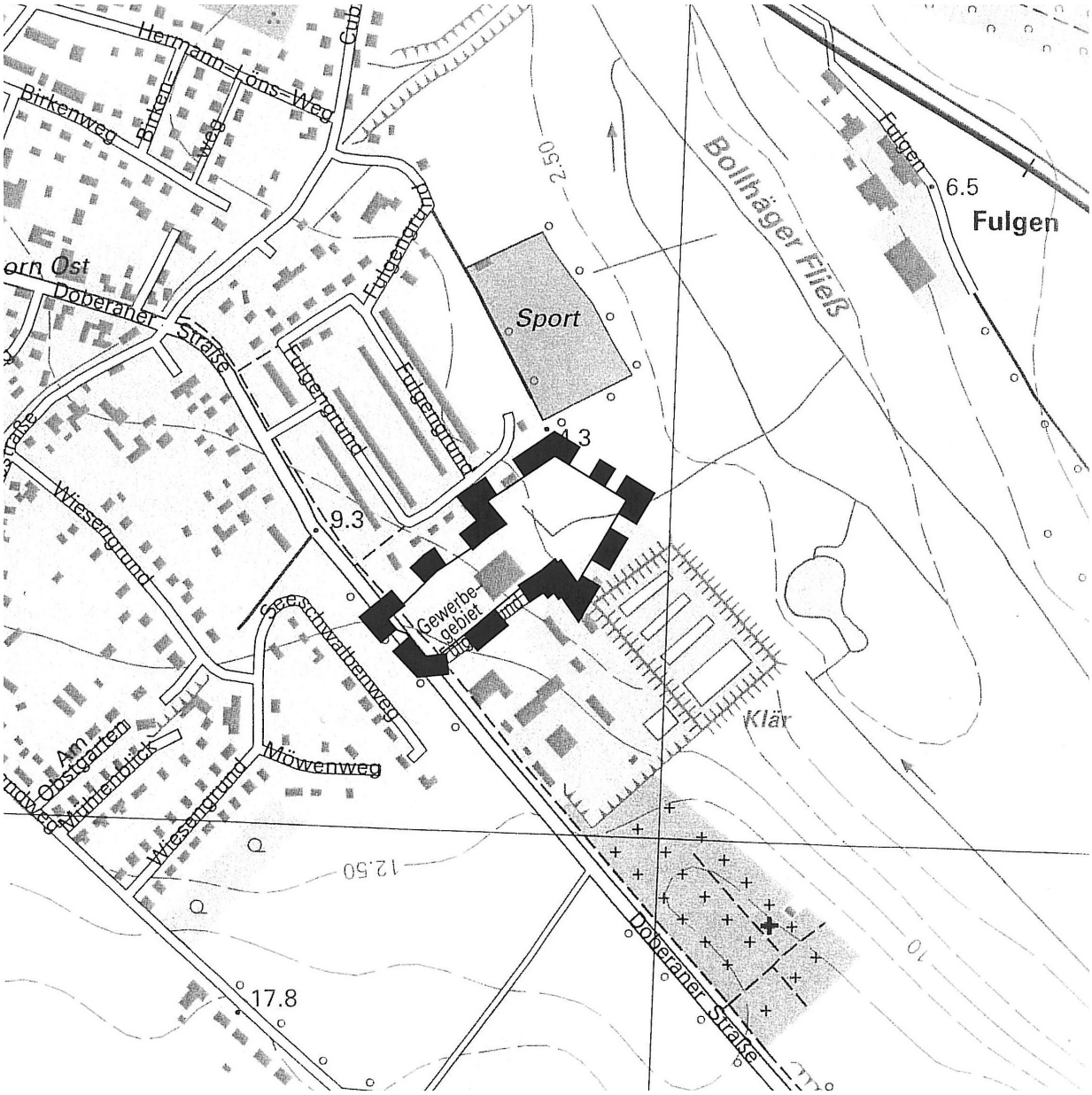
Übersichtsplan



SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 4 für das "Gewerbegebiet Fulgengrund"

gelegen in Kühlungsborn Ost, umfassend den nordwestlich der Straßenzufahrt gelegenen Teil des Gewerbegebietes, nordöstlich der Doberaner Straße und südlich des Wohngebietes Fulgengrund, enthaltend die Flurstücke 254/95 und 254/96 sowie jeweils teilweise 234, 235/1, 253/4, 254/100 und 254/108 der Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn

