorhaben ausgehen, und der jeweils betroffenen Funktion in ihrer spezifischen Qualität und Empfindlichkeit kommt es zu Veränderungen und ggf. zu Beeinträchtigungen der Funktionen bzw. ihrer Ausprägung. Zur Berücksichtigung ökologischer Wirkungszusammenhänge soll eine landschaftsfaktor- und funktionsübergreifende Betrachtung erfolgen.

Hinsichtlich der wirkungsbedingten potentiellen Beeinträchtigungen ist zwischen Flächenverlusten (Bodenversiegelung), Funktionsverlusten (z.B. Biotopbeseitigungen, Artenverluste) und Funktionsminderung (z.B. Beeinträchtigungen von Biotopen und Arten) zu unterscheiden. Bei der Ermittlung und Beschreibung vorhabensbedingter potentieller Wirkfaktoren ist vom zu beurteilenden Vorhaben im Einzelfall auszugehen. Für jeden Einzelfall ist dazu ein spezifischer Wirkungskatalog zusammenzustellen. Um zu einer Verfahrensbeschleunigung, Vereinheitlichung und zur Sicherung der Vollständigkeit der zu betrachtenden Wirkungen zu gelangen, wird für jeden Vorhabenstyp ein potentieller Wirkungskatalog in Form von Checklisten (Anlage 8, "Hinweise zur Eingriffsregelung") vorgelegt.

Neben den vorhabenbedingten Beeinträchtigungen sind auch die positiven Wirkungen der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu prognostizieren.

4.3 Begriffsdefinitionen

Wertstufen: Die Bestandserfassung wird entsprechend der Anlage 9 „Hinweise zur Eingriffsregelung" nach Stufen bewertet. Im Biotoptypenkatalog (Anlage 9) ist eine Bewertung auf der Grundlage der Regenerationsfähigkeit sowie der regionalen Einstufung der „Roten Liste der gefährdeten Biotoptypen der Bundesrepublik Deutschland" vorgenommen worden.
Kompensationsfaktor: Dieser Faktor stellt das Kompensationserfordernis dar, das sich unmittelbar aus den Wertstufen ergibt. Bei der Werteinstufung „0" sind Kompensationserfordernisse je nach gesonderter Wertansprache in Dezimalzahlen zu ermitteln.
Versiegelungsfaktor: Grundlage sind die Grundflächenzahlen, die den Eingriff in seiner maximal möglichen Auswirkung im Bebauungsplan festsetzen. Entsprechend der Grundflächenzahl werden die Biotoptypen in den folgenden Tabellen in vollversiegelte und unversiegelte Flächen geteilt, damit soll eine optimale Einschätzung des maximal möglichen Eingriffs garantiert werden. Bei Vollversiegelungen erhöht sich das Kompensationserfordernis um den Faktor 0,5, bei Teilversiegelungen um 0,2 („Hinweise zur Eingriffsregelung", Anlage 10, Pkt. 2.4.1).
Störungsgrad: Die Lage von Flächen in einem durch Störungen bereits belasteten oder noch nicht belasteten Raum bestimmt maßgeblich das Entwicklungspotential der Werte. Bestehen Störungen (z.B. vorh. Bauflächen, Verkehrsanlagen) an zu bewertenden Biotoptypen, sind Vorbelastungen gegeben, die im Einzelfall eine Abnahme des ermittelten Kompensationserfordernisses rechtfertigen. Umgekehrt macht die vorhabensbedingte Betroffenheit eines bislang störungsarmen bzw. -freien Landschaftsraumes eine Zunahme des Kompensationserfordernisses notwendig.
Wertfaktor: Ausgehend vom Bestand wurden die Eingriffsflächen quantitativ und qualitativ mit ihren Funktionen erfasst. Unter Beachtung der unterschiedlich wirkenden Faktoren auf die vom Vorhaben betroffenen Biotoptypen wurde der tatsächliche Wert als Wertfaktor ermittelt. Dieser stellt das Produkt aus der Summe Kompensationsfaktor und Versiegelungsfaktor mit Störungsgrad dar, er wird zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs ins Verhältnis zu der Fläche des entsprechenden Biotoptyps gesetzt.
Flächenäquivalent: Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs führt zu einem Flächenäquivalent für die vom Eingriff beanspruchten Biotoptypen.

4.4 Ergebnis der Bilanzierung

Aus der im Anhang beiliegenden Bilanzierung der Eingriffe und der Kompensationsmaßnahmen ergibt sich, dass die durch das Vorhaben entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft vollständig innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes kompensiert werden können, da erhebliche Flächen, die heute als Acker genutzt werden, im Zuge der grünordnerischen Maßnahmen eine Aufwertung erhalten.

