



# STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN

Landkreis Bad Doberan / Land Mecklenburg-Vorpommern

## Bebauungsplan Nr. 10

Wohngebiet „Holmblick“  
nördlich des Grünen Weges in Kühlungsborn

### BEGRÜNDUNG

Satzungsbeschluss vom: 08. 05. 2003

In Kraft seit:

18. 11. 2005

Rainer Karl  
Bürgermeister

## **INHALT/UMFANG/GLIEDERUNG**

1. Ziel und Zweck der Planung
2. Vorgaben übergeordneter Planungen
3. Planungsrechtliche Grundlagen
4. Geltungsbereich und Bestand
5. Umweltbericht
6. Art und Maß der baulichen Nutzung
7. Verkehrserschließung
8. Grünordnung und Landschaftspflege
9. Stadttechnische Ver- und Entsorgung
10. Immissionsschutz
11. Flächenbilanz
12. Bodenordnende Maßnahmen
13. Kosten und Finanzierung

### **Anlagen:**

1. Übersicht zu den Flurstücken, o.M.
2. Maßgeblich Beteiligte am Bebauungsplan
3. Screening zur Umweltverträglichkeitsvorprüfung

## 1. Ziel und Zweck der Planung:

In der Stadt Ostseebad Kühlungsborn besteht weiterhin Bedarf an Einfamilien-Eigenheimen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (B-Plan) Nr. 10 sollen ca. 90 Eigenheime bzw. Wohnungen neu errichtet werden.

Der B-Plan ist so angelegt, dass die Realisierung in Etappen erfolgen kann.

## 2. Vorgaben übergeordneter Planungen:

Im Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich dieses B-Planes als Wohnbaufläche „W“ dargestellt, so wird der B-Plan Nr. 10 aus dem FNP entwickelt.

Der FNP gibt Grünflächen vor, die den B-Plan-Geltungsbereich in drei Bereiche gliedern.

Nach dem städtischen Verkehrskonzept ist der „Grüne Weg“ im Süden des Plangeltungsbereiches als künftige Landesstraße zu beachten und die Straße „Zur Asbeck“ im Osten des Plangeltungsbereiches als wichtige Verbindungsstraße zwischen „Grünem Weg“ und „Neuer Reihe“ zu werten.

Die Planung des Wohngebietes ist so anzulegen, dass im Nordosten vom B-Plangebiet zu einem späteren Zeitpunkt das Wohngebiet erweitert werden kann. Dabei ist zu beachten, dass die Fritz-Reuter-Straße keinen zusätzlichen Kraftfahrzeugverkehr am Bahnübergang aufnehmen kann. Der Straßenverkehr aus dem Erweiterungsgebiet muss auf die Straße „Zur Asbeck“ geführt werden.

## 3. Planungsrechtliche Grundlagen:

Grundlage des Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. 08. 1997 (BGBl. I. S. 2141, 1998 I S. 137), geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950) sowie der § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Mai 1998 (GVOBI M-V, 1998, S. 468 und 612).

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss vom 08. 11. 2001 eingeleitet.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) BauGB erfolgte in Form einer Bürgerversammlung am 20. 06. 2002. In der Bürgerversammlung wurden Anregungen, die Grundzüge der Planung berühren könnten, nicht geäußert. Die Stadtvertreterversammlung hat in der Sitzung am 22. 08. 2002 die Anregungen aus den eingegangenen Stellungnahmen geprüft und die Abwägung vorgenommen. Der Entwurf wurde gebilligt und zur Auslegung bestimmt. Die öffentliche Auslegung des Planentwurfs und der Begründung nach § 3 (2) BauGB fand vom 25. 09. 2002 bis zum 28. 10. 2002 statt.

Die Träger öffentlicher Belange hatten Gelegenheit zur frühzeitigen Beteiligung, in dem ihnen der Vorentwurf zur Abgabe einer Stellungnahme zugeschickt wurde.

Die Nachbargemeinden wurden ebenfalls gebeten, bereits zum Vorentwurf eine Stellungnahme abzugeben bzw. zu erklären, dass ihre Belange nicht berührt werden.

#### 4. Geltungsbereich und Bestand:

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 477/10, 476/4 und Teile der Flurstücke 243/2 der Flur 1 und 471/2, 472/2, 473, 474/7, 475/2, 476/1, 478/11, 479/1, 479/4, 481/5, 482/14, 482/18 der Flur 2 der Gemarkung Kühlungsborn.

Das Gebiet wird wie folgt umgrenzt:

im Norden: Flächen für die Landwirtschaft / Mischgebiet  
im Osten: Mischgebiete  
im Süden: Verkehrsflächen „Grüner Weg“  
im Westen: Wohngebiet „Kühlungsblick“ und Grünflächen entlang der „Asbeck“  
(Kleingartenanlage „Kühlungsblick“)

Das Landesamt für Bodendenkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern hat am 18. 09. 2000 mitgeteilt, dass im Geltungsbereich dieses B-Planes Bodendenkmale bekannt sind. Die Bodendenkmalfundstellen sind als nachrichtliche Übernahme in der Planzeichnung dargestellt. Bodendenkmale sind nach § 2 Abs. 1 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern (GVBl. Land Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff [DSchG M-V] Sachen sowie Teile oder Mehrheiten von Sachen, an deren Erhaltung ein öffentliches Interesse besteht, da sie für die Geschichte des Menschen bedeutend sind. Sie zeugen u.a. vom menschlichen Leben in der Vergangenheit und gestatten Aufschlüsse über die Kultur-, Wirtschafts-, Sozial- und Geistesgeschichte sowie über Lebensverhältnisse und zeitgenössische Umweltbedingungen des Menschen in ur- und frühgeschichtlicher Zeit (§ 2 Abs. 5 DSchG M-V).

Erdeingriffe jeglicher Art im Bereich von Bodendenkmalen haben deren Veränderung zur Folge. Wenn bei Vorhaben der o.g. Art ein Denkmal verändert wird, bedarf es gem. § 7 Abs. 7 DSchG M-V einer Genehmigung der Veränderung durch die für die Bewilligung des Vorhabens zuständigen Behörde, die diese wiederum nur im Einvernehmen mit dem Landesamt für Bodendenkmalpflege erteilen darf. Das Landesamt kann der Genehmigung nur dann zustimmen, wenn die fachgerechte Bergung und Dokumentation der betroffenen Teile des Bodendenkmals durch Fachkräfte gewährleistet ist. Alle durch die Untersuchung entstehenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffes zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V).

Bei den betroffenen Bodendenkmalen handelt es sich um die Fundplätze aus der Jungsteinzeit. Ein Fundplatz lieferte darüber hinaus Material aus der Bronzezeit und dem Mittelalter, was auf einen ausgedehnten Bodendenkmalbereich deutet.

Für die baubegleitenden archäologischen Bergungs- und Dokumentationsarbeiten wurden zwischen dem Bauherrn und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege im November 2002 (1. Bauabschnitt) und im Dezember 2002 eine entsprechende Vereinbarung (2. Bauabschnitt) abgeschlossen.

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 (GVBl. S. 669), geändert durch Gesetz vom 02. 03. 1993 (GVBl. S. 178) bleiben die auf der Grundlage des Wassergesetzes der DDR beschlossenen Trinkwasserschutzgebiete weiterhin bestehen.

Die sich daraus ergebenden Nutzungsbeschränkungen und Verbote sind einzuhalten.

Ver- und Entsorgungsleitungen sowie wasserwirtschaftliche Anlagen, die im Zuständigkeitsbereich des Staatlichen Amtes für Umwelt und Natur Rostock liegen, werden nicht berührt.

Das gleiche trifft für Gewässer I. Ordnung zu.

Im Planungsgebiet befinden sich keine Messstellen des Staatlichen Amtes für Umwelt und Natur Rostock im Oberflächen- und Grundwasser.

Mit dem Planungsgebiet sind küstenschutztechnische Belange nicht berührt.

Im Plangeltungsbereich befindet sich eine Gashochdruckleitung PN 200, PN 4 der Stadtwerke Rostock AG.