Begründung

Satzungsbeschluss

29.03.2012

SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 4 für das "Gewerbegebiet Fulgengrund"

Inhaltsverzeichnis Seite

1. Planungsanlass, Planungsziele und Planungsverlauf 2

2. Lage und Größe des Geltungsbereiches 3

3. Bisherige Planungen, Planungsrecht, Plangrundlagen 3

4. Inhalte der Änderung 4

5. Umweltbelange 5

6. Sonstiges 9

1. Planungsanlass, Planungsziele und Planungsverlauf

Der Bebauungsplan Nr. 4 für das Gewerbegebiet Fulgengrund ist seit 1998 rechtskräftig. Die vorhandene Bebauung besteht im Wesentlichen aus eingeschossigen Gewerbebauten. Im nordwestlichen Teil des Gewerbegebietes hat sich ein Verbrauchermarkt angesiedelt. Die Stellplatzflächen befinden sich an der Doberaner Straße, während das Marktgebäude im hinteren Grundstücksteil errichtet wurde.
Der Markt plant nun eine Erweiterung der Verkaufsfläche von ca. 700 m² auf ca. 850 m², um die Versorgung, besonders in der Sommersaison, besser absichern zu können. Außerdem ist eine Erweiterung der technischen Anlagen, insbesondere der Lagerräume, dringend erforderlich. Daher ist vorgesehen, die Gewerbegebietsflächen kleinteilig in nordöstliche Richtung zu erweitern, um einen Anbau an dem vorhandenen Verbrauchermarkt zu ermöglichen. Eine geplante, aber noch nicht realisierte öffentliche Grünfläche ist entsprechend anzupassen.

Da die Grundzüge der Ursprungsplanung nicht berührt werden und die Änderung einer Nutzbarmachung bisheriger Siedlungsbrachen bzw. einer Nachverdichtung i.S.d. § 13a BauGB dient, kann hier ein Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Der Entwurf der Planung wurde vom 26.9. – 28.10.2011 öffentlich ausgelegt, die Behörden und Nachbargemeinden wurden beteiligt. Daraus ergaben sich Änderungen hinsichtlich der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen und hinsichtlich der Berücksich-

tigung eines Grabenvorfluters nordöstlich des Verbrauchermarktes. Die Änderungen wurden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und dem Wasser- und Bodenverband im Rahmen der Abwägung berücksichtigt und in die Satzung eingearbeitet. Sonstige Behörden, Nachbargemeinden und das Amt für Raumordnung und Landesplanung haben keine Einwände gegen die Planung.

2. Lage und Größe des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich umfasst den nordwestlich der Gewerbegebietszufahrt gelegenen Teil des Gewerbegebietes und der anschließenden Grünfläche, nordöstlich der Doberaner Straße und südlich des Wohngebietes Fulgengrund, enthaltend die Flurstücke 254/95 und 254/96 sowie jeweils teilweise 234, 235/1, 253/4, 254/100 und 254/108 der Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn. Der Geltungsbereich ist ca. 1,35 ha groß.

3. Bisherige Planungen, Planungsrecht, Plangrundlagen

Der Bebauungsplan Nr. 4 ist seit dem 21.1.1998 rechtswirksam. Die 1. Änderung wurde 2010 durchgeführt und betraf eine Anpassung des Maßes der baulichen Nutzung an die tatsächlich ausgeführten Nutzungen im südöstlichen Teil des Gewerbegebietes.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Änderungssatzung sind:
- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Sept. 2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtswirksamen 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,
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.4.2006 (GVOBl. M-V S. 102) einschließlich aller rechtswirksamen Änderungen

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

Die Planung wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt entwickelt.