Aus der Bilanzierung ergibt sich weiterhin ein Überschuss an Ausgleichsflächen, so dass dieser anderen Eingriffen zugeordnet werden kann.

5 Grünordnerische Inhalte des Bebauungsplanes

5.1 Grünflächen

Private Grünfläche mit Zweckbestimmung „Schutzgrün"

Das „Schutzgrün" ist dient zum einen der Abschrimung des Lagerplatzes. Hier sind bereits Anpflanzungen erfolgt.

Weiterhin soll an der Ost- und Westgrenze des Wohngebietes am Wittenbecker Weg eine Schutzpflanzunug die Bebauung zur Landschaft hin abschirmen. Dadurch entstehen auch neue Lebensräume für Flora und Fauna.

5.2 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Größere Bereiche des B-Plangebietes werden als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen und der natürlichen, teilweise kontrollierten, Sukzession überlassen. Dadurch kann sich die Natur auf den bisher vom Menschen intensiv genutzten Flächen wieder entwickeln. Um diese Entwicklung zu beschleunigen sollen heimische, standortgerechte Gehölze in Gruppen angepflanzt werden.

Auf den Flächen entlang der Doberaner Straße soll durch Pflegemaßnahmen eine komplette Verbuschung verhindert werden, um dem Besucher einen gepflegteren, sicheren Eindruck zu vermitteln.

Die Fläche zwischen dem Lagerplatz und den neu angelegten Auffangparkplätzen ist der natürlichen Sukzession vollständig zu überlassen. Hier soll sich ein dichterer Bewuchs entwickeln und als natürliches Element das Landschaftsbild gliedern. Insgesamt entsteht so ein vielfältiger, strukturreicher und naturnaher Lebensraum, der eine Erhöhung der Artenvielfalt der Flora/ Fauna wieder zulässt.

Auf den entstehenden Parkplätzen soll keine zusätzliche Versiegelung erfolgen. Diese Flächen werden aus 100% versickerungsfähigem Material hergestellt. Dies ist zum einen für eine temporäre Nutzung ausreichend und zum anderen fügen sich die Flächen dadurch besser in das Landschaftsbild ein. Weiterhin wirkt es sich positiv auf den Naturhaushalt aus, z.B. Versickerung des Regenwassers etc.

5.3 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern

Wegen der exponierten Lage des Plangebietes zur offenen Landschaft sind für alle Pflanzmaßnahmen heimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden. Außerdem sollen somit heimische Gehölzstrukturen gefördert werden, die unter anderem für die heimische Fauna als Lebensräume von großer Bedeutung sind.

Die Flächen mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün" sollen eine dichte Bepflanzung erhalten. Hierzu sind heimische, standortgerechte Sträucher und Bäume zu pflanzen. Je 1,5m² sollte ein Gehölz gesetzt werden, um einen geschlossenen Gehölzbestand zu ermöglichen.

Zur Eingrenzung und Gliederung der Auffangparkplatzes sind Baumreihen mit heimischen, standortgerechten Arten zu pflanzen. Das Gehölz sollte den Ansprüchen eines Parkplatzes gerecht werden. Weiterhin sind diese Pflanzgebote mit heimischen, standortgerechten Sträuchern zu versehen. Der Bereich unterhalb der Elektrofreileitung ist nur mit heimischen, standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen.

5.4 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Das bestehende Siedlungsgebüsch sollte erhalten bleiben, da es für das Landschaftsbild prägend ist und da es im Zusammenhang mit dem anzulegenden Schutzgrün einen Abschluss zur Wohnbebauung bildet.

Die Winterlinden sind als Bestandteile der Allee entlang der Doberaner Straße zu erhalten.

5.5 Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen

Die Maßnahmen zum Ausgleich oder zur Minderung von Eingriffen in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB sind die Anpflanzgebote und Flächenumwandlungen innerhalb des Plangebietes. Diese werden den Eingriffen des Vorhabens direkt zugeordnet.

Mit diesen Festsetzungen erfolgt ein vollständiger Ausgleich der mit dem Bebauungsplan möglichen Eingriffe sowie die Sicherung einer gleichmäßigen Verteilung der Lasten.

Der sich ergebende Kompensationsüberschuss kann anderen Eingriffen zugeordnet werden.