Sie verläuft in einer Länge von 400 m diagonal durch das B-Plan-Gebiet. 230 m dieser Leitung bleiben in der Lage unverändert, 170 m der Trasse müssen verlegt werden. Hierzu besteht die Finanzierungsvereinbarung des Bauherren mit den Stadtwerken Rostock vom September 2002.

Altlasten oder Altlastverdachtsflächen sind im Vorhabensgebiet nicht bekannt. Sollten wider Erwarten bei den Baumaßnahmen verunreinigter Boden oder Altablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle, Bauschutt etc.) angetroffen werden, so sind diese Abfälle vom Abfallbesitzer bzw. vom Grundstückseigentümer einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Diese Abfälle dürfen nicht zur erneuten Bodenverfüllung genutzt werden.

Über den Geltungsbereich verläuft eine Richtfunkstrecke von O<sub>2</sub> Germany. Es wurde mitgeteilt: „Wir haben nach derzeitigem Planungs- und Realisierungsstand eine Richtfunkstrecke, die in ihrer Funktionsweise durch das Vorhaben gestört werden würde, wenn Ihre geplante Bebauungshöhe (inklusive Neuanpflanzung von Bäumen) 12 m überschreitet. Unsere Richtfunkstrecke verläuft über dem angesprochenen Gebiet in einer Höhe von ca. 20 m. Der Verlauf der Strecke ist folgender (von Funkstelle 1 zu Funkstelle 2):

Funkstelle 1

O<sub>2</sub>-Sto.-Nr.: 218992188

Leuchtturm

18230 Bastorf

Rechtswert GK3: 3676132

Hochwert GK3: 6003507

Antennenhöhe: 20,5 m

Funkstelle 2

O<sub>2</sub>-Sto.-Nr.: 218991195

Cubanzestraße 68

18225 Kühlungsborn

Rechtswert GK3: 3680713

Hochwert GK3: 6005897

Antennenhöhe: 20,5 m.“

## 5. Umweltbericht

Mit dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 19.09.2001 ist für bestimmte bauplanungsrechtliche Vorhaben die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung im Bauleitplanverfahren erforderlich geworden.

So besteht gemäß Anlage 1 Nr. 18 .7.2. des o.g. Gesetzes für den Bau eines Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt wird - mit einer festgesetzten Größe der Grundfläche von insgesamt 20.000 m<sup>2</sup> bis weniger als 100.000 m<sup>2</sup> - die Pflicht, eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3c Abs. 1 Satz 1 UVPG durchzuführen.

Es wurde eine Umweltverträglichkeitsvorprüfung vorgenommen (siehe Anlage 3 der Begründung).

## 6. Art und Maß der baulichen Nutzung:

Das System der Straßen und Wege sowie die Grünflächen gliedern den Plangeltungsbereich in 12 Wohnbaufelder.

Von den 12 Baufeldern sind 5 als Reine Wohngebiete (WR) und 7 Baufelder als Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt.

In Auswertung der Erfahrungen aus den neuen Wohngebieten der letzten Jahre soll im Geltungsbereich dieses B-Planes eine lockere und differenzierte Eigenheimbebauung mit einem geringen Anteil an Eigenheimen mit Einlieger-Wohnungen realisiert werden. Doppelhäuser und/oder Reihenhäuser sind hier nicht vorgesehen. Die lockere und differenzierte Bebauung wird durch folgende Festsetzungen erreicht:

- Grundflächenzahl (GRZ) in 3 Baufeldern = 0,3, sonst 0,4
- Ausschuss der GRZ-Überschreitung,
- Vorgabe von Mindestgrößen für die Eigenheimparzellen (600 bzw. 500 m<sup>2</sup> für Einzelhäuser und 425 m<sup>2</sup> im Baufeld 2),
- Festsetzung von Baugrenzen, so dass größere Abstände zu Verkehrs- und Grünflächen eingehalten werden,
- maximale Gebäudehöhe: 9,5 bzw. 11,0 m für alle Gebäude abhängig von der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse. 2 Vollgeschosse sind nur in zwei Baufeldern zulässig,
- Bildung von Baufeldern mit einer Größe, die sog. „Pfeifengrundstücke“ zulassen,
- Vorgabe von Firstrichtungen nur für Baufelder, wo es die gewollte städtebauliche Ordnung verlangt.

## 7. Verkehrserschließung:

Das neue Straßennetz wird mit der Planstraße A an die vorhandene Straße „Zur Asbeck“ an das Straßennetz der Stadt Kühlungsborn angeschlossen.

Im Plangeltungsbereich wurde ein Straßennetz entwickelt, das einerseits den Verkehrsaufgaben gerecht wird (Begegnungsfälle, Sichtfelder, Parkplätze, separate Fußwege) und andererseits zur Verkehrsberuhigung führt (Straßenversätze, Mischverkehrsflächen).

Private Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind gemäß LBauO M-V auf den Privatgrundstücken in der Abhängigkeit von der Nutzung zu schaffen.

Im Plangeltungsbereich gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn, ausgefertigt am 12. 11. 2001, bekanntgemacht am 04. 12. 2001 in der Anlage zum Amtlichen Mitteilungsblatt Nr. 12/2001 des Landkreises Bad Doberan.

Von besonderer Bedeutung sind folgende §§ der Stellplatzsatzung:

„§ 1 (3):

Stellplätze, Garagen und Carports sind grundsätzlich innerhalb der jeweiligen Grundstücksgrenzen, aber nicht im Vorgartenbereich, zu errichten.

§ 2 (1):

Stellplätze sind zu befestigen, vorrangig aus Pflaster, Verbundpflaster, Öko-Pflaster oder ähnlichem luft- und wasserdurchlässigen Belag. Sie sind verkehrssicher mit guter Fußläufigkeit anzulegen.

§ 2 (2):

Stellplätze sind durch geeignete Bäume, Hecken oder Sträucher abzuschirmen. Für je 4 Stellplätze ist ein geeigneter Baum mit einer unbefestigten Baumscheibe von 4 – 6 qm zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Stellplätze mit mehr als 500 qm befestigter Fläche sind grundsätzlich durch eine raumgliedernde Bepflanzung zwischen den Stellplatzgruppen zu unterteilen. Böschungen zwischen den Stellplatzgruppen sind zu bepflanzen.“

Garagen und Carports sowie auch Nebenanlagen sind an den Verkehrsflächen nicht im Vorgarten zulässig. Damit werden Verkehrssicherheit und städtebauliche Ordnung erreicht.

Die Verkehrssicherheit wird erhöht, weil bei dieser Regelung in der Regel der Pkw in ganzer Länge vor Garage/Carport abgestellt werden kann, bevor Tor/Kette geöffnet wird.

Die städtebauliche Ordnung wird erhöht, weil der Vorgarten frei bleibt, wie das die im B-Plan geltende städtische Stellplatzsatzung fordert. In ganz Kühlungsborn hat sich das Ortsbild verbessert, weil Pkw nicht mehr im Vorgarten abgestellt werden dürfen.

An Eckgrundstücken befindet sich der Vorgarten entlang der Gebäudetraufseite. Um die lockere offene Bauweise durchzusetzen, ist von Nebenanlagen, Garagen und Carports ein seitlicher Mindestabstand zur Nachbargrenze von 1 m einzuhalten.

Alle Straßen und Wege im öffentlichen Bereich sind behindertengerecht nach DIN 18024-1 auszubauen.

Das Projekt Straßenbau ist dem Straßenverkehrsamt zum gegebenen Zeitpunkt über das Planungsamt des Landkreises Bad Doberan zur Abgabe einer fachlichen Stellungnahme zuzuleiten.

Es ist ein Beschilderungs- und Markierungsplan zu erarbeiten. Dieser ist zwecks Erlangung der verkehrsrechtlichen Anordnung 3-fach dem Straßenverkehrsamt des Landkreises Bad Doberan zuzuleiten. Im Falle einer Antragstellung durch einen beauftragten Dritten ist die schriftliche Bestätigung der Kenntnisnahme durch den Straßenbulasträger vorzulegen.

Für die Verkehrsberuhigung im Wohngebiet wird die Tempo-30-Zone empfohlen. Hierbei sind u.a. die Hinweise der EAE 85/95 „Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen“ für die Gestaltung der Straßenräume, besonders im Hinblick auf die Geschwindigkeitsdämpfung, zu beachten. Die Knotenbereiche zwischen den Planstraßen A und B sind baulich einheitlich zu gestalten, um Probleme in der Durchsetzung des Vorfahrtsgrundsatzes „Rechts vor Links“ zu vermeiden.