Da die Grundzüge der Ursprungsplanung nicht berührt werden und die Änderung einer Nutzbarmachung bisheriger Siedlungsbrachen bzw. einer Nachverdichtung i.S.d. § 13a BauGB dient, kann ein Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Die zulässige Grundfläche liegt bei einer Erweiterung des Gebäudes um ca. 370 m² weit unterhalb der zulässigen Schwelle nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 von 20.000 m². Aufgrund der Inhalte der 2. Änderung des B-Planes Nr. 4 gehen von dieser Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen aus. Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird nicht begründet, eine Beeinträchtigung von Schutzgütern erfolgt nicht. Im beschleunigten Bauleitplanverfahren nach § 13a BauGB wird daher von einer Umweltprüfung abgesehen. Die Veränderun-

gen durch die zusätzliche Versiegelung in der geplanten, jedoch bisher nicht realisierten, öffentlichen Parkanlage sowie durch das Entfallen eines Baumes und einer Hecke nördlich des Grabens durch das Verlegen des Pflegestreifens für diesen Graben werden bilanziert und zusätzlich ausgeglichen.

Als Plangrundlagen wurden die Flurkarte im Maßstab 1:2000, Kataster- und Vermessungsamt Bad Doberan, Stand 31.7.2008, die Grenzniederschrift vom 2.11.2011, Vermessungsbüro Bauer, Wismar, die Topographische Karte im Maßstab 1:10000, Landesamt für innere Verwaltung M-V, Schwerin, der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 4 und sonstige Unterlagen des Bauamtes Kühlungsborn sowie eigene Erhebungen verwendet.

4. Inhalte der Änderung

Gegenstand der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 ist eine geringfügige Erweiterung des Gewerbegebietes und der bebaubaren Grundstücksfläche in nordöstliche Richtung. Zwecks geplanter Erweiterung des vorhandenen Marktes um einen Anbau von ca. 13 m Länge wird die Baugrenze um 14,0 m in nordöstliche Richtung, gemessen von der derzeitigen Gebäudekante an, verschoben. Das GE-Baufeld wird um weitere ca. 4,5 m verlängert, um die Zugänglichkeit und Pflege rund um das künftige Gebäude zu ermöglichen. Den Abschluss bildet die anzulegende, 5,0 m breite Heckenpflanzung, die zum Teil im Bereich der heutigen Böschung liegen wird. Da das Gelände hinter dem jetzigen Gebäude im nördlichen Teil steil zur Grünfläche hin abfällt, ist eine Aufschüttung und Geländeabstützung für den Anbau vorzunehmen.
Die mit der Ursprungsplanung vorgesehene, öffentlich Grünfläche ist bisher nicht angelegt worden. Vielmehr stellt sich das Gelände derzeit als Siedlungsbrache dar, die u.a. für eine nicht-offizielle BMX-Bahn und z.T. Kies- und Müllablagerungen genutzt wird. Der geplante Fußweg durch die öffentliche Grünfläche ist in seiner Lage entsprechend zu verschieben.

Verbrauchermarkt mit vorhandener Zufahrt

Derzeitiger Zustand der Erweiterungsfläche

Im Rahmen der B-Plan-Änderung sollen die Zahl der zulässigen Vollgeschosse und die Bauweise angepasst werden. Der Verbrauchermarkt ist eingeschossig, eine zweigeschossige Erweiterung ist nicht vorgesehen. Daher entfällt auch die

Festsetzung einer Geschossflächenzahl. Auch für die überwiegenden Bereiche des südöstlichen GE-Teiles wurde in der 1. Änderung des B-Planes eine eingeschossige Bauweise festgesetzt. Diese fügt sich in die Umgebung des Plangebietes, die von eingeschossigen Wohngebäuden geprägt wird, und in das Siedlungsbild des Ostseebades besser ein.
Durch den Anbau verlängert sich das Gebäude des Verbrauchermarktes von ca. 43 m auf ca. 56 m. Da in der bisher festgesetzten, offenen Bauweise nur Gebäudelängen bis max. 50 m zulässig sind, soll eine entsprechende Anpassung der zulässigen Bauweise erfolgen. In der festgesetzten abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen über 50 m zulässig.
Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) bleibt unverändert bei 0,6. Innerhalb der Gewerbegebiete darf die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO für Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,8 überschritten werden. Diese Festsetzung berücksichtigt die versiegelten Freiflächen, die für die Stellplätze und Zufahrten benötigt werden.
Pkt. 1.4 der Ursprungsplanung (Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben, deren Waren für den Verkauf an letzte Verbraucher bestimmt sind) entfällt in diesem Zusammenhang. Diese Festsetzung war mit der Errichtung des Verbrauchermarktes bereits überholt und sollte 1998 geändert werden. Dieses Verfahren wurde jedoch nicht beendet.