6 Vorschläge für Festsetzungen im Bebauungsplan

- **Grünflächen** **(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün" ist ein dichter Gehölzbestand fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

- **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** **(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Die Parkplätze für PKW sind für eine temporäre Nutzung in einer voll begrünten Bauweise auszuführen. Bei einer Befestigung mit Tragschichten sind diese voll sickerfähig auszubilden.

Die Stellplätze des Mischgebietes, Nebenwege sowie Nebenflächen innerhalb des gesamten Geltungsbereiches sind in einer durchsickerungsfähigen Bauweise auszubilden (z. B. Schotterrasen, Rasengitter, Betonrasensteine, Sickerpflaster).

Die für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gekennzeichneten Flächen sind der Sukzession zu überlassen.

Bereich Südlich Doberaner Straße:

Innerhalb der ersten 3 Jahre sind die unbepflanzten Flächen zu mähen. Das Mähgut ist zu beseitigen. Danach sind Mäharbeiten und Pflegemaßnahmen nur nach Abstimmung mit der Naturschutzbehörde zulässig.

Bereich zwischen Lagerplatz und PKW-Parkfläche:

Nach der Anpflanzung sind weitere direkte Eingriffe (Mäharbeiten, Pflegemaßnahmen etc.) mit der Naturschutzbehörde abzustimmen.

- **Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung** **(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün" ist ein geschlossener Gehölzbestand zu entwickeln. Je 1,5 m² ist ein heimisches, standortgerechtes Gehölz gemäß Pflanzenliste anzupflanzen. Der Baumanteil muss 10 % der Gesamtanzahl betragen. Die beiden äußeren Pflanzreihen jeder Seite dürfen nur aus Sträuchern bestehen.

Ringsum die Parkfläche ist eine Feldhecke aus Gehölzen gemäß Pflanzenliste anzulegen. Darin ist je 75 m² ein Baum und je 1,5 m² ein Strauch zu pflanzen.

Unterhalb der Elektrofreileitung sind nur Sträucher gemäß Pflanzenliste zulässig, ein Strauch je 1,5 m².

Die für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gekennzeichneten Flächen sind auf 10 % der Fläche Gehölzgruppen mit heimischen, standortgerechten Gehölzen gemäß Pflanzenliste anzupflanzen.

Der Anteil an Bäumen sollte 5% der Gesamtpflanzung nicht überschreiten.

Pflanzenliste

Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Birke
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde

Sträucher

Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Rubus fructicosus	Brombeere
Salix caprea	Sal-Weide
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Rhamnus catharticus	Echter Kreuzdorn

Das Pflanzgebot im Bereich der Grünflächen mit Zweckbestimmung Schutzgrün ist mit Beginn der Baumaßnahmen zu pflanzen und zu unterhalten. Die weiteren Pflanzgebote sind sofort, unter Berücksichtigung der Pflanzzeit, nach vollständigem Abschluss der Baumaßnahmen durchzuführen und zu unterhalten.

Bei Baumpflanzungen auf neu zu bebauenden Grundstücken und auf öffentlichen Verkehrsflächen ist je Baum eine Bodenfläche von mindestens 12 m² (= Baumscheibe) bei einer effektiven Mindestbreite von 2,50 m dauerhaft von Versiegelung freizuhalten und mit Landschaftsrasen oder mit niedrigen Sträuchern und Stauden zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

Als Mindestqualität für die aufgrund von Pflanzgeboten zu pflanzenden Bäume an Stellplätzen sind 3 x verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von 16 - 18 cm und in den öffentlichen Grünflächen mit Zweckbestimmung „Parkanlage" und „Schutzgrün" mit einem Stammumfang von 14 - 16 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu verwenden. Für Sträucher sind verpflanzte Sträucher mit einer Höhe von 60-100 cm zu verwenden.

Für alle Pflanzmaßnahmen sind heimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden.

- **Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

Die Winterlinden sind nach § 27 LNatG M-V zu erhalten.

- **Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen**

(§ 9 Abs.1a Satz 2 BauGB)

Die Maßnahmen zum Ausgleich oder zur Minderung von Eingriffen in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB: die Anpflanzgebote und Flächenumwandlungen innerhalb des Plangebietes werden den Eingriffen des Vorhabens direkt zugeordnet.

Hinweise

Innerhalb der festgesetzten Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandenen Gehölze während der Durchführung von Bauarbeiten vor Beeinträchtigungen durch Maßnahmen gemäß DIN 18920 zu schützen. Abgrabungen und Aufschüttungen innerhalb einer um 1,5 m über den Traufbereich hinausgehenden Fläche sind nicht zulässig.