## **8. Grünordnung und Landschaftspflege:**

### **8.1 Aufgaben- und Zielstellung**

Durch den Bebauungsplan Nr. 10 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn werden naturschutzrechtlich Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Naturschutzrechtes verursacht.

Nach § 19 Abs. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes vom 03.04.2002 ist der Verursacher eines Eingriffes verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft innerhalb einer bestimmten Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen), soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist.

Sind nach § 21 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) Eingriffe auf Grund der Aufstellung von Bebauungsplänen zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden.

Ziel der Planung ist es, differenzierte landschaftsplanerische Aussagen zum Bestand und zum geplanten Eingriff in den Naturhaushalt zu treffen und mit den geplanten Maßnahmen einen Ausgleich der zu erwartenden Beeinträchtigung zu erreichen und die landschaftliche Einbindung zu verbessern

Dabei sind der Umfang der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen zu bestimmen und deren Realisierung durch Festsetzungen im B-Plan zu konkretisieren.

### **8.2 Lage, Größe und Abgrenzung des Plangebietes**

Das B-Plangebiet mit einer Fläche von ca. 9,5 ha grenzt im Norden an Gartenbrachland (geplante Wohnbebauung) und an Ackerflächen, im Nordwesten an einen lichten Gehölzstreifen mit angrenzender Ackerfläche, im Südwesten reicht das Baugebiet bis an den Grünzug an der „Asbeck“ mit dem angrenzenden Wohngebiet.

Nach Süden bildet die Verkehrsfläche der Umgehungsstraße „Grüner Weg“ die Grenze.

Im Nordosten grenzen das Wohngebiet „Am Moll“ sowie die gewerblich genutzte Fläche der Stadt und das Gelände der Caritas an das B-Plangebiet.

### **8.3 Vorgaben übergeordneter Planungen**

#### **8.3.1 Regionales Raumordnungsprogramm**

Entsprechend dem Regionalen Raumordnungsprogramm „Mittleres Mecklenburg/ Rostock“ liegt das Planungsgebiet im Vorsorgeraum Naturschutz und Landschaftspflege und ist als Fremdenverkehrsschwerpunktraum ausgewiesen.

#### **8.3.2 Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan**

Im Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan der Region „Mittleres Mecklenburg/Rostock“ liegt die Stadt Kühlungsborn und damit auch das B-Plangebiet im Bereich mit „besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt“. Das Gebiet der „Kühlung“ ist mit 13.965 ha das größte Landschaftsschutzgebiet des Landkreises Bad Doberan. Der Bereich südlich der Umgehungsstraße ist als „Schwerpunktbereich zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ ausgewiesen, mit dem Ziel in diesem Bereich insbesondere Maßnahmen zur Renaturierung naturferner Gewässerabschnitte durchzuführen.

### 8.3.3 Planungsgrundlage

Entsprechend Punkt b.1 des Erläuterungsberichts zum F-Plan der Stadt Ostseebad Kühlungsborn sollen die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für Vorhaben auf den ausgewiesenen Bauflächen, zu denen auch das B-Plangebiet gehört, im jeweiligen Geltungsbereich vorgenommen werden.

Über den Schutz von Landschaftsbestandteilen hinaus sind Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege der Natur ausgewiesen. Diese Flächen wurden aus dem 1997 überarbeiteten Teillandschaftsplan für die Stadt Ostseebad Kühlungsborn übernommen und dienen u. a. der Einbindung der neu ausgewiesenen Bauflächen am Ortsrand mit dem Ziel, neben der Erhaltung eine Weiterentwicklung der Grünverbindungen und Vernetzungsstrukturen in die Landschaft zu gewährleisten.

## 8.4 Rahmenbedingungen

### 8.4.1 Naturraum

Entsprechend der naturräumlichen Gliederung nach HURTIG (1957), zitiert nach RABIUS & HOLZ (1993) gehört der Planungsbereich zur:

Landschaftszone (1) - „Ostseeküstengebiet“

Großlandschaft (10) - „Nordwestliches Hügelland“

Landschaftseinheit (104) – „Kühlung“

Als potentielle natürliche Vegetation würde sich unter den gegenwärtigen Standortverhältnissen nach Aufgabe des menschlichen Einflusses im Plangebiet ein subatlantischer Stieleichen-Buchenwald einstellen.

### 8.4.2 Boden

Ausgangsform für die Böden bilden die vom Weichselglazial hinterlassenen Sedimente der Grund- und Endmoränen. Die Böden im Planbereich sind durch wechselnde Bodenarten gekennzeichnet, da sich die Substrattypen häufig auf engem Raum ändern.

### 8.4.3 Gewässer

Im Plangebiet ist kein Oberflächengewässer vorhanden. Im Westen wird das B- Plangebiet durch den örtlichen Vorfluter Nr. 10 der „Asbeck“ begrenzt, er verläuft von Süd nach Nord durch das Stadtgebiet und entwässert in die Ostsee. Entsprechend dem Flächennutzungsplan der Stadt sind die Fließ- und Standgewässer von Bebauung freizuhalten und nachhaltig vor Beeinträchtigungen zu schützen.

### 8.4.4 Landschaftsbild

Die Fläche des B- Plangebietes ist landschaftlich nicht gegliedert und stellt sich als ausgeräumte landwirtschaftlich genutzte Acker- bzw. Weidefläche dar. Lediglich am nordöstlichen Rand begrenzt die Baumreihe eines ehemaligen Weges das Gebiet und trennt es vom angrenzenden Baugebiet. Auch der Baumbestand an der südöstlichen Baugebietsgrenze bildet eine natürliche Raumkante.

Nach Süden bildet die Trasse der Umgehungsstraße die Grenze des Gebietes, die jedoch landschaftlich ebenso wie die Asbeckniederung und das westlich angrenzende Wohngebiet landschaftlich nicht durch Großgrün eingebunden sind.

## 8.5 Bestandsbeschreibung und Bewertung des Eingriffs

Die Bestandsbewertung wurde auf der Grundlage der örtlichen Begehungen im Oktober 2001 durchgeführt, auf der die vorhandenen Nutzungs- und Biotopstrukturen aufgenommen wurden. Da es sich bei der Fläche des B-Plangebietes um eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche mit jährlich wechselnden Kulturen und um eine Weidefläche (Grasland, kurzfristig als Campingplatz genutzt) handelt, und vom Eingriffsvorhaben keine Wertbiotope betroffen sind, wurde die Beurteilung des Eingriffs auf der Grundlage der betroffenen Biotoptypen vorgenommen.

### 8.5.1 Flächenübersicht

<u>Bestand:</u>	- Ackerfläche	Flurstücke 472/2, 475, 473 und 476/4 teilweise	63.207 m <sup>2</sup>
	- Weidefläche	Flurstück 477/10	28.570 m <sup>2</sup>
	- Gewerbefläche	Flurstück 479/1 teilweise, vollversiegelt	<u>3.525 m<sup>2</sup></u>
		<b>Gesamt:</b>	<b><u>95.302 m<sup>2</sup></u></b>
<u>Planung:</u>	bebaute Fläche (Totalversiegelung)		20.537 m <sup>2</sup>
	Verkehrsfläche (Totalversiegelung)		13.116 m <sup>2</sup>
	Versorgungsfläche		1.951 m <sup>2</sup>
	Private Grün- und Gartenfläche (innerhalb der Baufelder)		34.687 m <sup>2</sup>
	Vegetationsflächen für Ausgleichsmaßnahmen (privates und öffentliches Grün mit Festsetzung als private bzw. öffentliche Grünfläche)		25.011 m <sup>2</sup>
		<b>Gesamt</b>	<b><u>95.302 m<sup>2</sup></u></b>

### 8.5.2 Erläuterung des Eingriffs

Entsprechend dem Vorentwurf zum Bebauungsplan gliedert sich das Plangebiet bezüglich der Art der baulichen Nutzung in 12 Wohnbaufelder, davon wurden 5 als Reine Wohngebiete (WR) und 7 Baufelder als Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt.