Abgesehen von diesen geänderten Festsetzungen und den Festsetzungen zur Berücksichtigung der Umweltbelange (vgl. Kap. 5) gelten alle sonstigen Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 4 und alle örtlichen Bauvorschriften unverändert für die Satzung über die 2. Änderung fort.

5. Umweltbelange

5.1 Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB

Eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 einschließlich des Umweltberichtes ist innerhalb eines beschleunigten Verfahrens nach 13a BauGB nicht durchzuführen. Da bei der vorliegenden Planung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Gewerbegebiet Fulgengrund“ die bebaute Grundfläche von 20.000 m² deutlich unterschritten wird, entfällt die Erforderlichkeit eines Ausgleichs im Sinne der Eingriffsregelung. Weiterhin gelten Eingriffe im Innenbereich als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. als zulässig. Jedoch sind Umweltbelange nach allgemeinen Grundsätzen zu ermitteln und zu bewerten. Diese müssen im Anschluss gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen werden. Diese Abwägung erfolgt im Folgenden in verbalargumentativer Form.

Da es sich bei den überplanten Flächen jedoch z.T. um Ausgleichsflächen der Ursprungsplanung handelt, ist es erforderlich, dass der Eingriff in diese Flächen ausgeglichen wird. Der Verlust an Flächen des *vorhandenen* Biotoptyps „*Ruderale staudenflur*“ wurde somit bereits innerhalb der Ursprungsplanung berücksichtigt, so dass innerhalb der Planungen zur 2. Änderung der Verlust der Flächen für die *geplante* Parkanlage zu kompensieren ist.

5.2 Berücksichtigung der Umweltbelange

Mit Hilfe der vorliegenden Planungen sollen die Voraussetzungen zur Erweiterung der Verkaufs- und Lagerflächen eines bereits ansässigen Verbrauchermarktes geregelt werden. Somit wird auf einem ca. 370 m² großen Areal gültiges Baurecht für die Erweiterung des Verbrauchermarktes vorbereitet. Die gewerbliche Baufläche wird im Vergleich zur Ursprungsplanung um ca. 800 m² vergrößert, im Vergleich zu den Planungen im Entwurf der 2. Änderung in der Satzung jedoch um 94 m² verkleinert. Dies hängt mit dem zu berücksichtigenden Graben zusammen. Die Erweiterung des GE-Gebietes erfolgt auf Ruderalflächen, die derzeit mit Ablagerungen von Kies, z.T. Bauschutt und Müll belastet sind und als nicht offizielle BMX-Bahn genutzt werden. Oberhalb der Böschung des Grabens wird ein 5 m breiter Streifen als Pflegestreifen durch den Wasser- und Bodenverband genutzt.

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

Fachplanungen: Laut Gutachterlichem Landschaftsrahmenplan (GLRP) für die Region Mittleres Mecklenburg – Rostock wird dem Bereich des Untersuchungsgebietes eine geringe bis mittlere Schutzwürdigkeit zugewiesen.

Schutzgebiete: Durch die Planänderung werden keine Schutzgebiete betroffen. Das Landschaftsschutzgebiet (LSG) Nr. 54 A des Landkreises Bad Doberan „Kühlung“ befindet sich außerhalb der Ortslage des Ostseebades Kühlungsborn.

Geschützte Biotope: Im Geltungsbereich der vorliegenden Planneuaufstellung konnten keine gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotope kartiert werden.

5.4 Artenschutzrechtliche Stellungnahme / Erfassung besonders geschützter Arten

Aufgrund der Auswertung der Biotop- und Nutzungskartierung und der somit erfassten Biotoptypen sowie deren Ausstattung und Artenzusammensetzung kann das Vorkommen von Lebens- oder Überwinterungsräumen sowie der Fortpflanzung dienender Habitate und einzelner Individuen der gemäß §§ 39 und 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit der Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) geschützten Arten sowie der Arten des Anhanges II und IV der FFH-Richtlinie oder der Roten Listen für Deutschland und Mecklenburg-Vorpommern ausgeschlossen werden.