7 Literaturverzeichnis

- Baugesetzbuch (**BauGB**), 28. Auflage, 1998.
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – **BNatSchG**) i.d.F.d.B. vom 25. März 2002
- Gesetz zum Schutz der Natur und der Landschaft im Lande Mecklenburg-Vorpommern (Landesnaturschutzgesetz - **LNatG M-V**) i.d.F.d.B. vom 22.Oktober 2002
- Landesamt für Umwelt und Natur Mecklenburg-Vorpommern1998/ Heft 1: Anleitung für Biotopkartierungen im Gelände,
- Landesamt für Umwelt und Natur Mecklenburg-Vorpommern: Hinweise zur Eingriffsregelung, 10. Juni 1999
- RABIUS, E.-W.; HOLZ, R. (Hrsg.): Naturschutz in Mecklenburg-Vorpommern; Schwerin; Demmler; 1993.

8 Anlage

- Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Eingriffe in Natur und Landschaft und Ausgleichsmaßnahmen

Im Rahmen des Bauleitverfahrens ist gemäß § 1a BauGB und § 21 BNatSchG in Verbindung mit § 14 des LNatG M-V die Eingriffsregelung zu überprüfen. Das bedeutet, dass die sich aus der Umsetzung der Planung ergebenen Eingriffe in Natur und Landschaft in Hinblick auf ihre Zulässigkeit zu untersuchen sind, Maßnahmen zu ihrer Vermeidung oder Minimierung festgelegt sowie für unvermeidbare, aber zulässige Eingriffe Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz festgelegt werden können.

Methodik:
Die Untersuchung der Eingriffsregelung erfolgt für die Flächen-/ Biotopverluste auf der Grundlage "Hinweise zur Eingriffsregelung", erstellt vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (Heft 3/ 1999).

1. Ausgangsdaten

1.1 Kurzbeschreibung des Eingriffs

Der Bebauungsplan sieht auf einer Fläche von ca. 6,8 ha die Schaffung eine Auffangparkplatzes und den Straßenausbau vor.
Der Eingriff wird durch folgende Maßnahmen geprägt:
Schaffung einer neuen baulichen Anlage
Bau von Straßen und Stellplätzen
Umgestaltung von bestehenden Freiflächen

1.2 Art und Wert der direkt betroffenen Biotoptypen

Biotoptyp/ Erläuterung zum Kompensationserfordernis	Biotopwert	Kompen-sationswert	Art der Beeinträchtigung	Freiraumbeein-trächtigungsgrad
12.1.1 Sandacker	1	1	erhöhter Nährstoffgehalt durch intensive Nutzung	0,75
13.2.1 Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten	1	1	angrenzend an Ackerflächen, isoliert	0,75
13.8.4 Ziergarten	0	0,5	geringe Beeinträchtigung durch mangelnde Pflege	0,75
14.7.3 Wirtschaftsweg, nicht versiegelt	0	0,2	keine Beeinträchtigung	0,75

2. Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationserfordernisses

2.1 Biotopbeseitigung durch Flächenversiegelung oder Funktionsverluste

Versiegelungsfaktor: Grundlage sind die Grundflächenzahlen (GRZ), die den Eingriff in seiner maximal möglichen Auswirkung im Bebauungsplan festsetzen. Entsprechend der GRZ werden die Biotoptypen in den folgenden Tabellen in vollversiegelte und unversiegelte Flächen geteilt.

Biotoptyp		FLÄCHE in m²	Wertstufe	Kompensationserfordernis	Zuschlag Versiegelung	Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	WERTFAKTOR (K+V) x F	Flächenäquivalent für Kompensation in m²
Allgemeines Wohngebiet	**GRZ**	0,4						
Ziergarten	13.8.4	1936	0					
Biotopverlust mit Flächenversiegelung		1162		0,5	0,5	0,75	0,75	871
Biotopverlust mit Funktionsverlust		774		0,5	0	0,75	0,375	290
Verkehrsfläche Erschließungsstraße		3779						
Sandacker	12.1.1	298	1	1	0,5	0,75	1,125	335
Wirtschaftsweg, nicht versiegelt	14.7.3	1293	0	0,2	0,5	0,75	0,525	679
Straße	14.7.5	1235	0	kein Eingriff				
Verkehrsfläche Parkplatz		8670						
Sandacker	12.1.1	8670	1	1	0	0,75	0,75	6.503
*geringes Kompensationserfordernis, da gleicher Biotopwert wieder entsteht								
Kompensationsflächenäquivalent								**8.678**

Summe Kompensationsflächenäquivalent	**8.678**

Das Flächenäquivalent für Biotopverluste aufgrund von Versiegelung oder durch Funktionsverluste beträgt: 8.678 m².