Mit den vorgesehenen Festsetzungen werden 35,3 % der Gesamtfläche durch Bebauung und Verkehrsfläche beansprucht und 36,4 % der Fläche sind als private Grün- und Gartenfläche ausgewiesen. Gemäß gültigem Flächennutzungsplan und dem darauf basierenden B-Plan sind der Eingriff und die zum Ausgleich des Eingriffs erforderlichen Maßnahmen darzustellen.

### 8.5.3 Auswirkung des Eingriffs

Durch die vorgesehene Bebauung des Plangebietes ist vorrangig ein Flächenverbrauch durch Versiegelung und ein Verlust an Vegetationsflächen durch veränderte Nutzung zu erwarten.

Die Lebensraum- und sonstigen Bodenfunktionen werden erheblich beeinträchtigt und im Bereich der Überbauung irreversibel zerstört. In Verbindung mit der Versiegelung verringert sich auch die Grundwasserneubildungsrate.

Die Bedeutung der Gesamtfläche als Lebensraum für Flora und Fauna, insbesondere Insekten und andere Kleinlebewesen wird sich verändern durch:

direkte Eingriffe

Überbauung bzw. Umbau der vorhandenen Vegetationsflächen

Veränderung des Landschaftsbildes

indirekte Eingriffe  
Beeinträchtigung durch Lärm,  
Veränderung von Artenzusammensetzungen durch veränderte Nutzung

### 8.6 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Entsprechend § 8a Bundesnaturschutzgesetz und § 15 Landesnaturschutzgesetz wird auf der Grundlage der „Hinweise zur Eingriffsregelung für das Land Mecklenburg – Vorpommern“ die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung für das Plangebiet vorgenommen

#### A Ausgangsdaten

##### A 1 Kurzbeschreibung der eingriffsrelevanten Vorhabensbestandteile

Durch die Bebauung des neuen Wohngebietes kommt es auf den ehemals landwirtschaftlich genutzten Flächen zur Versiegelung und Überbauung der vorhandenen Acker- und Weideflächen. Die intensiv landwirtschaftlich genutzten Acker und die extensiv genutzte Weideflächen erfüllen keine besondere Lebensraumfunktion.

Im Bereich der Erschließungsstraße (Planstraße A) ist von der Versiegelung der vorhandene Baumbestand betroffen.

Außerhalb des B- Plangebietes befinden sich bis auf eine intensiv genutzte Ackerfläche im Nordosten keine Naturräume die durch die negativen Randeinflüsse des geplanten Baugebietes beeinträchtigt werden, da es sich um Wohngebiete und den Straßenraum der Umgehungsstraße handelt.

##### A 2 Abgrenzung von Wirkzonen

Da im Bereich des Vorhabens und im angrenzenden Bereich keine Biotoptypen mit einer Werteinstufung  $\geq 2$  vorhanden sind, entfällt die Abgrenzung von Wirkzonen.

##### A 3 Ermittlung des Freiraum-Beeinträchtigungsgrades

Der Abstand des maßgeblichen eingriffsrelevanten Vorhabens von vorhandenen Störquellen beträgt 50 m. Daraus ergibt sich ein Freiraum-Beeinträchtigungsgrad entsprechend „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (LUNG, 03/1999) von 1 (Korrekturfaktor 0,75).

Vorkommen spezieller störungsempfindlicher Arten: - **entfällt** -

B Eingriffsbewertung und Ermittlung des  
Kompensationsbedarfs

B 1 Bestimmung des Kompensationserfordernisses aufgrund betroffener  
Biotoptypen

B 1.1 Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung

Auf der Grundlage der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ wurden für den unmittelbar betroffenen Bereich folgende Biotoptypen und Biotopwertestufungen ermittelt:

**Tabelle 1: Wertstufenermittlung**

Biotoptyp Nr.	Biotoptyp	Wertstufe
09.3.2	Intensivgrünland auf Mineralstandorten weniger 50% Stauden	1
12.1.2	Lehmacker	1
14.8.2	Gewerbefläche, vollversiegelt	0
02.7.1	Älterer Einzelbaum	3
02.7.2	Jüngere Einzelbäume	1

Die in Tabelle 1 genannten Biotoptypen werden in nachfolgend berechnetem Umfang durch eine Flächenversiegelung beeinträchtigt. Die vollversiegelte Gewerbefläche umfasst ca. 3850 m<sup>2</sup>. Davon verbleiben ca. 613 m<sup>2</sup> als Verkehrsfläche (Planstraße A) vollversiegelt, 3.237 m<sup>2</sup> werden entsiegelt und als Schutzgrün P4 bepflanzt.

B 1.1 Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust)

Biotoptyp	Flächenverbrauch [ha]	Wertstufe	Kompensationserfordernis + Zuschlag für Versiegelung x Freiraumbeeinträchtigungsfaktor	Flächenäquivalent für Kompensation
09.3.2	1,1000	1	$1 + 0,5 \times 0,5 = 0,75$	0,825
12.1.2	1,7300	1	$1 + 0,5 \times 0,5 = 0,75$	1,298
02.7.1	0,0025	3	$5 + 0,5 \times 0,5 = 2,75$	0,007
02.7.2	0,0175	1	$1 + 0,5 \times 0,5 = 0,75$	0,014
<b>gesamt:</b>				<b>2,144</b>

Die Ermittlung der möglichen versiegelten Fläche erfolgte auf der Grundlage der für den Geltungsbereich festgesetzten Grundflächenzahlen, die entsprechend der Festsetzung unter P 6 nicht überschritten werden dürfen

B 1.2 Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust

Biotoptyp	Flächenverbrauch [ha]	Wertstufe	Kompensationserfordernis x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsfaktor	Flächenäquivalent für Kompensation
09.3.2	1,11	1	$1 \times 0,75 = 0,75$	0,833
12.1.2	2,48	1	$1 \times 0,75 = 0,75$	1,860
<b>gesamt</b>				<b>2,693</b>

B 1.3 Biotopbeeinträchtigung (mittelbare Eingriffswirkung): - **entfällt** -

B 2 Berücksichtigung von qualifizierten landschaftlichen Freiräumen

B 2.1 Vorkommen von landschaftlichen Freiräumen mit Wertstufe 4: - **entfällt** –

B 2.2 Vorkommen von landschaftlichen Freiräumen mit Wertstufe 3 und überdurchschnittlichem Natürlichkeitsgrad: - **entfällt** –

B 3 Berücksichtigung von faunistischen Sonderfunktionen

B 3.1 Vorkommen von Arten mit großen Raumansprüchen: - **entfällt** –

B 3.2 Vorkommen gefährdeter Tierpopulationen: - **entfällt** –

B 4 Berücksichtigung von abiotischen Sonderfunktionen

Die Berücksichtigung abiotischer Sonderfunktionen **Boden, Wasser und Klima/Luft** : -**entfällt**

B 5 Berücksichtigung von Sonderfunktionen des Landschaftsbildes  
- **entfällt** –

B 6 Zusammenstellung des Kompensationsflächenbedarfs

Summe:	1.1	2,144
	1.2	2,693
	1.3	--
	2.1	--
	2.2	--
	3.1	--
	3.2	--
	4.1	--
	4.2	--
	4.3	--
	5.0	--
<b>Gesamtsumme</b>		<b>4,837</b>

## C Geplante Maßnahmen für die Kompensation

## C 1 Kompensationsmaßnahmen

Folgende Maßnahmen sind vorgesehen:

Kompensations-Maßnahmen	Fläche (ha)	Wertstufe	Kompensationswertzahl	Wirkungsfaktor	Flächenäquivalent
A) 56 St Einzelbäume	0,140	2	2,5	0,6	0,210
B) Anlage einer naturnahen Wiese auf ehemaliger Ackerfläche (Ö5, Ö7, Ö8, Ö9)	0,845	2	2,5	0,8	1,690
C) Anpflanzung von Gehölzen (Ö1, 25% Ö2, P3, P4, P6)	1,035	2	2,5	0,7	1,811
D) Anpflanzung von Gehölzen zur Pufferung von Wasserflächen (R)	0,179	2	2	0,7	0,251
E) Hecke mit Überhältern (um Ö2)	0,050	2	2,5	0,7	0,088
F) Parkartige Grünfläche (P10, P11)	0,542	2	2,5	0,6	0,813
Gesamt					<b>4,863</b>

## C 2 Bilanzierung

Bedarf (Bestand)	Planung
Kompensationsflächenäquivalent bestehend aus:	Kompensationsflächenäquivalent der geplanten Kompensationsmaßnahme bestehend aus:
- Sockelbetrag für multifunktionale Kompensat.	- Maßnahmen der Biotopneuschaffung
Gesamtbilanz	
<b>Flächenäquivalent (Bedarf)</b>	<b>Flächenäquivalent (Planung)</b>
<b>4,837</b>	<b>4,863</b>

Dem Flächenäquivalent des betroffenen Bestandes in Höhe von **4,837** steht ein Flächenäquivalent der geplanten Kompensationsmaßnahmen in Höhe von **4,863** gegenüber. Der Eingriff ist daher vollständig kompensiert.