Relevante Projektwirkungen auf artenschutzrechtliche Belange

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

- Gebäudeabbruch

  - entfällt -

- Beseitigung von Bäumen

  Die mehrstämmige Weide soll aufgrund indirekter Projekteinwirkungen durch 7 neu anzupflanzende Bäume ersetzt werden. Trotz eingehender Untersuchung konnten keine nach § 44 BNatSchG geschützten Arten oder deren Lebensräume in oder an der Weide festgestellt werden.

- Beseitigung von Hecken und Buschwerk

  Für die Erweiterung des Verbrauchermarktes und die dafür notwendigen Bodenaufschüttungen müssen partiell ein kleineres Weidengebüsch (Höhe und Breite ca. 1,5 m) und mehrere junge Brombeergebüsche (Alter < 1 ½ Jahre) entfallen.
  Ebenso entfällt durch die Verlegung des Pflegestreifens entlang des Baches, eine Hecke aus größtenteils heimischen Ziersträuchern.

- Beseitigung, Verkleinerung bzw. Funktionsverlust von Gewässern

  - entfällt -

- Umnutzung von Flächen

  Mit Umnutzung der Flächen durch die Überbauung von Lebensräumen wurden die Auswirkungen auf Tierarten ohne relevantes Fluchtverhalten (z.B. Zauneidechse) untersucht.
  Aufgrund der Biotoptypenausstattung und Artenzusammensetzung können Verstöße (insbesondere Tötungsverbot) gemäß des § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden.

- Lärm

  Durch die vorliegende Planung ist ausschließlich mit einer baubedingten Emission und somit mit befristeten Störungen zu rechnen.

- Kollision von Tieren mit mobilen oder immobilen Einrichtungen

  - entfällt -

<u>Bewertung</u>
Im untersuchten Plangebiet konnten während der Begehungen und der Biotoptypenkartierungsarbeiten keine Individuen rechtlich geschützter Arten nachgewiesen werden, so dass die Planungen <u>nicht gegen bestehende Artenschutzrechtsprechung verstößt</u> bzw. zusätzliche Ausgleichmaßnahmen nicht erforderlich sind.
Vertreter der Avifauna (Amsel, Sperling, Hausrotschwanz, Elster) nutzen das überplante Gebiet gelegentlich für die Nahrungssuche. Reproduktionsstätten (Nester, Bruthöhlen, etc.) wurden nicht nachgewiesen.

5.5 Erfassung des Baumbestandes

Im Zusammenhang mit der Biotop- und Nutzungskartierung wurde der Baumbestand des Untersuchungsraumes erfasst und dokumentiert.
Gemäß Baumschutzkompensationserlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz vom 15.10.2007 ist der Bestand an geschützten Bäumen

auf Grundlage der Vermessungsunterlagen und eigenen Erhebungen für das Plangebiet erhoben worden. Alle vorhandenen Bäume wurden kartiert und im Bebauungsplan grafisch dargestellt.

Bewertung
Mit den Planungen zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn lässt sich der einzige im Bereich der Verbrauchermarkterweiterung kartierte Baum nicht sinnvoll erhalten. Es handelt sich um eine mehrstämmige, große Weide. Aufgrund des Abstandes der zukünftigen Baugrenzen ist diese nicht direkt von der Flächenerweiterung, evtl. aber von der Aufschüttung und den indirekten Auswirkungen der Gebäudeerweiterung betroffen. Daher wurde der Baum in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde als künftig fortfallend festgesetzt. Als Ersatz für die mehrstämmige Weide sind auf dem städtischen Flurstück 251/9, Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn, westlich des Friedhofs vier Vogelkirschen (Prunus avium) und drei Ebereschen (Sorbus aucuparia) als Hochstamm, Stammumfang 16 – 18 cm, anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Damit wurde nach langer Suche durch die Stadt ein Ausgleichsort in der Nähe zum Eingriffsort gefunden.

5.6 Erfassung der Biotoptypen

Vorhandene Biotop- und Nutzungstypen wurden vor Ort im Rahmen einer Bestandserfassung aufgenommen. Basis für die Zuordnung einzelner Biotoptypen war das vom LUNG herausgegebene Heft 2, der Materialien zur Umwelt „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern“.