2.2 Biotopbeeinträchtigungen

Im Untersuchungsgebiet sind keine Biotopbeeinträchtigungen zu verzeichnen, da keine Wertbiotope berührt werden.

2.3 Zusammenstellung des Kompensationsflächenbedarfes:

Flächenäquivalent für Biotopverluste durch Flächenversiegelung oder Funktionsverluste (2.1):	**8.678 m²**
Flächenäquivalent für die Biotopbeeinträchtigungen (2.2):	**0 m²**
	8.678 m²
Die Summe des Kompensationsflächenbedarfes beträgt	**8.678 m².**

3. Geplante Maßnahmen für die Kompensation

Kompensationsmaßnahmen	Fläche in m²	Wertstufe	Kompensations-wertzahl	Wirkungsfaktor/ Leistungsfaktor	Wertfaktor (K x W)	Flächenäquivalent in m²
Maßnahmen innerhalb des B-Plangebietes						
Umwandlung von Rohboden oder Acker in eine natürliche Sukzessionsfläche mit Initialbegrünung	20.951	2	2	0,8	1,6	33.522
Anpflanzung von Gehölzen auf privaten Grünfläche "Schutzgrün"	1.125	1	1,5	0,7	1,05	1181
Anpflanzung Feldhecke um Parkplatzfläche	4.384	1	1,5	0,8	1,2	5.261
Gesamtumfang der Kompensationen						39.964

4 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Gesamtkompensationsflächenbedarf	**8.678 m²**
Gesamtumfang der Kompensationen	**39.964 m²**
Differenz/ Überschuss	**31.285 m²**

Die mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 24 für das Ostseebad Kühlungsborn entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft können innerhalb des Bebauungsplangebietes vollständig ausgeglichen werden. Es sind keine Maßnahmen zur Aufwertung/Schaffung von Biotopen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes erforderlich. Vielmehr ergibt sich ein Kompensationsüberschuss, der anderen Eingriffen zugeordnet werden kann.

9 Planteil

- Blatt 1: Bestand Biotop- und Nutzungstypen M 1 : 2.000
- Blatt 2: Grünordnungsplan M 1 : 2.000

Bestand der Biotop- und Nutzungstypen

Legende

	12.1.1	Sandacker
	13.2.1	Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten
	13.3.2	Zierrasen
	13.8.4	Ziergarten
	14.4.2	Lockeres Einzelhausgebiet
	14.7.3	Wirtschaftsweg nicht versiegelt
	14.7.5	Straße
	14.10.2	Müll- und Schuttplatz
L		Landschaftsschutzgebiet Kühlung

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Ostseebad Kühlungsborn
Landkreis Bad Doberan/ Land Mecklenburg-Vorpommern
Bebauungsplan Nr. 24 - Kühlungsborn-Ost
Auffangparkplatz
Grünordnungsplan

Auftraggeber:
Stadt Ostseebad Kühlungsborn -
Ostseeallee 20 - 18225 Kühlungsborn

Auftragnehmer:
Lämmel Landschaftsarchitektur Lämmel
Rosa-Luxemburg-Str. 19, 18055 Rostock,
Fon (0381) 4909982, Fax (0381) 4909983
Email: LA@laemmel.de, Internet: www.laemmel.de

Bestand Biotop- und Nutzungstypen	Maßstab:	Blatt-Nr.:	Datum:
	1 : 2.000	1	25.8.2005

Legende

- Bäume Bestand
- anzupflanzende Bäume
- anzupflanzende Sträucher
- Grünfläche "Hecke"
- Grünfläche "Schutzgrün"
- Sukzessionsflächen
- Erhalt Gehölze
- Bauflächen
- Verkehrsflächen
- Sondergebiet
- (L) Landschaftsschutzgebiet Kühlung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Ostseebad Kühlungsborn

Landkreis Bad Doberan/ Land Mecklenburg-Vorpommern

Bebauungsplan Nr. 24 - Kühlungsborn-Ost

Auffangparkplatz

Grünordnungsplan

Auftraggeber:

Stadt Ostseebad Kühlungsborn -
Ostseeallee 20 - 18225 Kühlungsborn

Auftragnehmer:

Lämmel Landschaftsarchitektur Lämmel
Rosa-Luxemburg-Str. 19, 18055 Rostock,
Fon (03381) 4909982, Fax (03381) 4909983
Email: LA@laemmel.de, Internet: www.laemmel.de

Grünordnugnsplan	Maßstab:	Blatt-Nr.:	Datum:
	1 : 2.000	2	25.8.2005