**D** Bemerkungen / Erläuterungen**D 1** Erläuterung der Ausgleichsmaßnahmen

Die für den Ausgleich vorgesehenen Maßnahmen sind mit den Festsetzungen unter P 8. des B-Planes untersetzt.

**A)**

Anpflanzung von 56 St. Einzelbäumen (52 + 4 als Ersatzpflanzung gemäß Fällgenehmigung) entlang der Planstraße A mit Winterlinde (*Tilia cordata*) und auf den als „Parkanlage“ ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen mit:

Rotbuche (*Fagus silvatica*)

Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)

Traubeneiche (*Quercus petraea*)

Stieleiche (*Quercus robur*)

Winterlinde (*Tilia cordata*)

Pflanzqualität: Hochstämme 3 x v mit 18 – 20 cm Stammumfang

**B)**

Anlage einer extensiven Wiese auf den als öffentlichen Grünfläche ausgewiesenen Flächen. Die Fläche ist jährlich 2 x zu mähen und anschließend zu räumen.

**C)**

Für die Grünflächen Ö1, Ö3 und P 4 sollte eine geschlossene Gehölzpflanzung als Schutzgrün aus heimischen Gehölzen (70 % Sträucher und 30 % Bäume, Pflanzenabstand 1,5 x 1,5 m, Baumpflanzungen sind gruppenweise einzumischen) anzulegen, dafür sind folgende Gehölzarten zu verwenden:

- Rotbuche (*Fagus silvatica*)

- Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)

- Birke (*Betula pendula*)

- Stieleiche (*Quercus robur*)

- Feldahorn (*Acer campestre*)

- Hainbuche (*Carpinus betulus*)

- Vogelkirsche (*Prunus avium*)

- Traubenkirsche (*Prunus padus*)

- Haselnuss (*Corylus avellana*)

- Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)

- Schlehe (*Prunus spinosa*)

- Hundsrose (*Rosa canina*)

- Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)

- Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)

Pflanzqualität: Heister, 2 x verpflanzt, 150 – 200 cm Sträucher  
Sträucher, verpflanzt, 3 – 5 Triebe, 100 – 150 cm

**D)**

Die für die Regenrückhaltung vorgesehene Fläche soll als Pufferung eine Gehölzpflanzung aus einheimischen Gehölzen (Bäume 30% und Sträucher 70%) erhalten.

**E)**

Zur Abgrenzung des Baugebietes im Bereich der öffentlichen Grünflächen Ö5 und Ö7 zur Ackerfläche sollte eine 3-reihige Hecke mit Überhältern gepflanzt werden.

Hinweise für die Pflanzung:

In der Mittelreihe ist alle 20 m ein Hochstamm als Überhälter zu pflanzen.

Heister und höhere Sträucher sind in der Mittelreihe einzeln zu pflanzen.

Die Sträucher in den Zwischen- und Außenreihen sind in Gruppen zu 3 – 5 St. je Art zu pflanzen

Je Hecke sind mindestens 10 Arten zu verwenden. Die Arten sind zu gleichen Teilen einzusetzen.

Der Reihenabstand sollte 1,5 m betragen, Abstand der ersten Reihe 1,0 m.



Der Pflanzabstand in den Zwischen- und Außenreihen sollte 1,0 m und in der Mittelreihe 1,5 m betragen.

Da es sich am Standort um Lehmboden handelt wurde die Pflanzenauswahl den entsprechenden Standortbedingungen angepasst.

Folgende Arten sollten verwendet werden:

Bäume als Überhälter:	Stieleiche	(Quercus robur)
	Hängebirke	(Betula pendula)
	Vogelkirsche	(Prunus avium)
Bäume als Heister:	Hainbuche	(Carpinus betulus)
	Holzapfel	(Malus sylvestris)
	Eberesche	(Sorbus aucuparia)
	Feldahorn	(Acer campestre)
Sträucher	Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)
	Hasel	(Corylus avellana)
	Weißdorn	(Crataegus monogyna)
	Schlehe	(Prunus spinosa)
	Hundsrose	(Rosa canina)

Pflanzqualität: Bäume: H 14 – 16 cm Stammumfang mit Ballen

Heister:  $\geq 150 / 175$  cm

Sträucher:  $\geq 80 / 100$  cm mit 3-5 Trieben

F)

Für die Grünflächen P6, P10 und P11 ist die Gestaltung als parkartige Grünfläche vorgesehen, da die Flächen unmittelbar an die Wohnbebauung angrenzen, ist hierfür die Gestaltung mit Obstgehölzen vorgesehen.

## D 2 Pflegemaßnahmen

In den ersten Jahren nach der Pflanzung sind regelmäßige Pflegeleistungen (Entwicklungspflege) zu realisieren, dazu gehört:

Pflege der Baum- und Gehölzpflanzungen, mit Kontrolle der Baumverankerungen und das Aufasten, sowie bei Bedarf das Wässern der Bäume

Pflege der Heckenpflanzung für mindestens zwei bis drei Vegetationsperioden mit mindestens 3 Pflegegängen je Vegetationsperiode und wässern bei Bedarf.

## Zusammenfassung

Mit den vorgesehenen Maßnahmen ist es möglich das Baugebiet landschaftlich einzubinden und den vorgenommenen Eingriff in Natur und Landschaft auszugleichen.

Die öffentliche Grünfläche Ö 9 sollte zur Verbesserung der landschaftlichen Einbindung des Baugebietes und als Abgrenzung zur Umgehungsstraße mit heimischen Gehölzen (70 % Sträucher und 30 % Bäume, Pflanzenabstand 1,0 x 1,0 m, Baumpflanzungen sind gruppenweise einzumischen) bepflanzt werden. Dadurch kann ein artenreicher, mehrschichtig aufgebauter Gehölzbestand entstehen, der in Verbindung mit dem angrenzenden Baumbestand auf dem Flurstück 476/4 eine wichtige abschirmende Funktion übernehmen und den im F-Plan dargestellten Grünflächenverbund in Nord-Süd-Richtung ergänzen bzw. vernetzen kann.

Gemäß § 1 der Gehölzschutzverordnung für den Landkreis Bad Doberan vom 04. 03. 1996 sind alle Laub- und Nadelbäume auf öffentlichem und privaten Grund mit einem Stammumfang von 0,50 m und mehr, gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden, geschützt. Gemäß § 3 o.g. Verordnung ist es verboten, geschützte Gehölze zu schädigen, zu zerstören oder zu entfernen. Die Untere Naturschutzbehörde kann nach § 5 Befreiungen erteilen, wenn eine nach den baurechtlichen Vorschriften zulässige Nutzung sonst nicht oder nur unter wesentlichen Beschränkungen verwirklicht werden kann. Dies trifft zu, da die Gehölze in der Einfahrt zum Bebauungsplan Nr. 10 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn stehen.

Der Umfang der Ersatzpflanzung richtet sich gemäß § 6 Abs. 2 nach dem Stammumfang des geschützten Baumes unter Berücksichtigung von Art und Vitalitätszustand.

Der Landrat / die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Bad Doberan hat am 20. 08. 2002 antragsgemäß die Genehmigung zur Fällung eines Ahorns sowie einer Ahorngruppe innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 10 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn erteilt.