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

Nr. Biotop-typ	Abk.	Biotoptyp	Betroffenheit
2.7.1	BBA	Älterer Einzelbaum	durch Aufschüttung
2.7.2	BBJ	Jüngerer Einzelbaum	-
2.7.3	BBG	Baumgruppe	-
4.5.2	FGB	Graben mit intensiver Instandhaltung (teilweise verrohrt)	-
9.2.1	GMF	Frischwiese	-
10.1.5	RHP	Ruderale Pionierflur	durch Aufschüttung
10.2.1	RTT	Ruderale Trittflur	-
13.2.1	PHX	Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten	Verlust (Pflegestreifen)
13.2.3	PHZ	Siedlungshecke aus heimischen Gehölzarten	-
13.2.3	PER	Artenarmer Zierrasen	teilweise versiegelt
13.4.3	PPJ	Jüngere Parkanlage (noch nicht realisierter Ausgleich der Ursprungsplanung)	teilweise überplant
14.4.2	OEL	Lockeres Einzelhausgebiet	-
14.7.5	OVL	Straße	-
14.7.8	OVP	Parkplatz, versiegelte Freifläche	-
14.8.2	OIG	Gewerbegebiet	-
14.11.1	OBS	Brachfläche der städtischen Siedlungsgebiete	-

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

5.7 Planwirkungen

Der Anteil der versiegelten Flächen in der Änderungsplanung des Verbrauchermarktareales ist naturgemäß größer als in der ursprünglichen Planung. Der höhere Versiegelungsgrad ist vor allem den notwendigen Erweiterungen der Verkaufs- und Lagerflächen geschuldet.
Für die Realisierung der vorliegenden Planung sind weitere Aufschüttungen im aktuellen Hangbereich notwendig. Hierfür müssen Flächen in Anspruch genommen werden, die derzeitig durch eine *Ruderale Pionierflur* mit flächigen Brombeergebüschen bestanden sind. Auch die mehrstämmige Weide wird voraussichtlich betroffen.
Durch die Verlegung des Gewässerpflegestreifens auf die andere Bachseite sind höhere Gehölzstrukturen, in Form einer Hecke aus größtenteils heimischen Gehölzen, von den Änderungsplanungen betroffen. Aufgrund der Kleinflächigkeit der vorliegenden Planung bzw. der bestehenden, nutzungsbedingten Beeinträchtigungen sind die zu erwartenden Eingriffe in das Landschaftsbild, den Wasserhaushalt sowie das Klima als sehr gering zu betrachten und können somit vernachlässigt werden.

Der Verlust von Flächen des Biotyps „*Ruderale Pionierflur*“ ist durch die notwendigen Bodenauffüllungen bedingt. Bei Nichtausführung der Planungen der 2. Änderung würden die Areale des genannten Biotoptyps durch die Ausbreitung von Brombeersträuchern in den nächsten Jahren verloren gehen. Weiterhin geht bei einer Ausführung der vorliegenden Änderungsplanung zum Bebauungsplan Nr. 4 „Gewerbegebiet Fulgengrund“ eine kleinere Fläche des Biotoptyps „*Artenarmer Zierrasen*“ verloren. Somit können die zu erwartende Eingriffe in die genannten, artenarmen Biotoptypen als eher geringwertig abgewogen werden. Der Verlust der Weide wird nach dem Baumschutzkompensationserlass ausgeglichen.

Innerhalb der Planungsarbeiten wurde versucht, den Umweltbelangen hinsichtlich einer flächensparenden Entwicklung in Bezug auf das Gemeindegebiet gerecht zu werden. Darüber hinaus wurden die Umweltbelange durch den Erhalt von Bäumen und die Festsetzungen zur Neuanpflanzungen von heimischen Bäumen, Sträuchern und einer Landschaftsrasenfläche berücksichtigt. Weiterhin wurde festgesetzt, dass vorhandene Altanlagen, Bauschutt und Müllablagerungen ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. einer Wiederverwertung zuzuführen sind.

5.8 Bilanzierungsberechnung

Durch die Planung kommt es zu Flächenverlusten der Biotoptypen *„artenarmer Zierrasen (PER)“ und „Ruderale Pionierflur (RHP)“.* Als betroffener Biotoptyp ist jedoch die „Jüngere Parkanlage“ zu Grunde zu legen, da diese als Ausgleichsmaßnahme in der ursprünglichen Bebauungsplanung festgesetzt war (sie wurde allerdings noch nicht realisiert). Die Parkanlage sollte der Abschirmung des Gewerbegebietes zur freien Landschaft dienen.
Da es sich bei der vorliegenden Planung um Vorhaben nach § 13a BauGB handelt, werden die neu zu versiegelnden Flächen nicht in die Kompensationsberechnungen aufgenommen. Hier gilt es also, ausschließlich die bereits den Ausgleichsabsichten dienenden Flächen gleichwertig zu ersetzen.

Flächenbilanz

Ermittelte Fläche des betroffenen Biotoptyps	x	Konkretisiertes biotoptypbezogenen Kompensationserfordernis (Stufe 1 bis 2)	x	Wirkungsfaktor (Stufe 3)	=	Kompensationsflächenäquivalent (Bedarf)

(nach „*Hinweise zur Eingriffsregelung*"; LUNG 1999 / Heft 3)

Verlust des Biotoptyps: Jüngere Parkanlage
(Kompensationserfordernis: 1)

Fläche:165 m² + 554 m² **719 m² x 1,0 x 0,75 = 539,25 m²**

Verlust des Biotoptyps: Siedlungshecke aus heimischen Gehölzarten
(Kompensationserfordernis: 2)

Fläche: 60,0 m x 5,0 m = 300 m² **300 m² x 2,0 x 0,75 = 450,00 m²**

Gesamtkompensationserfordernis: = 989,25 m².

Durch die Eingriffe der vorliegenden Planungen zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Gewerbegebiet Fulgengrund" kommt es zu einem Verlust von 719 m² der ursprünglichen Ausgleichsflächen (165 m² + 554 m²) sowie einen zusätzlichen Verlust von 300 m² Hecke, die aufgrund der Pflegestreifenverlegung entfällt.

Nach den Berechnungen gemäß der „Hinweise zur Eingriffsregelung"; LUNG 1999 / Heft 3 werden **989,25 m²** Kompensationsflächenäquivalent als Ersatz für die abgängigen Ausgleichs- bzw. Bestandsflächen benötigt.

5.9 Geplante Kompensationsmaßnahmen

Allgemein

Um Eingriffe, welche bei Umsetzung der vorliegenden Planung erwartet werden, vollständig ausgleichen zu können, sind Maßnahmen zum Ausgleich außerhalb des Plangebietes in Höhe von 989,25 m² Flächenäquivalent erforderlich.
Nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde sowie der Stadt Ostseebad Kühlungsborn wird der externe Ausgleich auf dem Flurstück 376/4, der Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn festgesetzt. Mit dem Ermöglichen einer natürlichen Sukzession auf 500 m² Ackerfläche ist das verbleibende Flächenäquivalent von 989,25 m² vollständig ausgeglichen.
Bei der Ausgleichsfläche handelt es sich um einen intensiv genutzten Acker am Wittenbecker Landweg, der somit in einem räumlichen Zusammenhang zu den Eingriffsflächen liegt. Von der Stadt Ostseebad Kühlungsborn wurde hier, zum Zweck eines großen Biotopverbundes, eine Sammelausgleichsfläche angelegt, auf der bereits mehrere Ausgleichsmaßnahmen realisiert wurden.
Alle Kompensationsmaßnahmen am „Gnittbarg" sollen zusammen Ausgleichsfunktionen diverser B-Planeingriffe und Aufgaben der Pufferung zwischen den Siedlungsflächen der Stadt Ostseebad Kühlungsborn sowie der freien Landschaft in Richtung Bad Doberan übernehmen.

Da die Distanz zwischen der Kompensationsfläche und benachbarter „Störquellen“ zwischen 50 m und 200 m beträgt, wird der Leistungsfaktor für die geplante Pflanzung mit 1 angesetzt.