Die Auflagen lauten:

1. Als Ersatzpflanzung wird festgesetzt: 4 großkronige, standortgerechte Laubbäume der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Dreibock, 14 – 16 cm Stammumfang, Pflanzgrube 1 x 1 x 1 m, Tiefenlockerung bis 1,2 m, 0 – 20 cm Tiefe Humus-Mulch-Gemisch.
2. Wachsen die gepflanzten Gehölze nicht an, ist die Ausgleichspflanzung zu wiederholen. Die Verpflichtung ist erfüllt, wenn die Gehölze nach 2 Jahren zu Beginn der Vegetationsperiode angewachsen sind.
3. Bei der Ausführung der Fällarbeiten ist die Genehmigung mitzuführen.
4. Die Pflanzung ist spätestens in der auf die Erschließung folgenden Pflanzzeit durchzuführen.
5. Pflanzort ist die Planstraße A des Bebauungsplanes.

## 9. Stadttechnische Ver- und Entsorgung:

### Allgemeine Hinweise:

1. 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.
2. Im Hinblick auf den vorbeugenden Gewässerschutz ist die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (u. a. Heizöl) gemäß § 20 Abs. 1 LWaG bei der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen.
3. Im Rahmen der Planungsphase bzw. Baumaßnahme evtl. aufgefundene Leitungssysteme von landwirtschaftlichen Entwässerungssystemen (Meliorationsanlagen in Form von Dränagerohren oder sonstige Rohrleitungen) sind ordnungsgemäß aufzunehmen und zu Lasten des Bauträgers umzuverlegen bzw. anzubinden.
4. Evtl. notwendige Grundwasserabsenkungen im Rahmen der durchzuführenden Baumaßnahmen stellen eine Gewässerbenutzung im Sinne des § 3 Abs. 2 Punkt 1 Wasserhaushaltsgesetz dar und bedürfen ebenfalls einer Erlaubnis gemäß § 8 LWaG, die durch die Untere Wasserbehörde des Landkreises Bad Doberan zu erstellen ist.
5. Gemäß § 81 Abs. 1 LWaG ist die Errichtung von baulichen Anlagen in einem Abstand von 7 Metern eines Gewässers verboten. Dies ist bei den Planungen zu berücksichtigen.

### 9.1. Wasserversorgung:

Die Versorgung mit Trinkwasser kann durch die vorhandene Leitung in der Straße „Zur Asbeck“ abgesichert werden. Anzuschließen ist an die Versorgungsleitungen DN 150 – Straße zur Asbeck – Fritz-Reuter-Straße und DN 100 – Grüner Weg. Im Plangeltungsbereich ist zur Erschließung der Baufelder ein neues ringförmiges Leitungsnetz erforderlich. Die Löschwasserversorgung wird über Hydranten gewährleistet.

Die technischen Anschlussbedingungen und –möglichkeiten für Trink- und Brauchwasser sind mit dem ZVK abzustimmen.

### 9.2. Brandschutz / Löschwasser:

Gemäß der TRW 405 darf die Wasserentnahmestelle max. 300 m vom zu schützenden Objekt entfernt sein und der Tabelle „Richtwerte für den Löschwasserbedarf“ entsprechend müssen die aufgeführten Löschwasserwerte für 2 Stunden zur Verfügung stehen. Der 300-m-Abstand kann nach Aussage des ZVK eingehalten werden.

Die Löschwasserbereitstellung aus dem öffentlichen Trinkwassernetz ist über einen Vertrag zwischen der Stadt und dem Zweckverband „Kühlung“, in welchem die Bereitstellung von Löschwasser und anderen Modalitäten geregelt sind, vereinbart. Zur Bereitstellung von Löschwasser wird eine Versorgungsleitung DN 150 verlegt.

Anfahrtswege für die Feuerwehr müssen mindestens 3 m breit sein und eine lichte Höhe von 3,5 m besitzen (Verbindung mit öffentlichen Verkehrsflächen). Ausgelegt sein muss der Anfahrtsweg für eine Achsenlast von 100 kN auch über Hofkellerdecken und Brücken der Klasse 30. Ist die begrenzte Zufahrt größer als 12 m, so muss die Breite 3,5 m betragen (DIN 14090).

Anfahrtswege für Fahrzeuge mit Sondersignalen (Feuerwehr und Rettungsdienst) sind bei der Planung des Straßennetzes unbedingt zu beachten.

Zugänge dienen der Erreichbarkeit von Grundstücksteilen mit Rettungs- und Löschgeräten.

Sie müssen geradlinig, mindestens 1,25 m breit sein und eine lichte Höhe von 2 m besitzen (wenn der Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen unter 50 m liegt). Türöffnungen müssen eine lichte Breite von 1 m besitzen.

Das Rohrsystem zur Regenrückhaltung, Behältnisse bzw. Zisternen, die als Löschwasserreserven für die Feuerwehr genutzt werden sollen, müssen befestigt sein (10 t Achsenlast) und mit einem Saugschacht oder einem Ansaugstutzen versehen werden (winterfest).

Wenn Teiche, Brunnen oder Schwimmbecken sich im privaten Besitz befinden, so sind diese Wasserreserven nicht für den Löschwasserbedarf der Feuerwehr gemäß TRW 405 im Bebauungsplan mit einzubeziehen.

Im Einsatzfall können diese Wasserreserven jedoch gemäß des Brandschutzgesetzes Mecklenburg-Vorpommern von der Feuerwehr genutzt werden.

### **9.3. Schmutzwasserbeseitigung:**

Das anfallende Abwasser ist im Trennsystem zu erschließen und über die zentrale Ortsentwässerung zur Kläranlage Bad Doberan abzuleiten.

Das B-Plangebiet ist abwassertechnisch an die Hauptleitungen in der Straße „Zur Asbeck“ bzw. Fritz-Reuter-Straße anzuschließen. Bei der Ableitung des Schmutzwassers in Richtung Fritz-Reuter-Straße/Neue Reihe treten keine Probleme auf.

### **9.4. Regenwasserableitung:**

Das Niederschlagswasser kann auf den Privatgrundstücken nicht versickert werden. Der Nachweis für die Versickerungsunfähigkeit liegt vor. Von den Privatgrundstücken und von den öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt die Ableitung zum Regenrückhalteteich.

Für überschüssige Niederschlagswassermengen sowie für die anstehenden Wassermengen von den öffentlichen Bereichen ist ein Entwässerungskonzept zu erarbeiten.

Dieses ist der Unteren Wasserbehörde und dem Zweckverband „Kühlung“ vorzulegen.

Für die Einleitung von gefasstem Niederschlagswasser in die vorhandene Vorflut ist gemäß § 8 LWaG bei der Unteren Wasserbehörde eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Im Zuge der Erschließungsplanung wurde herausgearbeitet, dass das Regenwasser von den nördlich gelegenen Grundstücken des B-Planes in Richtung Neue Reihe abgeleitet werden soll. Aufgrund der Höhenlage ist eine Einleitung über das Regenrückhaltebecken in die Asbeck nicht möglich. Die ermittelte Abflussmenge von 47,6 l/s Niederschlagswasser kann nicht über den Mischwassersammler Neue Reihe DN 300 bzw. die Fortführung durch den Stadtwald in Richtung Ostseeallee abgeleitet werden. Voraussetzung für die Übernahme des Niederschlagswassers ist die Erneuerung des Regenwassersammlers Neue Reihe/Regenwasserleitung durch den Stadtwald. Diese Maßnahme ist durch den Zweckverband für das Jahr 2004 geplant. Daraus ableitend ist festzustellen, dass eine Bebauung der 13 Grundstücke in den Baufeldern 11 und 12 erst nach Fertigstellung der v.g. Regenwasserleitung erfolgen kann.

### **9.5. Elektroenergieversorgung:**

Das Gebiet muss neu erschlossen werden. An der Planstraße A ist ein Trafostandort ausgewiesen, er ist nach Aussage von e.dis zur Versorgung der ca. 90 Eigenheime erforderlich. Der Trafostandort liegt günstig im Abnehmer-Schwerpunkt. Für eventuell notwendig werdende Schaltkästen sind Standorte im öffentlichen Bereich vorhanden.

### **9.6. Straßenbeleuchtung:**

Die Straßenbeleuchtung ist neu anzulegen.

### 9.7. Heizung:

Für Heizzwecke kann Erdgas genutzt werden.

Beim Neubau von Gebäuden sollten große Dachflächen auf Südrichtung orientiert werden, um für die zukünftig notwendige Nutzung solarer Energien bereits mit der Bauleitplanung optimale Voraussetzungen zu schaffen, nicht zuletzt als Beitrag zur Realisierung nationaler Verpflichtungen zur Reduzierung der CO<sub>2</sub> Emissionen. Bei der Erfüllung des Pflanzgebotes sollten Pflanzort und Pflanzenart so gewählt werden, dass Gebäudeverschattungen langfristig vermieden werden.

### 9.8. Fernsprechanlagen:

Das Gebiet ist neu zu erschließen.

### 9.9. Müllentsorgung und Abfallwirtschaft:

Sollte verunreinigter Boden angetroffen werden, ist der Verbleib bzw. die Entsorgung des Bodens mit dem Umweltamt der Kreisverwaltung abzustimmen. Es besteht Anzeigepflicht gemäß § 11 des Abfallgesetzes.

Die Müllentsorgung für die Gemeinde ist gewährleistet. Im Gebiet wird die grundstücksbezogene Abfallentsorgung sichergestellt.

Die gewerblichen Einrichtungen haben den Anschluss durch einen Vertrag mit der zuständigen Entsorgungsfirma zu sichern.

Die Abfuhr von Hausmüll/Gewerbeabfällen erfolgt grundstücksbezogen. Bei der verkehrstechnischen Erschließung von Grundstücken ist zu berücksichtigen, dass Müllfahrzeuge nicht rückwärts fahren und ihr Wendekreisdurchmesser 20 m beträgt. Der befahrbare Teil der Straße muss so breit sein, dass der Fahrer einen ausreichenden Sicherheitsabstand einhalten kann.

Das Umweltamt nennt folgende Auflagen:

1. Die Erschließungsstraßen sind so zu gestalten, dass sie u. g. Forderungen genügen und die Stellplätze für Abfallbehälter und andere Abfälle von Müllfahrzeugen (3achsige) angefahren werden können.
2. Alle Planungsstraßen müssen öffentlich zugänglich sein und sind so auszuführen, dass keine Behinderung durch Straßenversätze, Bepflanzungen und Parkflächen für 3achsige Müllfahrzeuge entstehen.
3. Ein Zuparken der Straßen ist durch geeignete Maßnahmen zu verhindern.
4. Alle Straßen, die zur Abfallentsorgung genutzt werden, müssen ausreichend tragfähig sein, die Kurvenbereiche sind für 3achsige Müllfahrzeuge ausreichend zu bemessen und alle Straßen müssen den unten genannten Hinweisen entsprechen.
5. Es ist sicher zu stellen, dass in den Baufeldern 1 – 12 – Planstraßen A und B – alle zukünftigen Grundstücke an die öffentlichen Straßen zur Abfallentsorgung anschließen.
6. Für die Bebauungsfläche, die nicht von Müllfahrzeugen erreicht werden kann, ist ein ausreichender, d.h. u. g. Forderungen genügender Bereitstellungsplatz für Restabfallbehälter und alle weiteren anfallenden Abfälle auszuweisen. Dies betrifft insbesondere einen Teilbereich des Baufeldes 1 an der Planstraße C (Sackgasse). Die Einrichtung eines Bereitstellungsplatzes ist eine Ausnahmeregelung nur für dieses Teilstück.

Bereitstellungsplätze für Abfallgefäße sind so auszuwählen, dass sie von Müllentsorgungsfahrzeugen ungehindert angefahren werden können. Grundstückseigentümer, deren Grundstücke nicht durch die Müllfahrzeuge erreicht werden können, führen den Transport der Mülltonnen zum Stellplatz bis zum Bereitstellungsplatz auf eigene Kosten und in eigener Verantwortung durch.

Für Wertstoffsammelbehälter ist im Bebauungsplan eine Standfläche festgesetzt. Dabei wurde beachtet, dass der Abstand zur nächstliegenden Wohnbebauung so groß ist, dass unzumutbare Belästigungen für Anwohner nicht auftreten.

Standplätze von Abfallsammelbehältern sind baulich so zu gestalten, dass eine leichte Reinigung gewährleistet werden kann. Ungezieferentwicklung darf nicht begünstigt werden.

Bei den Neubauten ist über eine entsprechende Massenbilanz durchzusetzen, dass im Rahmen des Baugeschehens anfallender Bodenaushub einer Wiederverwendung zugeführt wird, so dass kein Bodenaushub zu Abfall wird.

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass sowohl von den Baustellen als auch von den fertigen Objekten eine vollständige, geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung erfolgen kann.

Bauschutt und Baustellenmischabfälle bei den geplanten Abrissarbeiten sind getrennt zu entsorgen. Unbelasteter, recycelfähiger Bauschutt ist einer zugelassenen Bauschuttzubereitungsanlage zur Verwertung zuzuführen.

### **9.10. Gashochdruckleitung:**

Der Verbleib der Gashochdruckleitung DN 200, PN 4 inmitten des künftigen Wohngebietes ist nach Mitteilung des zuständigen Versorgungsbetriebes (Stadtwerke Rostock vom 20. 02. 2002) nicht wünschenswert, aber unter Beachtung vorgegebener Sicherheitsanforderungen statthaft. Die Sicherheitsanforderungen sind:

- Errichten eines Schutzstreifens von beidseitig je 3 m Breite entlang der gesamten Trasse.
- . In diesem Schutzstreifen dürfen Tiefbauarbeiten nur unter Aufsicht des Leitungsbetreibers durchgeführt werden.
- . Im Bereich 1 m beidseitig der Trasse ist Maschinenschachtung generell verboten.
- . Alle künftigen Kreuzungen mit anderen Versorgungsträgern sind mittels Kreuzungsprotokoll abnahmepflichtig.
- . Baumpflanzungen sind nur unter Beachtung des LNatSchG M-V statthaft (d.h. künftiger Kronentraufbereich + 1,5 m gilt als Pflanzabstand zur Leitung).
- . Der Schutzstreifen muss jederzeit begehbar sein, d.h. Ablagerungen oder jedwede Bebauung ist unzulässig.
- . Weiterhin muss der Schutzstreifen stets für Wartungs- und Reparaturarbeiten freigehalten werden.
- . Die Errichtung von befestigten Oberflächen im Schutzstreifen wird durch die Stadtwerke Rostock AG nicht zugestimmt, da die Leitung im langfristigen Sanierungskonzept erfasst ist.

230 m der Hochdruckleitung behalten die vorhandene Trasse, 170 m der Gasleitung sollen umverlegt werden.

Der teilweisen Umverlegung stimmt die Stadtwerke Rostock AG zu, wobei der Kostenaufwand ca. 55.000,00 € betragen wird.

Der hohe Aufwand ergibt sich aus dem teuren und aufwendigen Stopp-Verfahren für die Absperrung. Der Trassenverlauf liegt positiverweise am Rand des Wohngebietes.

Für die neue Quertrasse im Wohngebiet und der verbleibenden Trasse gelten die angeführten Sicherheitsanforderungen.

Die Stadtwerke Rostock AG hat eine Alternativlösung vorgeschlagen, wonach die gesamte Leitung umverlegt wird. Der dafür erforderliche Leitungskorridor wurde im B-Plan beachtet. Die Leitung könnte neu in öffentlichen Bereichen an der Süd- bzw. Ostseite des Plangeltungsbereiches verlegt werden.

## 10. Immissionsschutz:

Die schalltechnische Untersuchung vom 10. 04. 2002 enthält folgende Aussagen:

In der Schallimmissionsprognose ist die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte für den Geräuschtyp Straße an schutzbedürftigen Nutzungen innerhalb und außerhalb des Plangebietes nachzuweisen. Insbesondere sollen Aussagen zu folgenden Fragestellungen getroffen werden:

- Geräuschimmissionen innerhalb des Plangebietes durch die angrenzenden Straßen
- Geräuschimmissionen an der bestehenden Wohnnutzung der Flurstücke 479/30 und 479/4 durch die geplante Zufahrt ins Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich im südlichen Bereich von Kühlungsborn West und umfasst eine Fläche von ca. 10 ha. Im Süden wird das Plangebiet von der Straße Grüner Weg begrenzt. Östlich verläuft in einem Abstand von ca. 100 m die Straße zur Asbeck. Westlich des Plangebietes befinden sich Wohnbebauung und Grünflächen, östlich des Plangebietes Mischgebietsflächen.