Kompensationsmaßnahme	Fläche	Kompensations-wertzahl	Leistungs-faktor	Flächen-äquivalent
Nutzungsaufgabe Acker-fläche und natürliche Suk-zession	**500 m²**	**2**	**1**	**1.000 m²**

Somit wird durch die Umsetzung der geplanten Kompensationsmaßnahmen auf dem Flurstück 376/4, Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn das ermittelte naturschutzfachliche Kompensationserfordernis erreicht.

5.10 Grünordnerische Festsetzungen

Erhaltenswerte Grünstrukturen innerhalb der Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des B-Planes Nr. 4 wurden in die Planung aufgenommen und zum dauerhaften Erhalt festgesetzt. Hierbei handelt es sich hauptsächlich um verkehrsflächenbegleitende Grünflächen und jüngere Einzelbäume sowie eine Hainbuchen-Hecke im Osten des Geltungsbereiches.

Aus Gründen der Eingriffsminimierung in Bezug auf das Landschaftsbild wurde in den Planungen die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse von ursprünglich 2 auf 1 reduziert. Als Abgrenzung der Bauflächen zur freien Landschaft werden die Neuanlage einer Landschaftsrasenfläche sowie die Anlage einer mindestens 5 m breiten Hecke aus heimischen Laubgehölzen festgesetzt. Diese dient dem Ersatz der nach § 13a BauGB nicht ausgleichpflichtigen Habitatverluste der Avifauna als Nist- und Nährgehölze. Ebenso soll somit zeitgleich der Verlust an Boden und der ausfallenden Biotoptypen kompensiert werden.

Es wird entlang der neuanzulegenden Böschungskante eine 3-reihige Artenschutzhecke aus heimischen Gehölzen angelegt. Die Anlage der Hecke erfolgt in einem Pflanzabstand von 1,0 m und einem Reihenabstand von 1,5 m. Die Gehölzarten sind der nachfolgenden Pflanzenliste zu entnehmen. Diese Minderungsmaßnahme hat neben dem ökologischen auch einen landschafts- und ortsbildästhetischen Aspekt.

Pflanzenliste

10 %	Rosa canina	Hunds-Rose	Str. 2xv., 60-100 cm
10 %	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	Str. 2xv., 60-100 cm
10 %	Acer campestre	Feld-Ahorn	Str. 2xv., 60-100 cm
15 %	Viburnum opulus	Schneeball	Str. 2xv., 60-100 cm
15 %	Crataegus monogyna	Weißdorn	Str. 2xv., 60-100 cm
20 %	Euonymus europaea	Pfaffenhütchen	Str. 2xv., 60-100 cm
20 %	Prunus spinosa	Schlehe	Str. 2xv., 60-100 cm

Aufgrund der festgesetzten Schutz- und Minderungsmaßnahmen werden die Umweltbelange in der vorliegenden Planung intensiv berücksichtigt.
Die festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden dem Eigentümer des Teilgebietes 1 (TG-1- im B-Plan), Flurstücke 254/95 und 254/96, Flur 2, Gemarkung

Kühlungsborn, gemäß § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet. Die Sicherung erfolgt im städtebaulichen Vertrag mit der Stadt.

6. Sonstiges

Die Straßenanbindung und die sonstigen Erschließungsanlagen im Plangebiet sind vorhanden und erfahren durch die Planung keine Veränderung. Die geregelte Ver- und Entsorgung des Gebietes ist durch die vorhandenen Anschlüsse bzw. Anschlussmöglichkeiten gewährleistet.
Die Beteiligten 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.
Nennenswerte zusätzliche Emissionen sind durch die Erweiterung des vorhandenen Marktes nicht zu erwarten. Die Stellplatzanzahl wird nicht vergrößert. Die Anlieferung befindet sich unverändert auf der dem Gewerbegebiet zugewandten Seite. Zu den umgebenden Wohnungen am Fulgengrund wurden bereits mit der Ursprungsplanung ein ausreichender Abstand von mind. 40 m und eine Immissionsschutzpflanzung festgelegt.
Für den gesamten Geltungsbereich gilt die Stellplatzsatzung (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) in der zuletzt geänderten Fassung. 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).

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.

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). 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 bzw. der Kreisbodendenkmalpflege 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.

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