Das Plangebiet soll über die Planstraße A an die Straße Zur Asbeck und damit an das Straßennetz von Kühlungsborn angeschlossen werden. Nördlich an die geplante Zufahrt grenzen die Flurstücke 479/30 und 479/4 mit zwei vorhandenen Wohnhäusern.

Bei der städtebaulichen Planung sind nach § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) [05] die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass u.a. schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend zum Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Im Bereich der städtebaulichen Planung ist bei der Beurteilung des Lärms von den schalltechnischen Orientierungswerten des Beiblattes 1 zur DIN 18005 [01] auszugehen.

Die im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung durch Messung oder Prognose ermittelten Beurteilungspegel der zu erwartenden Geräusche sind jeweils mit den Orientierungswerten zu vergleichen. Die schalltechnischen Orientierungswerte können bezüglich verschiedener Arten städtebaulich relevanter Schallquellen angewandt werden. Die entsprechenden Beurteilungspegel von Verkehr, Industrie, Gewerbe und Freizeitlärm sollen wegen der unterschiedlichen Einstellung der Betroffenen zu diesen Geräuschquellen jeweils für sich allein mit den Orientierungswerten verglichen und nicht addiert werden.

Schalltechnische Orientierungswerte nach DIN 18005

Gebietsnutzungsart		Orientierungswerte in dB(A)	
		Tag (6 – 22 Uhr)	Nacht (22 – 6 Uhr)
a)	Reine Wohngebiete (WR), Wochenendhausgebiete (WS) und Ferienhausgebiete	50	40 / 35
b)	Allgemeine Wohngebiete (WA), Kleinsiedlungsgebiete (WS) und Campingplatzgebiete	55	45 / 40
c)	Mischgebiete (MI), Dorfgebiete (MD)	60	50 / 45

Bei zwei angegebenen Nachtwerten gilt der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben. Der höhere ist auf Verkehrsgeräusche anzuwenden.

Die schalltechnischen Orientierungswerte gemäß Tabelle sind keine Grenzwerte, haben aber vorrangig Bedeutung für die städtebauliche Planung. Sie sind als sachverständige Konkretisierung für die in der Planung zu berücksichtigenden Ziele des Schallschutzes zu nutzen.

Die Orientierungswerte sollten bereits auf den Rand der Bauflächen oder der überbaubaren Grundstücksflächen in den jeweiligen Baugebieten bezogen werden. Ihre Einhaltung oder Unterschreitung ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes oder der betreffenden Baufläche verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastigungen zu erfüllen. Der Belang des Schallschutzes ist bei der Abwägung aller Belange als wichtiger Planungsgrundsatz bei der städtebaulichen Planung zu berücksichtigen. Die Abwägung kann jedoch in begründeten Fällen bei Überwiegen anderer Belange zu einer Zurückstellung des Schallschutzes führen.

Im vorliegenden Gutachten erfolgte eine prognostische Ermittlung der zu erwartenden Geräuschemissionen innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 10 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn.

Die Berechnungen erfolgen für einen Prognosezeitraum von 10 Jahren.

Ziel war die Herausarbeitung möglicher Konfliktbereiche und die Erarbeitung von Vorschlägen zur Verbesserung der Konfliktsituationen.

Auf der Grundlage des B-Plan-Entwurfes wurde ein digitales Rechenmodell erarbeitet.

Immissionsbestimmend im Untersuchungsgebiet sind Geräuschemissionen der beiden tangierenden Straßen Grüner Weg und Zur Asbeck. Die Berechnungen erfolgen für einen Prognosezeitraum von 10 Jahren und zeigen, dass die Orientierungswerte innerhalb des Plangebietes im Tag- und Nachtzeitraum eingehalten bzw. unterschritten werden.

Des weiteren erfolgte die Ermittlung der Geräuschemissionen, die durch die geplante Zufahrt (Planstraße A) an der vorhandenen Wohnbebauung in unmittelbarer Nähe zur Zufahrt hervorgerufen werden. Die Berechnungen zeigen, dass Geräuschemissionen der Zufahrt selbst mit Beurteilungspegeln von maximal 46 dB(A) tags und maximal 39 dB(A) nachts weit unterhalb der Orientierungswerte für Mischgebiete liegen. Nach Realisierung des Planvorhabens erhöhen sich die Gesamtbeurteilungspegel (Summe der Immissionen der vorhandenen Straßen) an den beiden vorhandenen Wohnhäusern um maximal 2 dB(A). Der Orientierungswert für Mischgebiete wird durch den Beurteilungspegel der Gesamtgeräuschemissionen der umliegenden Straßen sowohl im Tag- als auch im Nachtzeitraum unterschritten.



**11. Flächenbilanz:**

	<b>Größe in m<sup>2</sup></b>	<b>gesamt m<sup>2</sup></b>	<b>%</b>
<b>WOHNGEBIETSFLÄCHEN:</b>			
Baufeld 1	5.663		
Baufeld 2	852		
Baufeld 3	1.228		
Baufeld 4	5.507		
Baufeld 5	8.118		
Baufeld 6	3.800		
Baufeld 7	6.094		
Baufeld 8	4.790		
Baufeld 9	1.525		
Baufeld 10	4.305		
Baufeld 11	8.638		
Baufeld 12	4.704		
<b><u>WA gesamt:</u></b>		<b>55.224</b>	<b>57,9</b>
<b>VERKEHRSFLÄCHEN:</b>			
Straßenverkehrsflächen	4.120		
Fußgängerbereiche	1.417		
Mischverkehrsflächen	7.579		
<b><u>Verkehrsflächen gesamt</u></b>		<b>13.116</b>	<b>13,8</b>
<b>GRÜNFLÄCHEN:</b>			
Öffentliche Grünfläche			
Nr. 1	2.029		
Nr. 2	993		
Nr. 5	832		
Nr. 7	1.419		
Nr. 8	2.390		
Nr. 9	<u>3.807</u>		
	11.470		
Private Grünflächen			
Nr. 3	3.543		
Nr. 4	3.237		
Nr. 6	1.337		
Nr. 10	3.481		
Nr. 11	<u>1.943</u>		
	13.541		
<b><u>Grünflächen gesamt</u></b>		<b>25.011</b>	<b>26,2</b>
<b>VERSORGUNGSFLÄCHE</b>		<b>1.951</b>	<b>2,1</b>
<b>GELTUNGSBEREICH</b>		<b>95.302</b>	<b>100,0</b>

## **12. Bodenordnende Maßnahmen:**

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Der Projektentwickler regelt die Grundstücksfragen und schließt mit der Stadt einen Erschließungsvertrag ab.

Die im Geltungsbereich des Erschließungsvertrages gelegenen Grundstücke stehen im Eigentum der LGE bzw. der Landgesellschaft, mit der eine gemeinsame Vermarktung vorgesehen ist. Für die Landgesellschaft als Eigentümer übernimmt die LGE Dienstleistungen, so dass ein Zwischenerwerb (Grunderwerbsteuer) gespart werden kann. Mit dem Eigentümer des nördlich gelegenen Grundstückes ist ein Tausch von Flächen ausgehandelt (Teile von 474/7, 476/4 gegen Teile von 472/2).

Das Grundstück der „Caritas“ ist zwar vom B-Plan her mit überplant, aber auf Grund der Nichtverfügbarkeit nicht Gegenstand des Erschließungsvertrages. Die LGE ist jedoch weiterhin um den Erwerb dieses Grundstückes bemüht. Sollte ein Ankauf scheitern, wird die entsprechende Erschließungsbeteiligung über das sogenannte Erschließungsbeitragsverfahren betrieben.

## **13. Kosten und Finanzierung:**

Die Erschließungsleistungen werden zusätzlich durch die Umlegung der Hochdruckgasleitung in Höhe von rund 39.000,00 € belastet.

Die baubegleitenden archäologischen Bergungs- und Dokumentationskosten betragen rund 2.300,00 €, die der Bauherr zu zahlen hat.